

Sopphatten 5B

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 2 590 000,- Boligtype Rekkehus
BRA-i/BRA Total 92/92 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Sopphatten 5B

Flott rekkehus med balkong og terrasse | 2 soverom | Parkering | Beliggende i etablert boligområde på Dale

Adresse	Sopphatten 5B 6518 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 2 590 000,-
Omkostninger	Kr 83 740,-
Totalpris	Kr 2 673 740,-
BRA-i/BRA Total	92/92 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1991
Soverom	2

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas ønsker velkommen til Sopphatten 5B! Et flott rekkehus med veranda, med beliggenhet i et etablert boligområde på Dale/Torvhaugen, spesielt anbefalt for familier med barn. Området har nærhet til skog og mark, barnehager, skole og dagligvare.

Byggeår 1991 og BRA 92 m2 fordelt på etasje og underetasje. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og modernisert opp gjennom årene, med modernisert kjøkken og bad med ny innredning. Planløsningen består av entré, kjøkken, stue, gang, vaskerom, bad og 2 soverom. Tomten er noe opparbeidet med grøntareal, terrasse, veranda og gruset adkomstareal med parkering.

Vi ønsker velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Anders Havneraas

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
938 82 954 / anders@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	10
Nøkkelinformasjon	11
Plantegning	19
Vedlegg	22
Budgivning	57

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Lys og trivelig stue



Stue



Stue



Veranda



Kjøkken



Kjøkken



Soverom 1



Terrasse



Soverom 2



Bad

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Rekkehuset ligger i et etablert boligområde på Dale i Kristiansund kommune.

Det er gode kollektivmuligheter i området. Riskeveien ligger 3 min unna, med linje 802, 0,2 km. Kristiansund Kvernberget ligger 3 min unna.

For barnefamilier er det kort avstand til både barnehager og skoler. Draget barnehage (0-5 år) ligger 5 min unna, 0,4 km. Abc Bakken barnehage (0-5 år) ligger 11 min unna, 1,1 km. Dale barnehage (0-5 år) ligger 16 min unna, 1,4 km. Dale barneskole (1-7 kl.) ligger 12 min unna, 1,1 km. Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) ligger 5 min unna, 3,2 km. Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) ligger 11 min unna, 6,1 km. Atlanten

videregående skole ligger 11 min unna, 6 km. Kristiansund videregående skole ligger 11 min unna, 6,1 km.

Dagligvarehandel og servicetilbud er lett tilgjengelig. Kiwi Dale ligger 14 min unna, 1,3 km. Coop Extra Kristiansund ligger 5 min unna, 3,6 km. ALTI Futura ligger 6 min unna, og Apotek 1 Nordlandet ligger 6 min unna.

Området har også gode muligheter for aktivitet og fritid. Draget Ballslette ligger 10 min unna, 0,9 km, og Dale skole Ballspill ligger 10 min unna, 0,9 km. Family Sports Club Løkkemyra ligger 7 min unna, og Actic Atlanterhavsbadet ligger 8 min unna.

ADKOMST



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sopphatten 5B, 6518 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0249/26

SELGER

Arild Maude Bakken

MATRIKKE

Gårdsnummer 31, bruksnummer 1024, seksjonsnummer 2, ,
ideell andel 1/1.

i Sameiet Sopphatten i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Rekkehus

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. 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.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 890 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er noe opparbeidet med grøntareal, adkomstarealet er gruset med parkering.

SAMEIEBRØK

1/5

TAKST

Tilstandsrapport datert 21.07.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR

1991

BYGGEMÅTE

Rekkehuset er oppført i 1991. Grunnforholdene er antatt å bestå av fjell, med fundamenter støpt på planerte masser. Grunnmuren er oppført i betong. Drenering og utvendig fuktsikring antas å være fra byggeåret. Disse konstruksjonene er skjulte. Ytterveggene er en isolert bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte W-takstoler med et undertak av trefiberplater. Taket er tekkt med betongtakstein. Loftet er utført som et kaldt loft. Takrenner og nedløp er utført i plast. Etasjeskillerne har himlinger som består av himlingsplater med malte overflater. Vinduene i boligen har isolerglass. Ytterdørene er også beskrevet. Eiendommen har balkonger og verandaer. Terrasegulvet er utført i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er registrert misfarging og fuktmerker på undertaket, som indikerer tidligere eller periodisk fuktpåvirkning. Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje, deformasjoner eller råteskader i de synlige delene av takkonstruksjonen ved befaringstidspunktet. Forholdet medfører økt risiko for fremtidig skadeutvikling og vurderes

derfor til TG2.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Avvik: Etter NS 3600:2025 kan en bygningsdel få TG2 når alder og forventet restlevetid tilsier økt risiko for funksjonssvikt, selv om det ikke er registrert konkrete skader. Plastrenner og plastnedløp fra 1991 er rundt 34-35 år gamle, og ligger normalt i den delen av levetiden hvor utskifting kan bli aktuelt.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: Vinduene har oppnådd en alder hvor vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter må forventes.

- Utvendig - Ytterdører

Avvik: Alder tilsier begrenset gjenværende forventet levetid, og vedlikehold må påregnes.

- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng

Avvik: Overflatebehandling og løpende vedlikehold må påregnes for å opprettholde levetid og funksjon.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Generell

Avvik: Gulvet har begrenset fall mot sluk, noe som gir redusert sikkerhet ved vannsøl eller lekkasje.

Veggene består av malte plater og har ikke en dokumentert vannbestandig overflate rundt tappested og vaskemaskiner.

Rommet har ikke gulvvarme, noe som gir lengre uttørkingstid ved eventuelt vannsøl.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til utførelsen av våtrommet. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader, men fravær av dokumentasjon medfører at utførelsen ikke kan bekreftes å tilfredsstille gjeldende krav eller anbefalte løsninger.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv

Avvik: Begrenset fall mot sluk

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt,

membran og sluk

Avvik: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til utførelsen av våtrommet. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader, men fravær av dokumentasjon medfører at utførelsen ikke kan bekreftes å tilfredsstille gjeldende krav eller anbefalte løsninger.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Overflater gulv

Avvik: Fuktdiksjoner ved gulvet rundt toalettet.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Lokale forhøyede fuktdiksjoner ved toalettet

- Våtrom - Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Fuktdiksjoner ved toalettet kan det ikke utelukkes mindre lekkasje fra tilkoblinger eller overgang mot gulv. Nærmere kontroll anbefales.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

Avvik: Varmtvannsberederen har, basert på antatt alder, passert forventet levetid. Selv om det ikke ble registrert synlige tegn til funksjonssvikt eller lekkasje ved befaringen, øker risikoen for svikt og lekkasje med alderen. Utskifting må påregnes på kortere eller lengre sikt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Fuktsikring og drenering har, basert på antatt alder, passert mer enn halvparten av forventet levetid og nærmer seg forventet levetid. Selv om det ikke ble registrert symptomer på svikt ved befaringen, må redusert funksjon over tid påregnes som følge av alder.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand

av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Fuger på gulvet i badet er smuldret opp og forsvunnet ved ingangen til baderommet.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet baderoms innredning samt dusjarmatur

