

# Bergveien 1F

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 5 990 000,- Boligtype Frittliggende enebolig  
BRA-i/BRA Total 148/148 kvm Megler Stig Flemmen Tlf 928 06 215

NOTAR.NO

notar





# Bergveien 1F

**NY PRIS! Lekker enebolig med moderne arkitektur. Flott utsikt, gode solforhold og høy standard!**

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| Adresse         | Bergveien 1F<br>6516 KRISTIANSUND N |
| Prisantydning   | Kr 5 990 000,-                      |
| Omkostninger    | Kr 150 840,-                        |
| Totalpris       | Kr 6 140 840,-                      |
| BRA-i/BRA Total | 148/148 m <sup>2</sup>              |
| Eierform        | Eiet                                |
| Boligtype       | Frittliggende enebolig              |
| Byggeår         | 2023                                |
| Soverom         | 4                                   |

Din lokale eiendomsmegler Notar har gleden av å presentere denne arkitekt perlen i Bergveien 1F! En moderne og innholdsrik enebolig med høy standard. Beliggende på en flott tomt med fantastisk utsikt og gode solforhold. Boligen har en ypperlig planløsning med gode romløsninger. I 1. etasje finner man 3 soverom, romslig bad/vaskerom, medierom for ungdommene, samt gode lagringsmuligheter med bod og stor gang. I 2. etasje kommer man opp til en praktisk stue/kjøkkenløsning med 2,7 m. etasje høyde, herfra er det utgang via en stor skyvedør til den solrike terrassen hvor varme sommerdager kan nytes. I tillegg er det en egen fløy med et stort soverom og bad. Fra kjøkken/stue kan man nyte den flotte utsikten med store vindusflater. De store vindusflatene gjør nesten hele stuen til en "vinterhage".

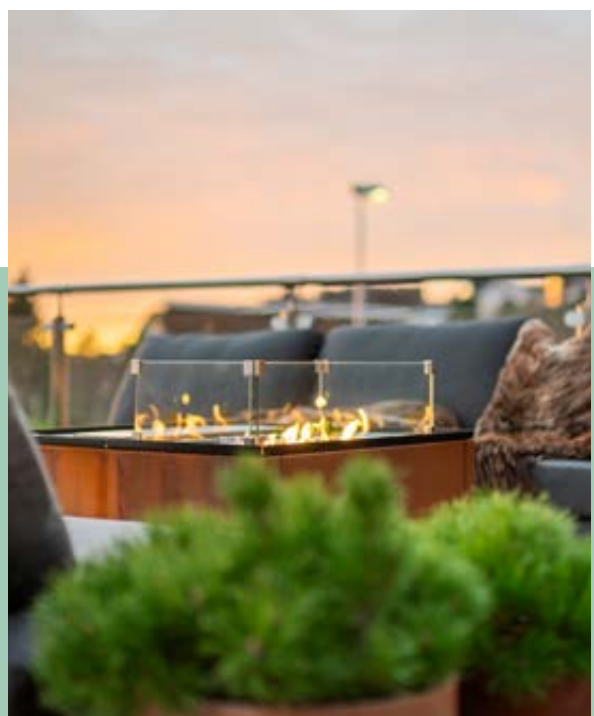
## Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7  
6509 KRISTIANSUND N



## Stig Flemmen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
928 06 215 / stig@notar.no



# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Bilder            | 5  |
| Ditt nye nabolag  | 13 |
| Nøkkelinformasjon | 14 |
| Vedlegg           | 26 |
| Budgivning        | 77 |

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



Solrik veranda med fantastisk utsikt



Terrasse





Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken/spisetue



Kjøkken



Stue



Stue





Hovedsoverom



Bad 2. etasje



Soverom 2



Soverom





Soverom



Stue





Bad



Trapperom



Gang/trapperom

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Flott beliggenhet på en solrik utsiktstomt i et attraktivt og barnevennlig boligområde. Boligen ligger høyt i terrenget med flott utsikt mot Bolgsvaet og fjellene fremfor. Boligen blir liggende innerst i blindvei, noe som gjør at man vil føle trygghet for seg selv og barna. Gangavstand til skoler, barnehage, dagligvareforretning, kunstgressbane og offentlig kommunikasjon. Dette gjør beliggenheten til en drøm for foreldre. Kort vei til handelssenter på Løkkemyra, samt Kristiansund sentrum med alle bymessige fasiliteter.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Bergveien 1F, 6516 KRISTIANSUND N

### OPPDRAKSNUMMER

4-0021/25

### SELGER

Geir Pettersen

### MATRIKKE

Gårdsnummer 10, bruksnummer 1076,  
i Kristiansund kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

### ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav B.

### 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 457 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Flott opparbeidet tomt med plen og solrike terrasser hvor varme sommerdager kan nytes. Terrassen i 2. etasje er som et stort uterom med fantastisk utsikt. Gårdsplassen og carport er asfaltert.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 07.02.2025. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

### BYGGEÅR

2023

### BYGGEMÅTE

Papptekking. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Nedløp og beslag av type stål/ aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon type kompakttak. Vinduer i alukledde karmen med 3 lags energiglass. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre (alukledde karmen) Takterrasse med glassrekkverk. Trykkimpregnerte bord med skjult innfestning som dekke.