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

Ja

Beskrivelse: Ingen skadedyr. Har observert kaffedyr i underetasje etter regnvær tidligere. Tettet innganger ved renovering av soverom og ikke merket noe etter dette.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ægir elektro

Beskrivelse: Satt opp elbil lader og montert sikring til dette.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Ventilasjon: nordisk ventilasjonsrens: Tekniker 131 gjennomførte en grundig inspeksjon av alle avtrekkskanaler, -ventiler og Systemair/Villavent VG-7/T - ventilasjonsanlegget. Under inspeksjonen oppdaget tekniker moderat forurenset kanaler og aggregat, som

førte til en avgjørelse i å utføre en total rensing av aggregat, avtrekksventiler og -kanaler. Teknikern rengjorde da alle avtrekksventilene og børsterenset avtrekkskanalane. Deretter tok tekniker å rengjorde aggregatet og avsluttet hele jobben med å justere luftmengdene. Dato for utført rens: 10-07-2025

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ladeboks og sikringer satt opp av ægir elektro februar 2025. Zaptec ladeboks.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Byggpartner Kristiansund

Beskrivelse: Satt opp støttemur for å utvide parkering på fremsiden av huset. Rettet veranda på baksiden av huset.

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

Beskrivelse: Tilstandsrapport utført av Råd Eiendomstakst.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Følger reguleringsplan R-167 Boligfelt Dale og mindre reguleringsendring R-167-04. Planene regulerer området til boligformål. 05.01.1983

Følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023, med mindre endring vedtatt 14.05.2024.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til

Boligbebyggelse-nåværende.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4

Kvikkleire samt gul støysone iht. T-1442.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Kristiansund kommune.

OPPVARMING

Boligen har installert varmepumpe.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

Det skulle ha vært utført tilsyn og feiing ihhv 2025 og 2024, men ingen av disse er utført opplyser NIBR.

PARKERINGSFORHOLD

Tomten er noe opparbeidet med plen, adkomstarealet er gruset med parkering.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "3 stk. rekkehusboliger" i Sopphatten 5, 5 B og 5 C, datert 10.04.1991.

Det er gjenstående arbeider tilknyttet hovedtrapp, rekkvert, sikring av skrenter og montering av brannvarslere.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er ikke mottatt tegninger eller erklæringer for oppgjøring av støttemur.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

- opprinnelig bod er innlemmet i gang. Tiltaket er ikke omsøkt.

- vaskerom er iht tegninger godkjent som bod. Tiltaket er ikke omsøkt.

Selger påtar seg ikke ansvaret for å byggemelde eller få godkjent tiltakene i ettertid. Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til disse forholdene, herunder kostnadene til eventuell søknad og utfallet av disse. Dersom tiltakene blir godkjent må kjøper påregne å dekke kostnader til nødvendige tiltak. Dersom godkjenning ikke gis, må kjøper regne med at bygg/tilbygg må tilbakeføres eller fjernes.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

1.etasje: Entré, kjøkken og stue

Underetasje: Gang, vaskerom, bad og 2 soverom

STANDARD

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og parkett.

Vegger: Malte overflater og panel.

Himling: Himlingsplater med malte overflater.

Kjøkken

Kjøkkenet fremstår som modernisert og er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av bygningen.

Bad

Bad i underetasjen fra ca. 1991. Rommet har flislagt gulv. Dusjsonen er avgrenset med opphøyd terskel og har fall mot sluk. Badet er ventilert med mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Vaskerom i underetasjen har flislagt gulv med sluk og malte veggplater. Rommet er utstyrt med vannuttak, avløp og opplegg til vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger består av synlige kobberrør og skjulte rørføringer fra byggeåret.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er utført i plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon supplert med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
- Varmtvannstank: Elektrisk varmtvannsbereider fra byggeåret er plassert i vaskerom.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilvern. Samsvarserklæring i skapet viser arbeider utført i 2014.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr.

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 92 m²

BRA totalt: 92 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 46 m² Gang, vaskerom, bad og 2 soverom
1. etasje

BRA-i: 46 m² Entré, kjøkken og stue

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 590 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 26 040,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet gjelder gebyr og avgift for vann, avløp, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon.

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 67 607,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 2 704 298,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 2 590 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 64 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 83 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 673 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

27.12.1990 – Dokumentnr: 306520 – Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/5

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

I følge selger har ikke sameiet felles økonomi per i dag, og det er derfor ikke utarbeidet et regnskap/budsjett for sameiet.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Etter det selger opplyser finnes det verken vedtekter eller husordensregler.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Söderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og

overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

03.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS
Knut Siems gate 7, 6509 KRISTIANSUND N. TLF. 71 30 47 50

MEGLER

Anders Havneraas, Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Epost: anders@notar.no

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt

en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og

informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustration og anvik kan forkortes.



Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og skal kun fungere som



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SOPPHATTEN 5B

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Tegninger

Brukstillatelse

Kart

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0249/26	

Selger 1 navn
Arild Maude Bakken

Gateadresse	
Sopphatten 5B	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6518

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuger på gulvet i badet er smuldret opp og forsvunnet ved ingangen til baderommet.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet baderoms innredning samt dusjarmatur

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ 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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Info fra tidligere eier: Noen år etter byggeår var det en lekkasje på vaskerom. Dette ble ordnet av byggefirma i regi av tidligere eier. Ca årstall: 1996?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ingen skadedyr. Har observert kaffedyr i underetasje etter regnvær tidligere. Tettet innganger ved renovering av soverom og ikke merket noe etter dette.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Satt opp elbil ladder og montert sikring til dette.

Arbeid utført av

Ægir elektro

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

Ventilasjon: nordisk ventilasjonsrens: Tekniker 131 gjennomførte en grundig inspeksjon av alle avtrekkskanaler, -ventiler og Systemair/Villavent VG-7/T - ventilasjonsanlegget. Under inspeksjonen oppdaget tekniker moderat forurenset kanaler og aggregat, som førte til en avgjørelse i å utføre en total rensing av aggregat, avtrekksventiler og -kanaler. Teknikern rengjorde da alle avtrekksventilene og børsterenset avtrekkskanalene. Deretter tok tekniker å rengjorde aggregatet og avsluttet hele jobben med å justere luftmengdene. Dato for utført rens: 10-07-2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks og sikringer satt opp av ægir elektro februar 2025. Zaptec ladeboks.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Satt opp støttemur for å utvide parkering på fremsiden av huset. Rettet veranda på baksiden av huset.

Arbeid utført av

Byggpartner Kristiansund

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport utført av Råd Eiendomstakst.

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

25 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

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 næringseiendom
- 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Bakken	6d2c866659e18c423c1ea ccf04deea990da13fb1	03.08.2026 19:15:49 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Tilstandsrapport

 Sopphatten 5 B, 6518 KRISTIANSUND N  KRISTIANSUND kommune

 gnr. 31, bnr. 1024, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 21.07.2026

Rapportdato: 27.07.2026

Oppdragsnr.: 20889-1599

Eiendomsverdi ref nr: SY2898

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in grey ink, appearing to be "Dag Egil Strupstad".

Dag Egil Strupstad

dag@nordmoretaksering.no

476 73 507



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt med gjennomførte oppgraderinger av blant annet kjøkken og enkelte overflater. Bygningen er oppført i 1991, og flere bygningsdeler er fra byggeåret eller har oppnådd en alder hvor økt vedlikeholds- og utskiftningsbehov må påregnes. Det er ikke registrert vesentlige skader eller forhold som indikerer akutt svikt ved befaringen, men enkelte bygningsdeler har naturlig aldersslitasje og begrenset restlevetid. Kjøpere bør påregne normalt vedlikehold og gradvise utskiftninger i takt med bygningens alder.

Rekkehus - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein. Ved visuell kontroll fra bakkenivå ble det ikke registrert skader, forskyvninger eller manglende takstein på de tilgjengelige takflatene. Taktekingen fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Det er ikke registrert forhold som tilsier redusert funksjon ved befaringsstidspunktet. Takrenner og nedløp er utført i plast. Komponentene fremstår uten vesentlige synlige skader ved befaringsstidspunktet. Plastmaterialer fra byggeåret har imidlertid oppnådd en høy alder og har begrenset gjenværende forventet levetid sammenlignet med nyere produkter. Materialet kan med tiden bli sprøtt og mer utsatt for skader. Det må derfor påregnes vedlikehold og utskifting på sikt. Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte W-takstoler. Undertaket er utført med trefiberplater. Loftet er tilgjengelig via inspeksjonsluke og er utført som kaldt loft. Ved befaringsstidspunktet ble det ikke registrert misfarging og fuktmerker på undertaket flere steder. Det ble ikke registrert deformasjoner eller åpenbare råteskader i de synlige trekonstruksjonene. Det ble registrert misfarging og fuktmerker på undertaket. Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje ved befaringsstidspunktet. Årsaken til misfargingen er ikke kjent og kunne ikke fastslås ved den visuelle kontrollen. Forholdet bør holdes under observasjon.

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med liggende trekledning. Kledningen fremstår godt vedlikeholdt og overflatebehandlet. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller forhold som tilsier redusert funksjon. Løpende vedlikehold må påregnes.

Vinduene har isolerglass og fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble registrert begynnende slitasje på enkelte overflater og pakninger. Vinduene har oppnådd en alder hvor vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter må forventes. Ytterdører fremstår funksjonelle ved befaringsstidspunktet. Det er registrert normal aldersslitasje på overflater og tetningslister. Alder tilsier begrenset gjenværende forventet levetid, og vedlikehold må påregnes.

Balkonger og veranda ble kontrollert visuelt. Rekkverk og synlige konstruksjoner fremstår stabile uten vesentlige skader eller deformasjoner. Det ble ikke registrert forhold som tilsier redusert funksjon.

Terrassegulv er utført i tre. Bordene fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Overflatebehandling og løpende vedlikehold må påregnes for å opprettholde levetid og funksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene består hovedsakelig av laminat og parkett. Overflatene

fremstår med normal slitasje i forhold til alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier redusert funksjon.

Veggene består av malte overflater og panel. Overflatene fremstår godt vedlikeholdt uten vesentlige skader eller deformasjoner ved visuell kontroll.

Himlingene består av himlingsplater med malte overflater. Det ble ikke registrert synlige fuktmerker, deformasjoner eller andre vesentlige avvik ved befaringsstidspunktet.

Synlige deler av pipen fremstår uten registrerte sprekker eller andre vesentlige skader ved visuell kontroll. Eventuell innvendig tilstand og forskriftsmessig godkjenning omfattes ikke av denne kontrollen.

Rommet ligger under terreng og har utforede vegger mot grunn.

Det er utført destruktiv kontroll (hulltaking) i utforet vegg. Ved kontrollen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier, fuktsskader, misfarging eller andre forhold som indikerer skadeutvikling i konstruksjonen. Tilgjengelige overflater fremstod uten synlige avvik ved befaringsstidspunktet. På bakgrunn av utført kontroll og fravær av registrerte skader vurderes konstruksjonen til tilstandsgrad 1.

Innvendig trapp er utført i tre med malt overflate. Trappen fremstår stabil ved befaringsstidspunktet og det ble ikke registrert vesentlige skader eller unormal bevegelse.

Boligen har malte, formpressede innvendige dører. Dørene ble kontrollert ved stikkprøvekontroll av funksjon og overflater.

Det ble ved visuell kontroll ikke registrert skader eller symptomer som indikerer aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter. Selger opplyser at det tidligere er observert kaffedyr i underetasjen etter perioder med regnvær. Inngangspunkter ble opplyst tettet i forbindelse med renovering av soverom, og det er ifølge selger ikke registrert nye observasjoner etter dette.

Det ble ikke registrert forhold som indikerer pågående angrep eller skader fra skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringsstidspunktet.

Tidligere observasjoner av kaffedyr vurderes som opplysningspliktige, men alene ikke tilstrekkelig grunnlag for forhøyet tilstandsgrad når det ikke foreligger tegn til aktiv forekomst eller bygningsmessige skader.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Underetasje › Vaskerom

Vaskerommet har flislagt gulv med sluk og malte veggplater. Ved befaringsstidspunktet ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, fuktsskader eller forhøyede fuktverdier. Gulvet har begrenset fall mot sluk, noe som reduserer evnen til å lede vann til sluket ved vannsøl eller lekkasje. Veggene er utført med malte plater uten dokumentert våtromsutførelse, og rommet har ikke gulvvarme. Forholdene vurderes å representere en moderat svikt i funksjon sammenlignet med dagens anbefalte løsninger, uten at det er registrert skader.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller eventuelle oppgraderinger av vaskerommet. Rommets oppbygning og utførelse kan derfor ikke verifiseres.

Malte veggplater og himling fremstår hele og uten registrerte skader eller fuktmerker. Normal bruksslitasje.

Flislagt gulv med sluk. Begrenset fall mot sluk gir redusert evne til å lede vann til sluket ved vannsøl eller lekkasje. Ingen registrerte skader.

Membran er skjult og kan ikke kontrolleres. Ingen dokumentasjon foreligger. Sluk er tilgjengelig og det ble ikke registrert tegn til

Beskrivelse av eiendommen

lekkasjer, men manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen.