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 EGNERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag), datert 30.01.2025:

Selger kjøpte boligen i 2024 og har bodd der i 9 måneder.

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



Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll av el tilsynet. Avvik lukket

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Montert for ca.5 måneder siden

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det skal bygges boliger i front av bygget.

Tilleggs kommentar

Det nærmer seg ettårsbefaring: Det er tregghet i terrassedøren i andre etasje. Det er knirk i gulv i andre etasje. Alt utbedres av tidligere selger: Faktisk as v/Vidar Soll

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

Eiendommen er underlagt reguleringsplan R-311 Bergveien 1 og er regulert til bolig.

Iht. kommuneplanens arealdel så er eiendommen avsatt til bolig.

Det er planlagt ytterligere 5 eneboliger på feltet. Se vedlagt reguleringsplan og kontakt megler ved spørsmål.

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

Elektrisk og vedfyring. Varme i gulv på bad og gang.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

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.

#### PARKERINGSFORHOLD

I carport og på egen tomt grunn.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

#### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Bergveien 1F, datert 02.11.2023.

#### RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010. Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktsperre.

## INNHold

1. Etasje: Entré, bod, 3 Soverom, stue og bad/vaskerom/tek.
2. Etasje: Gang/Trapp, stue/kjøkken, soverom, gang 2 og bad.

## STANDARD

Innvendig er det gulv av parkett og fliser, veggene har malte plater og Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate i 1 etg. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Boligen har malt tretrapp, tett 90° trapp, med hvitmalte vanger og rekker. Trinn i oljet ask. Malte massive dører med et speil. Det må påregnes noe justering av dører. Det ble registrert noe knirk i parketten i 2 etg. Skal utbedres av ansvarlig entreprenør som garanti. Innvendig er det gulv av parkett og fliser, veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate i 1 etg. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

## 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: 148 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 148 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Entré, bod, 3 Soverom, stue og bad/vaskerom/tek.

2. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Gang/Trapp, stue/kjøkken, soverom, gang 2 og bad.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 5 990 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 001,-

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Vannmålerleie, abonnementsgebyr vann/avløp og feiing/tilsyn og renovasjon.

Boligen har vannmåler, avgiften vil variere med forbruket.  
Avgiften fordeles på fire terminer.

Eiendomsskatten for 2025 er ikke ferdig beregnet, men var i 2024 på kr.7 660,-

For mer informasjon se på <https://www.remidt.no/kundeservice/priser-og-abonnement/> og velg kommune. Prisene varierer i forhold til valg av størrelse på dunk.

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 362 719,- som primærbolig for 2024

#### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 450 876,- som sekundærbolig for 2024

#### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

#### OMKOSTNINGER

5 990 000 Prisantydning

-----  
Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

149 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

-----  
150 840 Omkostninger totalt

166 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

169 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----

6 140 840 Totalpris. inkl. omkostninger

6 156 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

6 159 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

#### 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:

1505/10/1076:

22.09.2022 - Dokumentnr: 1063090 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Mellom AS

Org.nr: 925 668 389

Rettighetshaver: Neas Energi Telekom AS

Org.nr: 960 684 737

22.09.2022 - Dokumentnr: 1063090 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighetshaver: Mellom AS

Org.nr: 925 668 389

Rettighetshaver: Neas Energi Telekom AS

Org.nr: 960 684 737

07.03.2022 - Dokumentnr: 257714 - Registrering av grunn



Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1505 Gnr:10 Bnr:608  
Elektronisk innsendt

## GRUNNBOKSDATO

07.02.2025

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

### 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

16.09.2025

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

### MEGLER

Stig Flemmen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF  
Epost: stig@notar.no

### MEGLERS VEDERLAG

|                                        |              |              |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum |              | (inkl. mva). |
| Salgstilretteleggelse                  | kr. 12 500,- | (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr                          | kr. 6 000,-  | (inkl. mva.) |
| Markedspakke                           | kr. 18 900,- | (inkl. mva.) |
| Visninger og overtakelse (pr. stk.)    | kr. 1 875,-  | (inkl. mva.) |
| Grunnbok/e-tinglysing                  | kr. 2 000,-  | (inkl. mva.) |

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### 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 overtakelse 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.

## 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

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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

## 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.

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

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.



# 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.





Veranda for uforglemmelige øyeblikk



Terrasse

[illegible]









# Vedlegg

## BERGVEIEN 1F

- Plantegning dagens bruk
- Selgers egenerklæring datert 30.01.25
- Tilstandsrapport 07.03.25
- Byggetegninger
- Ferdigattest datert 02.11.23
- Grunnkart
- Kart - utsnitt av kommuneplan 2020 - 2032
- Plankart
- Reguleringsbestemmelser Bergveien 1

# NOTATER

[illegible]









## Plantegninger 1. og 2. etasje



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.





# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Notar Kristiansund |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 4-0021/25          |  |

|                |
|----------------|
| Selger 1 navn  |
| Geir Pettersen |

|              |  |
|--------------|--|
| Gateadresse  |  |
| Bergveien 1F |  |

|                |        |
|----------------|--------|
| Poststed       | Postnr |
| KRISTIANSUND N | 6516   |

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

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

0

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei    ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av el tilsynet. Avvik lukket

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert for ca.5 måneder siden

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det skal bygges boliger i front av bygget

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja



## Tilleggskommentar

Det nærmer seg ettårsbefaring: Det er tregghet i terrassedøren i andre etasje. Det er knirk i gulv i andre etasje. Alt utbedres av tidligere selger: Faktisk as v/Vidar Solli

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 overtagelse. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Geir F. Pettersen | 75a8b48f12462e98a806f5a<br>658e27b2def9f07b1 | 30.01.2025<br>08:15:39 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

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

# Tilstandsrapport



Enebolig



Bergveien 1 F, 6516 KRISTIANSUND N



KRISTIANSUND kommune



gnr. 10, bnr. 1076

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m<sup>2</sup> BRA-i: 148 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.02.2025

Rapportdato: 07.02.2025

Oppdragsnr.: 20889-1317

Referansenummer: UE1256

Autorisert foretak: Nordmøre Taksering AS

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Dag Egil Strupstad  
Uavhengig Takstingeniør  
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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen i bra stand konstruksjonsmessig og framstår som godt vedlikeholdt på utvendig og innvendige flater.

## Enebolig - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Papptekking. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Nedløp og beslag av type stål/ aluminium.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjon type kompakt@tak.  
Vinduer i alu@kledde karmar med 3 lags energiglass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre (alu@kledde karmar)  
Takterrasse med glassrekkverk.  
Trykkimpregnerte bord med skjult innfestning som dekke.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate i 1 etg.  
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.  
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.  
Boligen har malt tretrapp. Tett 90° trapp, med hvitmalt vanger og rekker. Trinn i oljet ask.  
Malte massive dører med et speil.  
Det må påregnes noe justering av dører.  
Det ble registrert noe knirk i parketten i 2 etg. Skal utbedres av ansvarlig entreprenør som garanti.  
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate i 1 etg.  
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.  
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.  
Boligen har malt tretrapp. Tett 90° trapp, med hvitmalt vanger og rekker. Trinn i oljet ask.  
Malte massive dører med et speil.  
Det må påregnes noe justering av dører.  
Det ble registrert noe knirk i parketten i 2 etg. Skal utbedres av ansvarlig entreprenør som garanti.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom/Tek  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.  
Boligen er nylig oppført og har våtromssertifikat eller annen

tilsvarende dokumentasjon.

Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Boligen er nylig oppført og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon.

Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er antatt byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra 2023.

Isolert støpt plate på mark.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

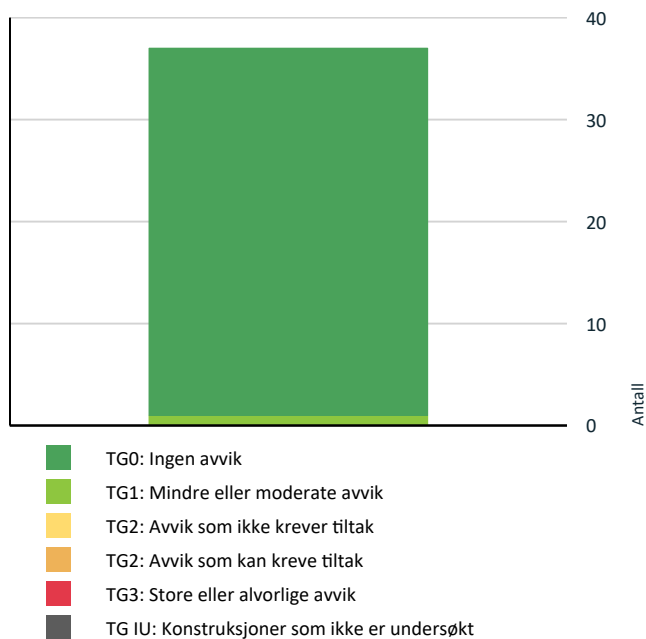
[Gå til side](#)

## Enebolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

Enebolig

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

Bygningen er bygget under nye forskriftskrav, TEK 17.

## Energimerke



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

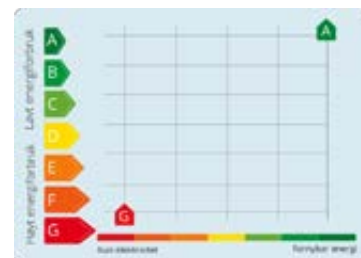
### Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



### Oppvarmingskarakter:

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2023

**Kommentar**  
Eiendomsverdi

### Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Papptekking. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av type stål/ aluminium.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon type kompakt tak.

### Vinduer

Vinduer i alu-kledde karmen med 3 lags energiglass.

### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre (alu-kledde karmen)

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse med glassrekkverk.  
Trykkimpregnerte bord med skjult innfestning som dekke.

## INNENDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate i 1 etg.

### Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

### Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålppe og vedovn.

### Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Tett 90° trapp, med hvitmalte vanger og rekker. Trinn i oljet ask.

### Innvendige dører

Malte massive dører med et speil.

### Andre innvendige forhold

Det må påregnes noe justering av dører.  
Det ble registrert noe knirk i parketten i 2 etg. Skal utbedres av ansvarlig entreprenør som garanti.