Vannuttak, avløp og opplegg til vaskemaskin fremstår uten registrerte lekkasjer eller skader ved befaringen.

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ingen forhold som tilsier redusert funksjon ble registrert.

Kontroll ved destruktivt inngrep i tilstøtende konstruksjon viste ingen tegn til fukt, lekkasje eller bygningsskader.

Våtrom › Underetasje › Bad

Badet er fra ca. 1991 og vurderes ut fra forventet teknisk standard på oppføringstidspunktet. Ved befaringen ble det registrert lokale forhøyede fuktindikasjoner ved gulvet rundt toalettet, mens øvrige kontrollpunkter viste normale verdier. Kontroll av tilliggende konstruksjoner viste ingen tegn til fuktskader. Dusjonen er utført med opphøyd terskel mot øvrig gulv. Gulvet utenfor dusjonen har tilnærmet ikke fall mot sluk, slik at lekkasjevann eller vannsøl på øvrige deler av badegulvet ikke vil ledes til sluket. Dette innebærer økt risiko for vannansamling og fuktbelastning ved lekkasje eller søl. Samlet gir forholdene grunnlag for TG2, og nærmere undersøkelser av de registrerte fuktindikasjonene anbefales.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller eventuelle oppgraderinger av vaskerommet. Rommets oppbygning og utførelse kan derfor ikke verifiseres.

Flislagt gulv med fall mot sluk i dusjonen. Dusjonen er avgrenset med opphøyd terskel. Gulvet utenfor dusjonen har tilnærmet ikke fall mot sluk, og lekkasjevann eller vannsøl på øvrige deler av badet vil derfor ikke ledes til sluket. Dette representerer en redusert funksjon sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Det ble i tillegg registrert lokale forhøyede fuktindikasjoner ved gulvet rundt toalettet.

Våtrommet er av eldre dato og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere oppgraderinger. Sluket er av eldre type og det ble registrert overflaterust på festeskruer og aldringstegn ved klemringen. Selv om det ikke ble registrert tegn til lekkasje ved befaringen, har sluk og membran passert en vesentlig del av forventet levetid, og det må påregnes økt risiko for svikt som følge av alder.

Membran er skjult og kunne ikke kontrolleres direkte. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Lokale forhøyede fuktindikasjoner ved toalettet kan ikke utelukke svikt i det vanntette sjiktet eller lekkasje fra sanitærinstallasjon. Det anbefales videre undersøkelser.

Sanitærutstyr fremstår med normal funksjon ved befaringen. På grunn av forhøyede fuktindikasjoner ved toalettet kan det ikke utelukkes mindre lekkasje fra tilkoblinger eller overgang mot gulv. Nærmere kontroll anbefales.

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert forhold som tilsier utilstrekkelig ventilasjon ved befaringen. Kontroll av tilliggende konstruksjoner ved destruktivt inngrep viste ingen tegn til fukt, lekkasjer eller skader.

Det ble registrert lokale forhøyede fuktverdier i gulvflis ved toalettet. Det ble ikke registrert utslag i tilliggende konstruksjoner eller andre forhold som bekrefter aktiv lekkasje. Måleresultatet kan være påvirket av fukt i flislim eller underliggende konstruksjon, men forholdet bør holdes under observasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår som modernisert med normal bruksslitasje. Det

ble ikke registrert tegn til lekkasjer, fuktskader eller andre forhold som tilsier redusert funksjon eller behov for tiltak utover ordinært vedlikehold. Normal aldring og slitasje må påregnes.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av bygningen. Løsningen er i tråd med normal utførelse og bidrar til effektiv bortføring av matos og fukt. Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som indikerer mangelfull funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger består av synlige kobberrør og skjulte rørføringer. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert tegn til lekkasjer eller andre synlige skader på tilgjengelige installasjoner. Vannledningene er fra byggeåret og har passert om lag halvparten av forventet levetid. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved befaringen. Det må påregnes normal aldersrelatert slitasje og økt vedlikeholdsbehov over tid.

Innvendige avløpsrør er utført med plastmaterialer. Synlige deler av installasjonen ble kontrollert.

Begrunnelse for TG1:

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, skader eller utilfredsstillende funksjon ved de tilgjengelige avløpsrørene.

Boligen har naturlig ventilasjon supplert med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Ventilasjonsløsningen er normal for boligens alder og bruk. Det ble ikke registrert forhold som indikerer mangelfull ventilasjon ved befaringen.

Boligen har elektrisk varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Berederen antas å være fra byggeåret da annen dokumentasjon ikke foreligger. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert tegn til lekkasjer eller andre synlige skader på tilgjengelige deler av installasjonen.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilvern. Samsvarserklæring i skapet viser arbeider utført i 2014.

Det elektriske anlegget er ikke gjenstand for en el-faglig kontroll i forbindelse med tilstandsrapporten. Vurderingen er begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige komponenter. Det ble ikke registrert synlige feil eller skader, men det kan ikke gis garanti for anleggets tilstand eller funksjon. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallatør ved behov eller ved mistanke om feil.

Boligen er utstyrt med røykvarslere. Eier opplyser at boligen har nødvendig slokkeutstyr.

Røykvarslere ble registrert ved befaringen. Kontroll av funksjon og om branntekniske krav er oppfylt inngår ikke i tilstandsanalysen.

Eier bør jevnlig kontrollere røykvarslere og slokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrifter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er antatt fjell og fundamentene er støp på planerte masser.

Det ble ikke registrert forhold som tyder på setningsskader eller bevegelser i konstruksjonen som kan indikere problemer med byggegrunnen.

Drenering og utvendig fuktsikring antas i hovedsak å være fra byggeåret (1991). Disse konstruksjonene er skjulte og kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Grunnmur og fundamenter er oppført i betong. Synlige deler ble kontrollert ved befaring.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble ikke registrert riss, setningsskader eller andre forhold som tilsier svekket funksjon ved de tilgjengelige delene av grunnmuren. Terrenget rundt boligen fremstår med fall bort fra bygningen der dette var tilgjengelig for kontroll. Overflater består blant annet av grus og opparbeidede utearealer. Det ble ikke registrert terrengforhold som vurderes å medføre økt risiko for fuktbelastning mot bygningen ved befaringstidspunktet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

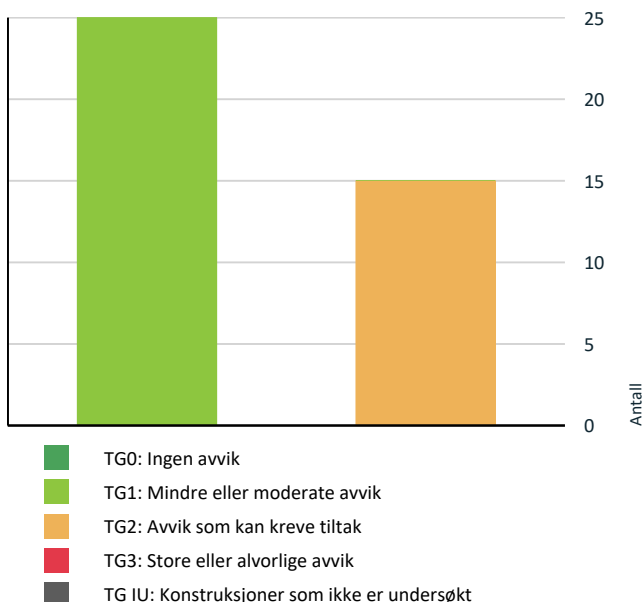
Rekkehus

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra byggeår. Dagens planløsning avviker fra opprinnelige byggetegninger fra 1990. Det er registrert endret rominndeling i kjeller, hvor tidligere bod er innredet som vaskerom, tidligere sportsbod er innlemmet i gangareal, og badet er ombygget. Det er også registrert enkelte endringer i planløsningen i 1. etasje. Takstmannen har ikke undersøkt om de registrerte endringene er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Boligen har installert varmepumpe.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1991

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Modernisert opp gjennom årene.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med betongtakstein. Ved visuell kontroll fra bakkenivå ble det ikke registrert skader, forskyvninger eller manglende takstein på de tilgjengelige takflatene. Taktekingen fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Det er ikke registrert forhold som tilsier redusert funksjon ved befaringstidspunktet.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast. Komponentene fremstår uten vesentlige synlige skader ved befaringstidspunktet. Plastmaterialer fra byggeåret har imidlertid oppnådd en høy alder og har begrenset gjenværende forventet levetid sammenlignet med nyere produkter. Materialet kan med tiden bli sprøtt og mer utsatt for skader. Det må derfor påregnes vedlikehold og utskifting på sikt.

Vurdering av avvik:

- Etter NS 3600:2025 kan en bygningsdel få TG2 når alder og forventet restlevetid tilsier økt risiko for funksjonssvikt, selv om det ikke er registrert konkrete skader. Plastrenner og plastnedløp fra 1991 er rundt 34–35 år gamle, og ligger normalt i den delen av levetiden hvor utskifting kan bli aktuelt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte W-takstoler. Undertaket er utført med trefiberplater. Loftet er tilgjengelig via inspeksjonsluke og er utført som kaldt loft. Ved befaring ble det registrert misfarging og fuktmerker på undertaket flere steder. Det ble ikke registrert deformasjoner eller åpenbare råteskader i de synlige trekonstruksjonene. Det ble registrert misfarging og fuktmerker på undertaket. Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje ved befaringstidspunktet. Årsaken til misfargingen er ikke kjent og kunne ikke fastslås ved den visuelle kontrollen. Forholdet bør holdes under observasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert misfarging og fuktmerker på undertaket, som indikerer tidligere eller periodisk fuktpåvirkning. Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje, deformasjoner eller råteskader i de synlige delene av takkonstruksjonen ved befaringstidspunktet. Forholdet medfører økt risiko for fremtidig skadeutvikling og vurderes derfor til TG2.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med liggende trekledning. Kledningen fremstår godt vedlikeholdt og overflatebehandlet. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller forhold som tilsier redusert funksjon. Løpende vedlikehold må påregnes.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har isolerglass og fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble registrert begynnende slitasje på enkelte overflater og pakninger. Vinduene har oppnådd en alder hvor vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter må forventes.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har oppnådd en alder hvor vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter må forventes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører fremstår funksjonelle ved befaring. Det er registrert normal aldersslitasje på overflater og tetningslister. Alder tilsier begrenset gjenværende forventet levetid, og vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Alder tilsier begrenset gjenværende forventet levetid, og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkonger og veranda ble kontrollert visuelt. Rekkverk og synlige konstruksjoner fremstår stabile uten vesentlige skader eller deformasjoner. Det ble ikke registrert forhold som tilsier redusert funksjon.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassegulv er utført i tre. Bordene fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Overflatebehandling og løpende vedlikehold må påregnes for å opprettholde levetid og funksjon.

Vurdering av avvik:

- Overflatebehandling og løpende vedlikehold må påregnes for å opprettholde levetid og funksjon.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene består hovedsakelig av laminat og parkett. Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier redusert funksjon.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene består av malte overflater og panel. Overflatene fremstår godt vedlikeholdt uten vesentlige skader eller deformasjoner ved visuell kontroll.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Himlingene består av himlingsplater med malte overflater. Det ble ikke registrert synlige fuktmerker, deformasjoner eller andre vesentlige avvik ved befarings.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Synlige deler av pipen fremstår uten registrerte sprekker eller andre vesentlige skader ved visuell kontroll. Eventuell innvendig tilstand og forskriftsmessig godkjenning omfattes ikke av denne kontrollen.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rommet ligger under terreng og har utforede vegger mot grunn. Det er utført destruktiv kontroll (hulltaking) i utforet vegg. Ved kontrollen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier, fuktskader, misfarging eller andre forhold som indikerer skadeutvikling i konstruksjonen.

Tilgjengelige overflater fremstod uten synlige avvik ved befarings. På bakgrunn av utført kontroll og fravær av registrerte skader vurderes konstruksjonen til tilstandsgrad 1.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført i tre med malt overflate. Trappen fremstår stabil ved befarings og det ble ikke registrert vesentlige skader eller unormal bevegelse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte, formpressede innvendige dører. Dørene ble kontrollert ved stikkprøvekontroll av funksjon og overflater.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved visuell kontroll ikke registrert skader eller symptomer som indikerer aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter. Selger opplyser at det tidligere er observert kaffedyr i underetasjen etter perioder med regnvær. Inngangspunkter ble opplyst tettet i forbindelse med renovering av soverom, og det er ifølge selger ikke registrert nye observasjoner etter dette.

Det ble ikke registrert forhold som indikerer pågående angrep eller skader fra skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befarings. Tidligere observasjoner av kaffedyr vurderes som opplysningspliktige, men alene ikke tilstrekkelig grunnlag for forhøyet tilstandsgrad når det ikke foreligger tegn til aktiv forekomst eller bygningsmessige skader.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Generell

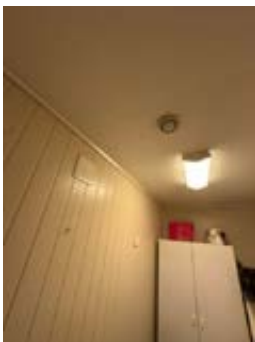
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet har flislagt gulv med sluk og malte veggplater. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, fuktskader eller forhøyede fuktverdier. Gulvet har begrenset fall mot sluk, noe som reduserer evnen til å lede vann til sluket ved vannsøl eller lekkasje. Veggene er utført med malte plater uten dokumentert våtromsutførelse, og rommet har ikke gulvvarme. Forholdene vurderes å representere en moderat svikt i funksjon sammenlignet med dagens anbefalte løsninger, uten at det er registrert skader.