## VÅTROM



# Tilstandsrapport

## ETASJE 2 > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

## ETASJE 2 > BAD

### 1 TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## ETASJE 2 > BAD

### 1 TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

## ETASJE 2 > BAD

### 1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## ETASJE 2 > BAD

### 1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

## ETASJE 2 > BAD

### 1 TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## ETASJE 2 > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boligen er nylig oppført og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon.  
Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen.

## ETASJE 1 > BAD/VASKEROM/TEK

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

## ETASJE 1 > BAD/VASKEROM/TEK

### 1 TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## ETASJE 1 > BAD/VASKEROM/TEK

### 1 TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

## ETASJE 1 > BAD/VASKEROM/TEK

### 1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## ETASJE 1 > BAD/VASKEROM/TEK

### 1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE 1 > BAD/VASKEROM/TEK

### 1 TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## ETASJE 1 > BAD/VASKEROM/TEK

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boligen er nylig oppført og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon.

Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen.

## KJØKKEN

### ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

### ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

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

### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Elektrisk anlegg

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

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

Det er skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

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

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

Det elektriske anlegget virker å være i tilfredstillende stand. Det er ikke noe behov for nærmere undersøkelser.

### Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

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

# Tilstandsrapport

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er antatt byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2023.

### Grunnmur og fundamenter

Isolert støpt plate på mark.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# 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

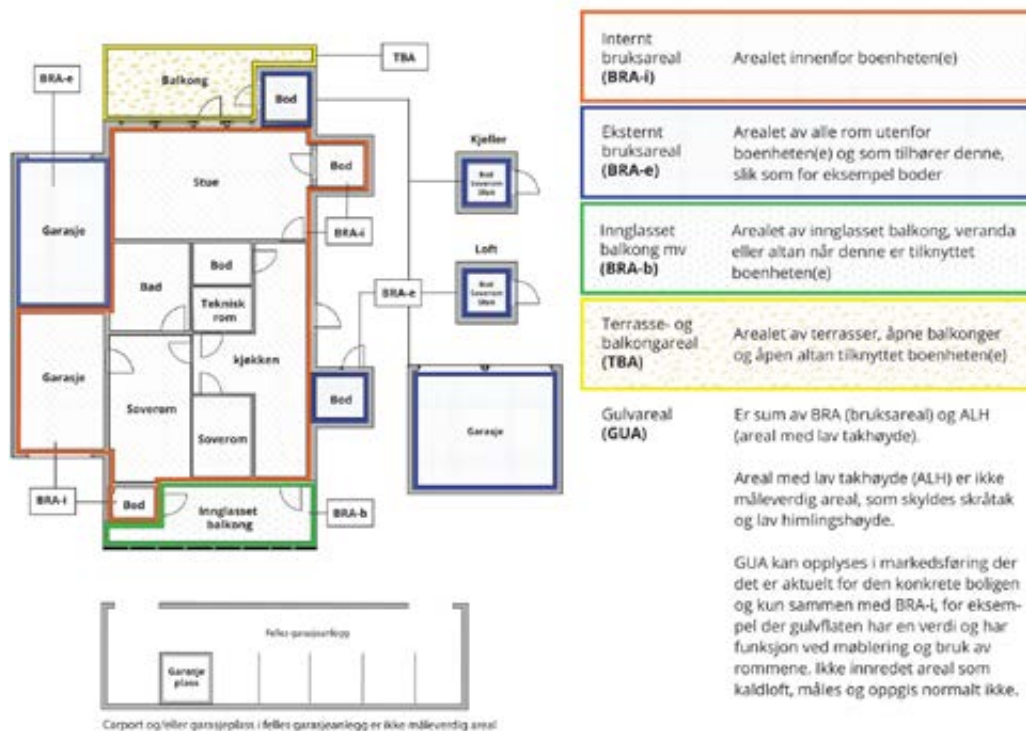
## Hva er måleverdig areal?

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.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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





# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje 1       | 72                            |                             |                            | 72  |                                 |
| Etasje 2       | 76                            |                             |                            | 76  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>148</b>                    |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>148</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 1 | Entré, Bod, Soverom, Stue, Bad/vaskerom/Tek, Soverom 2, Soverom 3 |                             |                            |
| Etasje 2 | Gang/Trapp, Stue/kjøkken, Soverom, Gang 2, Bad                    |                             |                            |

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest.

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 143        | 5          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 06.2.2025 | Dag Egil Strupstad | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1505 KRISTIANSUND | 10   | 1076 |      | 0    | 456.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Bergveien 1 F

### Hjemmelshaver

Pettersen Geir Farstad

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger på Nordlandet med fine sol- og utsiktsforhold.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 6 800 000 | 2024 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse    | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring  |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegning skisse |      |           | Ikke gjennomgått |       | Ja      |



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UE1256>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

LT vindu må holde formel iht. tek 17§ 13-7.  
Ag = 0,07 · ABRA / LT (Kontrolert med LT = 0.70%)