Vurdering av avvik:

- Gulvet har begrenset fall mot sluk, noe som gir redusert sikkerhet ved vannsøl eller lekkasje.
- Veggene består av malte plater og har ikke en dokumentert vannbestandig overflate rundt tappested og vaskemaskiner. Rommet har ikke gulvvarme, noe som gir lengre uttørkingstid ved eventuelt vannsøl.



Beskrivelse

Malte veggplater og himling fremstår hele og uten registrerte skader eller fuktmerker. Normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sluk. Begrenset fall mot sluk gir redusert evne til å lede vann til sluket ved vannsøl eller lekkasje. Ingen registrerte skader.

Vurdering av avvik:

- Begrenset fall mot sluk

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran er skjult og kan ikke kontrolleres. Ingen dokumentasjon foreligger. Sluk er tilgjengelig og det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, men manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vannuttak, avløp og opplegg til vaskemaskin fremstår uten registrerte lekkasjer eller skader ved befaringen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ingen forhold som tilsier redusert funksjon ble registrert.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kontroll ved destruktivt inngrep i tilstøtende konstruksjon viste ingen tegn til fukt, lekkasje eller bygningskader.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller eventuelle oppgraderinger av vaskerommet. Rommets oppbygning og utførelse kan derfor ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:

- Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til utførelsen av våtrommet. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader, men fravær av dokumentasjon medfører at utførelsen ikke kan bekreftes å tilfredsstille gjeldende krav eller anbefalte løsninger.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Badet er fra ca. 1991 og vurderes ut fra forventet teknisk standard på oppføringstidspunktet. Ved befaringen ble det registrert lokale forhøyede fuktindikasjoner ved gulvet rundt toalettet, mens øvrige kontrollpunkter viste normale verdier. Kontroll av tilliggende konstruksjoner viste ingen tegn til fuktskader. Dusjsonen er utført med opphøyd terskel mot øvrig gulv. Gulvet utenfor dusjsonen har tilnærmet ikke fall mot sluk, slik at lekkasjevann eller vannsøl på øvrige deler av badegulvet ikke vil ledes til sluket. Dette innebærer økt risiko for vannansamling og fuktbelastning ved lekkasje eller søl. Samlet gir forholdene grunnlag for TG2, og nærmere undersøkelser av de registrerte fuktindikasjonene anbefales.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller eventuelle oppgraderinger av vaskerommet. Rommets oppbygning og utførelse kan derfor ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:

- Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til utførelsen av våtrommet. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader, men fravær av dokumentasjon medfører at utførelsen ikke kan bekreftes å tilfredsstille gjeldende krav eller anbefalte løsninger.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med fall mot sluk i dusjsonen. Dusjsonen er avgrenset med opphøyd terskel. Gulvet utenfor dusjsonen har tilnærmet ikke fall mot sluk, og lekkasjevann eller vannsøl på øvrige deler av badet vil derfor ikke ledes til sluket. Dette representerer en redusert funksjon sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Det ble i tillegg registrert lokale forhøyede fuktindikasjoner ved gulvet rundt toalettet.

Vurdering av avvik:

- Fuktindikasjoner ved gulvet rundt toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet gir grunnlag for nærmere undersøkelser

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet er av eldre dato og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere oppgraderinger. Sluket er av eldre type og det ble registrert overflaterust på festeskruer og aldringstegn ved klemringen. Selv om det ikke ble registrert tegn til lekkasje ved befaringen, har sluk og membran passert en vesentlig del av forventet levetid, og det må påregnes økt risiko for svikt som følge av alder. Membran er skjult og kunne ikke kontrolleres direkte. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Lokale forhøyede fuktindikasjoner ved toalettet kan ikke utelukke svikt i det vanntette sjiktet eller lekkasje fra sanitærinstallasjon. Det anbefales videre undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Lokale forhøyede fuktindikasjoner ved toalettet

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales videre undersøkelser

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr fremstår med normal funksjon ved befaringen. På grunn av forhøyede fuktindikasjoner ved toalettet kan det ikke utelukkes mindre lekkasje fra tilkoblinger eller overgang mot gulv. Nærmere kontroll anbefales.

Vurdering av avvik:

- Fuktindikasjoner ved toalettet kan det ikke utelukkes mindre lekkasje fra tilkoblinger eller overgang mot gulv. Nærmere kontroll anbefales.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert forhold som tilsier utilstrekkelig ventilasjon ved befaringen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kontroll av tilliggende konstruksjoner ved destruktivt inngrep viste ingen tegn til fukt, lekkasjer eller skader. Det ble registrert lokale forhøyede fuktverdier i gulvflis ved toalettet. Det ble ikke registrert utslag i tilliggende konstruksjoner eller andre forhold som bekrefter aktiv lekkasje. Måleresultatet kan være påvirket av fukt i flislim eller underliggende konstruksjon, men forholdet bør holdes under observasjon.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår som modernisert med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, fuktskader eller andre forhold som tilsier redusert funksjon eller behov for tiltak utover ordinært vedlikehold. Normal aldring og slitasje må påregnes.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av bygningen. Løsningen er i tråd med normal utførelse og bidrar til effektiv bortføring av matos og fukt. Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som indikerer mangelfull funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av synlige kobberrør og skjulte rørføringer. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert tegn til lekkasjer eller andre synlige skader på tilgjengelige installasjoner. Vannledningene er fra byggeåret og har passert om lag halvparten av forventet levetid. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved befaringen. Det må påregnes normal aldersrelatert slitasje og økt vedlikeholdsbehov over tid.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med plastmaterialer. Synlige deler av installasjonen ble kontrollert. Begrunnelse for TG1: Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, skader eller utilfredsstillende funksjon ved de tilgjengelige avløpsrørene.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon supplert med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ventilasjonsløsningen er normal for boligens alder og bruk. Det ble ikke registrert forhold som indikerer mangelfull ventilasjon ved befaringen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har elektrisk varmtvannsbereder plassert i vaskerom. Berederen antas å være fra byggeåret da annen dokumentasjon ikke foreligger. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert tegn til lekkasjer eller andre synlige skader på tilgjengelige deler av installasjonen.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannsberederen har, basert på antatt alder, passert forventet levetid. Selv om det ikke ble registrert synlige tegn til funksjonssvikt eller lekkasje ved befaringen, øker risikoen for svikt og lekkasje med alderen. Utskifting må påregnes på kortere eller lengre sikt.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilvern. Samsvarserklæring i skapet viser arbeider utført i 2014. Det elektriske anlegget er ikke gjenstand for en el-faglig kontroll i forbindelse med tilstandsrapporten. Vurderingen er begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige komponenter. Det ble ikke registrert synlige feil eller skader, men det kan ikke gis garanti for anleggets tilstand eller funksjon. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallatør ved behov eller ved mistanke om feil.