Fasade Sør-Vest



Fasade Nord-Vest

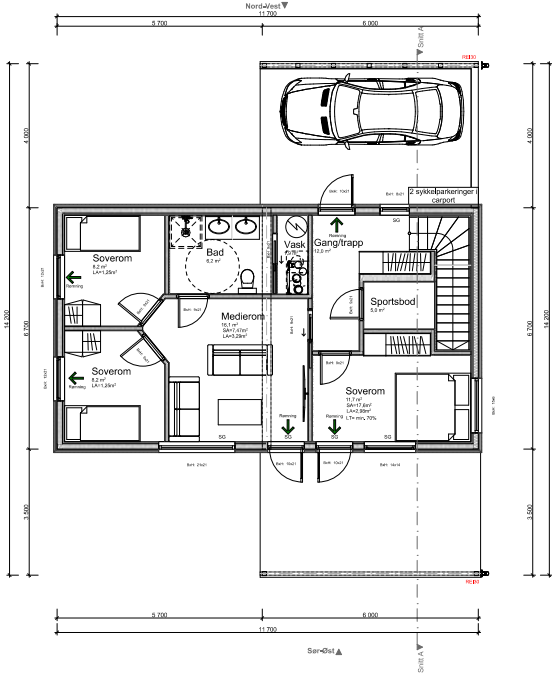


BYGGESØKNADSTEGNING  
Fasade Nord-vest og sør-vest

|                                                              |  |                                         |  |               |  |                         |  |
|--------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------|--|---------------|--|-------------------------|--|
| Tilskshaver:<br>Fakitt AS Langvøien 16, 6509 Kristiansund    |  | Tilsk: Bergeien 1,<br>6516 Kristiansund |  | Mål:<br>1:100 |  | Prosjekt nr.<br>1035-22 |  |
| Levander:<br>KBBL Bygg AS<br>Langvøien 16, 6509 Kristiansund |  | ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:<br>Dakark AS  |  | A3            |  | DATO:<br>17.03.22       |  |
|                                                              |  |                                         |  | DB            |  | Tegnenum.<br>A20-02     |  |
|                                                              |  |                                         |  |               |  | www.byggmann.no         |  |



LT vindu må holde formel iht. tek 17§ 13-7.  
Ag = 0,07 · ABRA / LT (Kontrolert med LT = 0.70%)



Rev. A DB 22.03.22

BYGGESØKNADSTEGNING

1.Etg

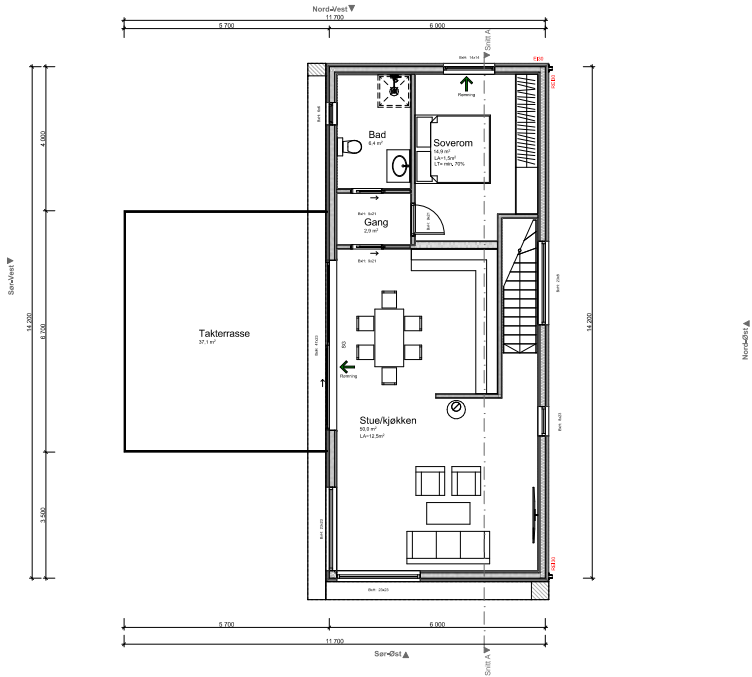
|                                                                                                                                                                  |                                                             |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------|
| Tilbehør:<br>Tilbehør:<br>Faktisk AS Langveien 16, 6509 Kristiansund                                                                                             | Tilsk: Bergveien 1,<br>6516 Kristiansund<br>22004 - Tornt 1 | Gnr./Bnr.<br>10/608 |
| Leverandør:<br>KBBL Bygg AS<br>Langveien 16, 6509 Kristiansund                                                                                                   | ANSVARLIG PROJEKTERENDE:<br>Dakark AS                       | A3                  |
| TEGNINGEN ER IKKE KONTROLLERT ELLER BRUKETES AV ANBREREN UTEN MEDVIRNING FRA DAKARK AS<br>TEGNINGENE ER IKKE GYLDIGE UTEN KVALITETSSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS |                                                             |                     |

BYGGMANN

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| MAL<br>1:100      | Prosjekt nr.<br>1035-22 |
| DATE:<br>17.03.22 | Dag. nr.<br>975598407   |
| TEGNER:<br>DB     | Tegningsnr.<br>A2B-05   |
| www.byggmann.no   |                         |



LT vindu må holde formel iht. tek 17§ 13-7.  
Ag = 0,07 · ABRA / LT (Kontrolert med LT = 0.70%)



Rev. A DB 22.03.22

BYGGESØKNADSTEGNING  
2.Etg

|                                                                                                                                                             |                                                              |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| Tilbehør:<br>Tilbehør:<br>Faktisk AS Langveien 16, 6509 Kristiansund                                                                                        | Tilbak: Bergveien 1,<br>6516 Kristiansund<br>22004 - Tornt 1 | Gnr./Bnr.<br>10/608 |
| Leverandør:<br>KBBL Bygg AS<br>Langveien 16, 6509 Kristiansund                                                                                              | ANSVARLIG PROJEKTERENDE:<br>Dakark AS                        | A3                  |
| TEGNINGEN ER IKKE SKRIBET ELLER BRUKTES AV ANBRERER UTEN MEDVIRNING TIL DAMARK AS<br>TEGNINGENE ER IKKE GYLDIGE UTEN KVALITETSSIKRINGSYSTEMET TIL DAMARK AS |                                                              |                     |

BYGGMANN

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| MAK<br>1:100      | Prosjekt nr.<br>1035-22 |
| DATE:<br>17.03.22 | Dag. nr.<br>977559407   |
| TEGNER:<br>DB     | Temperat.<br>A2D-07     |
| www.byggmann.no   |                         |







Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

KBBL BYGG AS  
c/o Kristiansund Boligbyggelag Langveien 16  
6509 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler  
Henning Lystrup

Saksnummer  
BYGG-22/00380  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
02.11.2023

## Bergveien 1F, ferdigattest for oppføring av enebolig.

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 10 / 1076 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: KBBL BYGG AS  
Tiltakshaver: FAKTISK AS  
Forhåndskonferanse:

### VEDTAK FERDIGATTEST:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for oppføring av enebolig i Bergveien 1F.

### Saksopplysninger

Søknad om tillatelse til oppføring av enebolig ble mottatt den 24.05.2022 og tillatelse gitt den 19.09.2022.

Søknad om ferdigattest ble mottatt den 01.11.2023 og var komplett ved mottak. Vedlagte gjennomføringsplan versjon nr. 2 og datert 01.11.2023 som viser at ansvar er avsluttet for de forskjellige fagområdene som det har blitt erklært ansvar for.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Ansvarlig søker har ved gjennomføringsplan bekreftet at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon. Det er i søknaden bekreftet at FDV dokumentasjon er overlevert byggverkets eier. (FDV - Forvaltning/Drift/Vedlikehold).

Postadresse  
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post  
byggesak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse  
Servicetorget  
Vågeveien 4  
www.kristiansund.kommune.no

Telefon  
71 57 40 00

Telefaks  
71 57 40 35

Bank  
3930.05.58007

Org.nr  
NO 991 891 919



Kristiansund kommune  
Plan og Byggesak

Saksnummer  
BYGG-22/00380

Dato  
02.11.2023

---

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Henning Lystrup som kan treffes på telefon +47 71 57 35 62, eller kontaktes via epost: byggesak@kristiansund.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-22/00380 ved alle henvendelser.

Med hilsen  
Kristiansund kommune

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Henning Lystrup  
Rådgiver

Kopimottaker  
FAKTISK AS



**KRISTIANSUND  
KOMMUNE**



Målestokk  
1:500

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





# KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 10

Bnr: 1076

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Bergveien 1F, 6516 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:

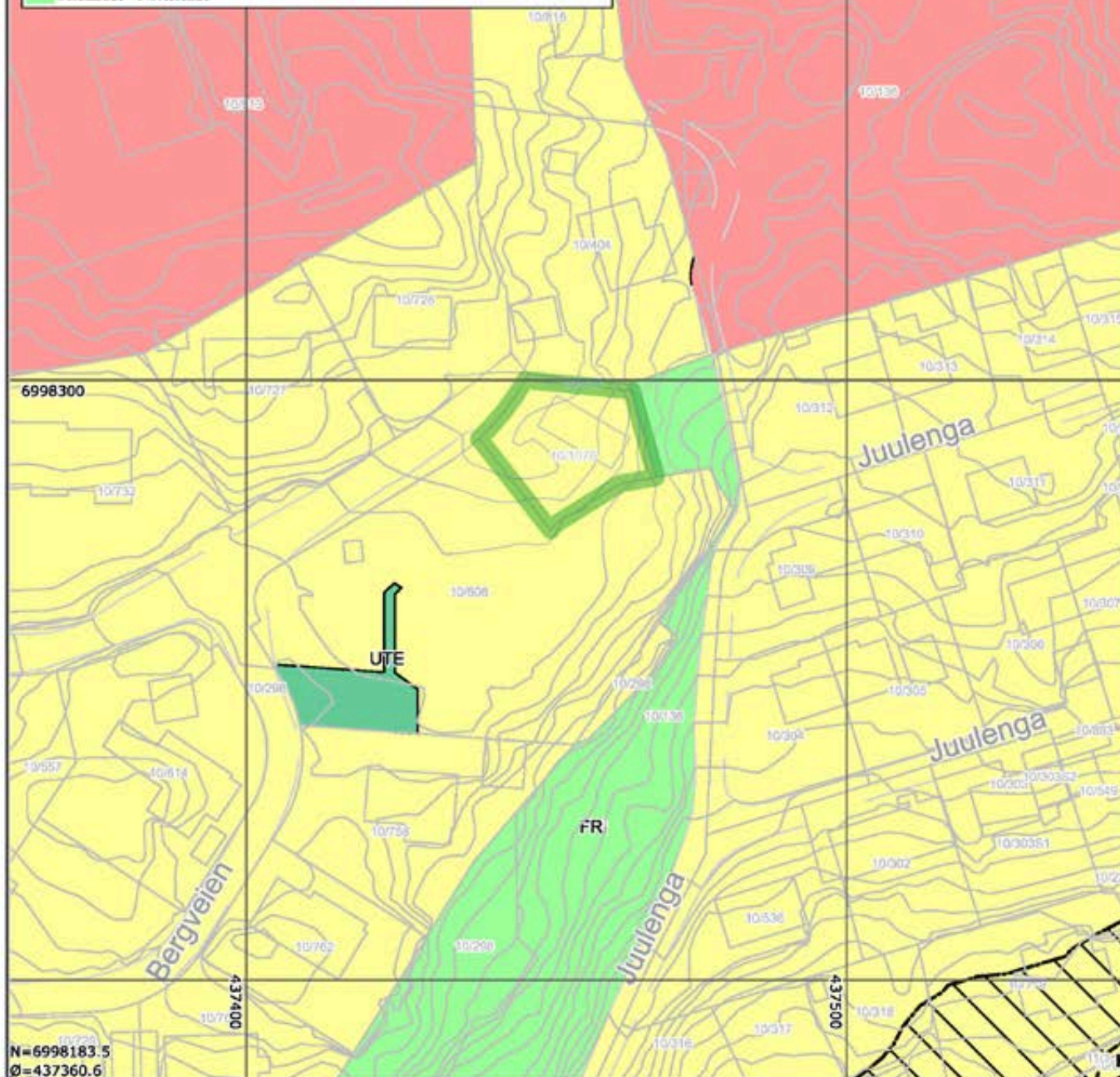
**KRISTIANSUND  
KOMMUNE**

Dato: 30/1-2025 Sign:

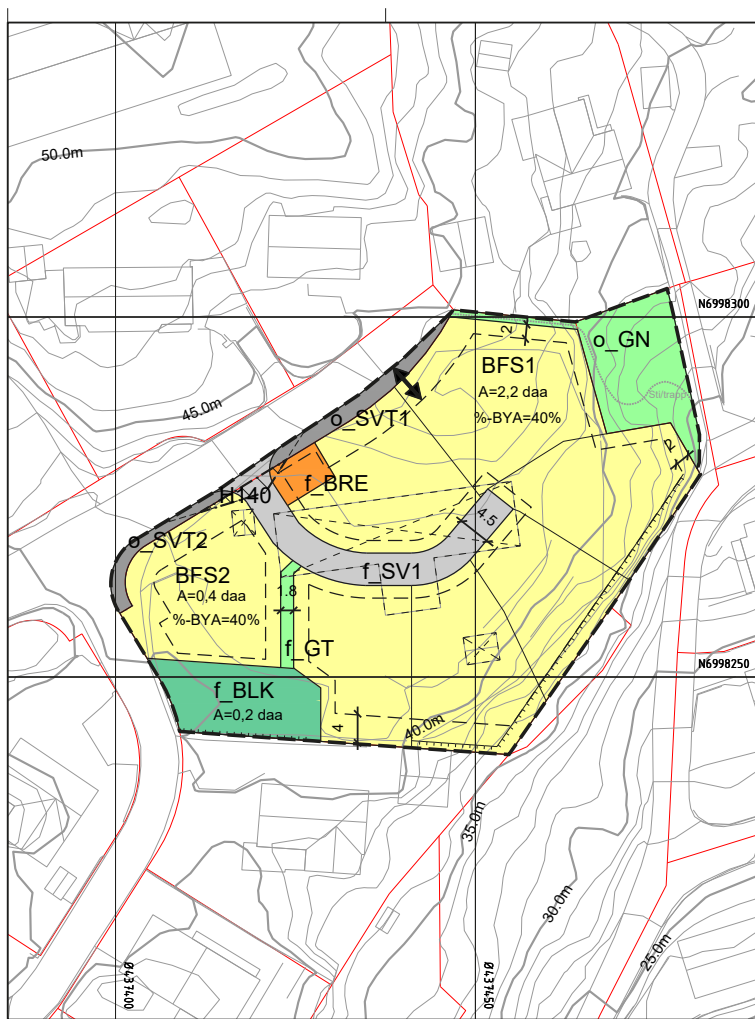
Målestokk  
1:1000

## Tegnforklaring

- |                                                  |                              |
|--------------------------------------------------|------------------------------|
| Samleveg - På bakken - Nåværende                 | Rød sone iht T-1442          |
| Gul sone iht T-1442                              | Boligbebyggelse - Nåværende  |
| Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende | Uteoppholdsareal - Nåværende |
| Friomsråde - Nåværende                           |                              |



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



## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

#### §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BFS Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BRE Renovasjonsanlegg
- BLK Lekeplass

#### §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SV Veg
- SVT Annen veggrunn - tekniske anlegg

#### §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GN Naturområde
- GT Turveg

#### §12-6 - Hensynssoner

- H140 Frisikt

#### Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Grense for sikringsone

#### Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

#### Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Nordeca  
Dato for basiskart: 26.04.2020  
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N  
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m  
Kartmålestokk: 1:500 m