Vurdering av avvik:

- Det elektriske anlegget er ikke gjenstand for en el-faglig kontroll i forbindelse med tilstandsrapporten. Vurderingen er begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige komponenter. Det ble ikke registrert synlige feil eller skader, men det kan ikke gis garanti for anleggets tilstand eller funksjon. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallatør ved behov eller ved mistanke om feil.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere. Eier opplyser at boligen har nødvendig sløkkeutstyr. Røykvarslere ble registrert ved befaringen. Kontroll av funksjon og om branntekniske krav er oppfylt inngår ikke i tilstandsanalysen. Eier bør jevnlig kontrollere røykvarslere og sløkkeutstyr i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er antatt fjell og fundamentene er støp på planerte masser.

Det ble ikke registrert forhold som tyder på setningsskader eller bevegelser i konstruksjonen som kan indikere problemer med byggegrunnen.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring antas i hovedsak å være fra byggeåret (1991). Disse konstruksjonene er skjulte og kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring og drenering har, basert på antatt alder, passert mer enn halvparten av forventet levetid og nærmer seg forventet levetid. Selv om det ikke ble registrert symptomer på svikt ved befaringen, må redusert funksjon over tid påregnes som følge av alder.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er oppført i betong. Synlige deler ble kontrollert ved befaring.

Det ble ikke registrert riss, setningsskader eller andre forhold som tilsier svekket funksjon ved de tilgjengelige delene av grunnmuren.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen fremstår med fall bort fra bygningen der dette var tilgjengelig for kontroll. Overflater består blant annet av grus og opparbeidede utearealer.

Det ble ikke registrert terrengforhold som vurderes å medføre økt risiko for fuktbelastning mot bygningen ved befaringstidspunktet.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

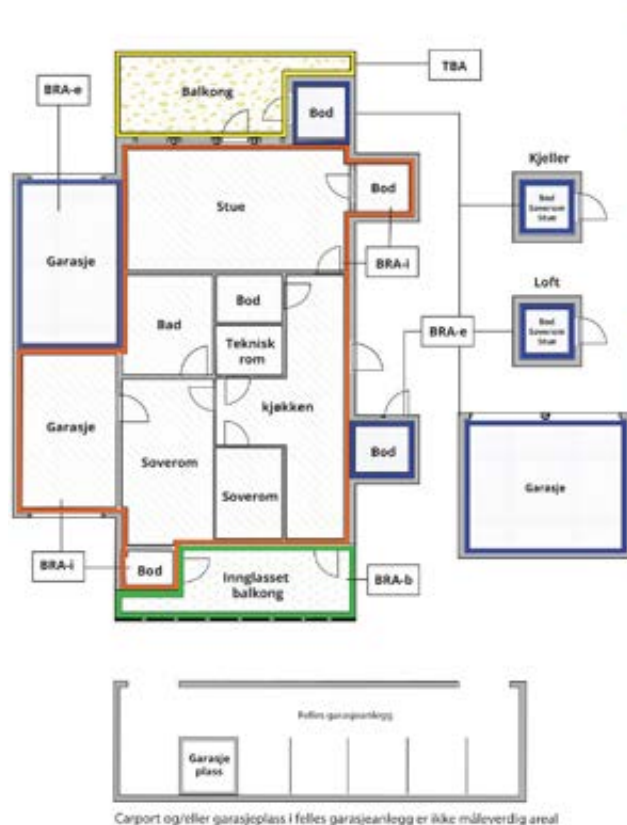
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	46			46	
Underetasje	46			46	
SUM	92				
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, stue		
Underetasje	Gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra byggeår.

Dagens planløsning avviker fra opprinnelige byggetegninger fra 1990. Det er registrert endret rominndeling i kjeller, hvor tidligere bod er innredet som vaskerom, tidligere sportsbod er innlemmet i gangareal, og badet er ombygget. Det er også registrert enkelte endringer i planløsningen i 1. etasje. Takstmannen har ikke undersøkt om de registrerte endringene er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	31	1024		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sopphatten 5 B

Hjemmelshaver

Bakken Arild Maude

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et etablert boligområde på Dale i Kristiansund kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er noe opparbeidet med plen, adkomstarealet er gruset med parkering.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2026	
2	27.07.2026	
3	27.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brann tekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Andre bilder



Nabolagsprofil

Sopphtatten 5B - Nabolaget Dale/Torvhaugen - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Riskeveien	3 min 
Linje 802	0.2 km
 Kristiansund Kvernberget	3 min 

Skoler

Dale barneskole (1-7 kl.)	12 min 
331 elever, 20 klasser	1.1 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 
284 elever, 25 klasser	3.2 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 
318 elever, 24 klasser	6.1 km
Atlanten videregående skole	11 min 
500 elever, 18 klasser	6 km
Kristiansund videregående skole	11 min 
950 elever	6.1 km

«En idyllisk, rolig og nydelig plass med fantastiske naboer og mennesker som bryr seg om hus, dyr og barn»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

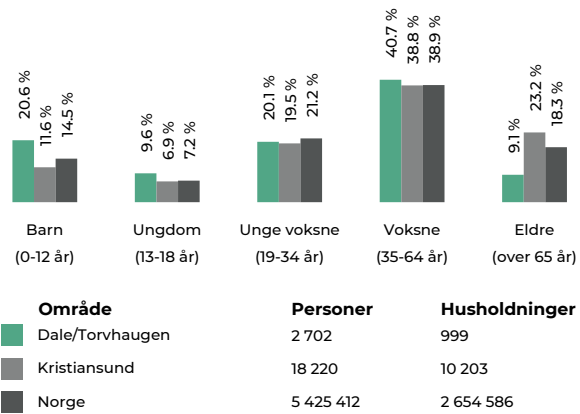
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Draget barnehage (0-5 år)	5 min 
89 barn	0.4 km
Abc Bakken barnehage (0-5 år)	11 min 
52 barn	1.1 km
Dale barnehage (0-5 år)	16 min 
87 barn	1.4 km

Dagligvare

Kiwi Dale	14 min 
PostNord	1.3 km
Coop Extra Kristiansund	5 min 
Post i butikk	3.6 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 93/100

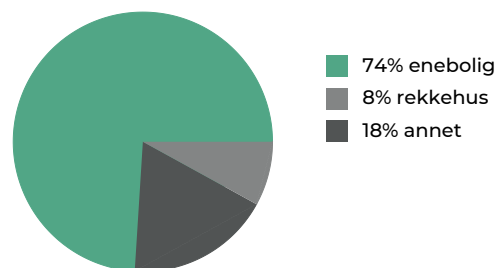
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

⚽ Draget Ballslette	10 min 🚶
Ballspill	0.9 km
⚽ Dale skole	10 min 🚶
Ballspill	0.9 km
🚴 Family Sports Club Løkkemyra	7 min 🚲
🚴 Actic Atlanterhavsbadet	8 min 🚲

Boligmasse



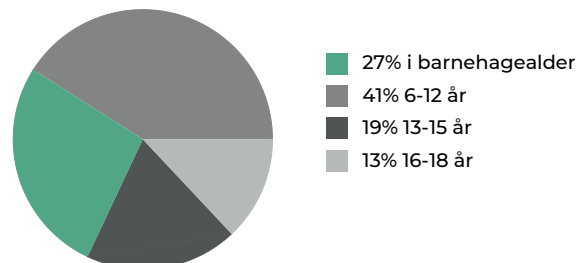
«Barnevennlig område»

Sitat fra en lokalkjent

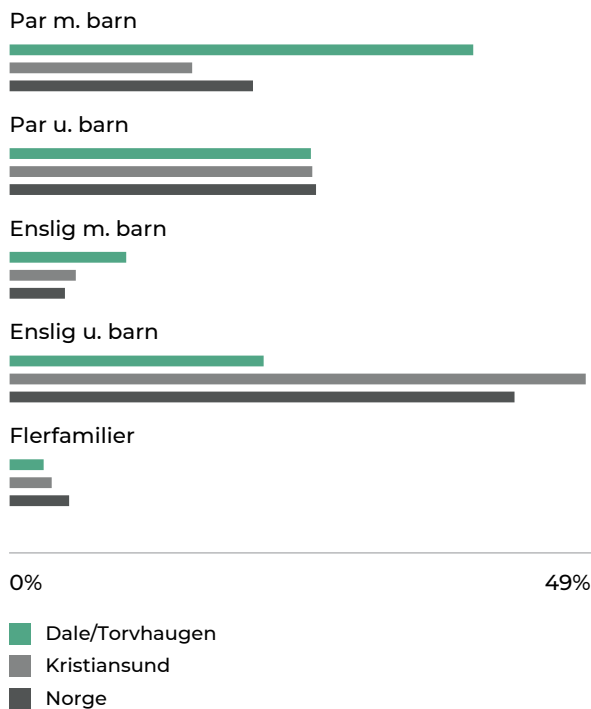
Varer/Tjenester

📺 ALTI Futura	6 min 🚶
📺 Apotek 1 Nordlandet	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

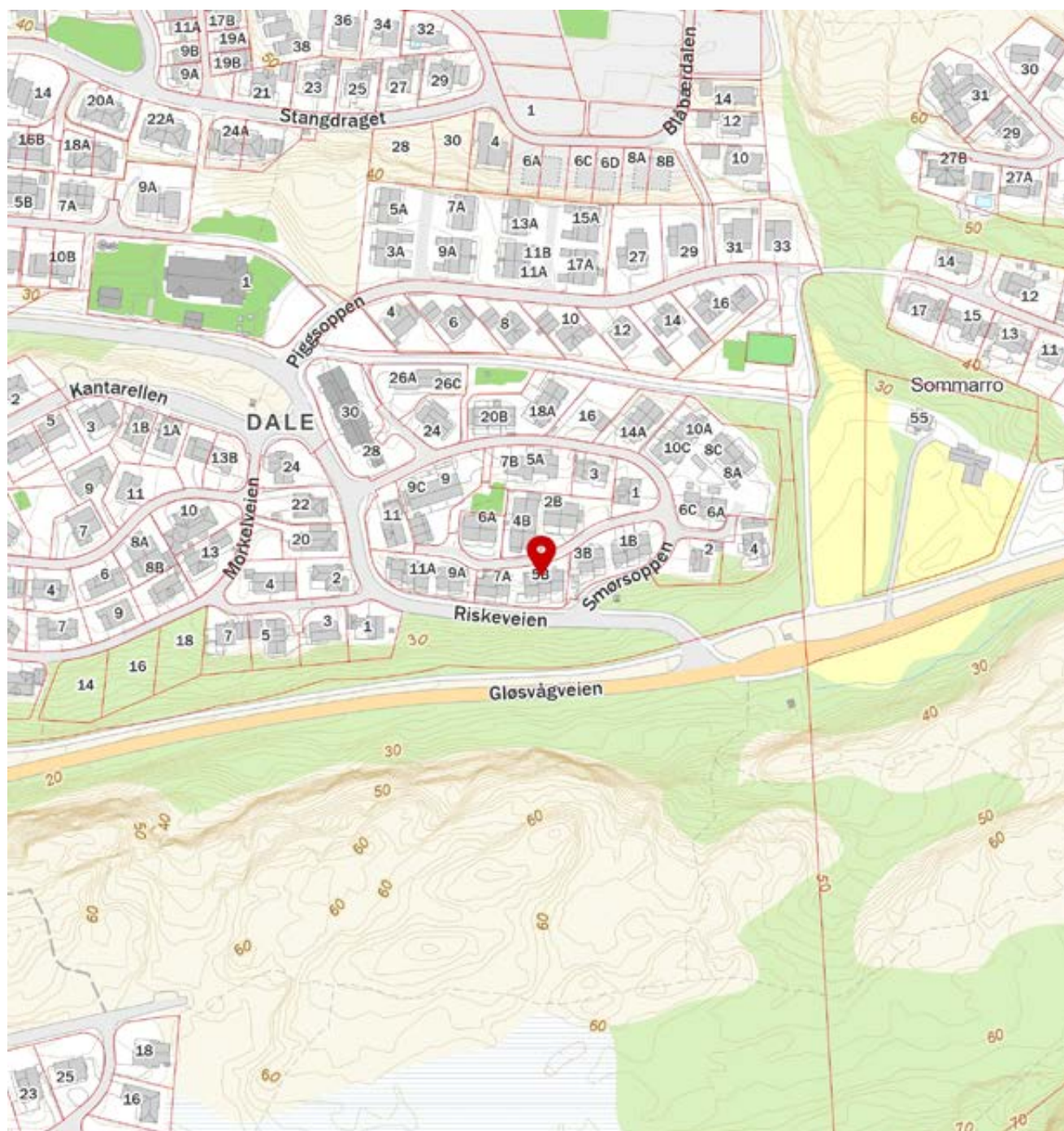


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

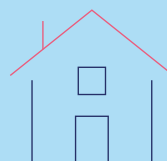
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0249/26

Adresse: Sopphatten 5B, 6518 KRISTIANSUND N, gnr. 31,
bnr. 1024, snr. 2 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 03.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/