0 12.5 25m



#### Detaljregulering

#### Detaljregulering for Bergveien 1

#### Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:  
1505\_R-311

Forslagsstiller:  
Polykrom AS

#### SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

| Dato                                              | Revisjon                                               | SAKS-NR  | DATO       | SIGN. |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------|------------|-------|
| 24.09.2020                                        | 001                                                    |          | 24.09.20   | HVS   |
| 12.04.2021                                        | 002 - justering iht merknader                          |          | 12.04.21   | HVS   |
| 06.10.2021                                        | 003 - justering av frisiktsone, lekeplass og grunnkart |          | 06.10.21   | HVS   |
| Bystyret sitt vedtak                              |                                                        | 98/21    | 16.12.2021 |       |
| 2. gangs behandling i hovedutvalg plan og bygning |                                                        |          |            |       |
| Offentlig ettersyn fra 08.11.2020 til 19.12.2020  |                                                        | 71/21    | 15.12.2021 | HVS   |
| 1. gangs behandling                               |                                                        |          |            |       |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeid             |                                                        | 48/20    | 21.09.2020 | HVS   |
| Oppstartsmøte med Kristiansund kommune            |                                                        |          | 14.01.2020 | HVS   |
|                                                   |                                                        |          | 19.12.2019 | HVS   |
| PLANEN ER UTARBEIDET AV:                          |                                                        | TEGN NR. | DATO       | SIGN. |
|                                                   |                                                        | 001      | 12.04.21   | HVS   |

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Beskrivelse  
Dato  
PLANSENANS  
Planstyr



# Planbestemmelser

## Detaljregulering Bergveien 1

Planid: R-311

**Bestemmelser:** 08.07.2020

**Revidert:** 24.09.2020

19.04.2021

08.07.2021

15.10.2021

11.11.2021

**Tiltakshaver:**

Polykrom AS

**Ansvarlig Planlegger:**

Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

v/Halvard V. Straume

Kristiansund kommune

Vedtatt dato:  
Dato for siste mindre endring:

# Reguleringsplan for Bergveien 1

## Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID: R-311

### 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å omregulere planområdet fra barnehage til frittliggende småhusbebyggelse.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 2.1 Miljøkvalitet – støy i anleggsfasen (§ 12-7 nr.3)

Samlet støy i anleggsfasen skal ikke overskride støykrav for anleggsperioden gitt i T-1442  
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

#### 2.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

##### 2.1.1 Universell utforming

Minimum 2 boenheter innenfor BFS1 skal være universelt utformet

##### 2.1.2 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres i samsvar med rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal være godkjent av kommunen.

##### 2.1.3 Eiendomsgrenser

Eiendomsgrensene som er regulert på plankartet viser en prinsipiell tomteinndeling av planområdet. Eiendomsgrensene kan justeres i forbindelse med utbyggingen.

##### 2.1.4 Søknad om byggetiltak

Sammen med søknad om byggetiltak skal det for respektive felt (bebyggelse og anlegg) foreligge:

- Plan for bygge- og anleggsfasen, med nødvendige beskyttelsestiltak av nabo-omgivelsene mot støy, andre ulemper og trafikkfare i anleggsperioden. Alle beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggstrafikk kan igangsettes.
- Minimum legges fram en utomhusplan for utforming av arealer avsatt til lekeplass (f\_BLK).

#### 2.2 Byggegrenser

Bebyggelsen innenfor felt BFS1-2 skal plasseres innenfor byggegrensen som er vist i plankartet.

## **2.3 Automatisk fredede kulturminner**

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredede kulturminner, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelingen i fylket for avklaring, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

## **3. Bestemmelser til arealformål**

### **3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

#### **Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)**

- 3.1.1 Innenfor område BFS1-2 i plankartet tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse. Grad av utnytting per tomt skal ikke overstige %BYA=40%.
- 3.1.2 Maks tillatt gesimshøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks tillatt mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates ikke takterrasser på øverste tak.
- 3.1.3 Per boenhet skal det settes av minimum 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Areal avsatt til lek i plankartet skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.
- 3.1.4 Det er tillatt å etablere takterrasse på boligene. Takterrasse kan inngå som del av uteoppholdsarealet.
- 3.1.5 Det skal opparbeides minimum 1.1 biloppstillingsplasser per bolig på den enkelte boligtomt. Biloppstillingsplasser kan plasseres utenfor byggegrensen dersom de ikke er i konflikt med trafiksikkerheten eller drift av vegnettet.
- 3.1.6 Det skal legges til rette for minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkering kan være plassert i sportsboder.

#### **Renovasjonsanlegg (f\_BRE)**

- 3.1.7 Det skal etableres en felles løsning for renovasjon innenfor område f\_BRE i plankartet. Valgt løsning skal ikke være skjemmende for omgivelsene. Det tillates satt opp leegger, skur eller liknende. Maks tillatt byggehøyde er 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

#### **Areal til lek (f\_BLK)**

- 3.1.8 Innenfor areal avsatt til lek (f\_BLK) skal det opparbeides en nærlekeplass med minimum en sandkasse, benk og et lekestativ. Lekeplassen skal sikres med gjerde mot kommunal vei. Det skal være åpning eller port i gjerdet for å sikre tilkomst til lekeplassen fra kommunal vei.

### **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SV)**

- 3.2.1 Tilkost til eiendommene skal skje via tilkomstvei markert med f\_SV1 i plankartet. For den nordligste eiendommen kan tilkomsten skje via en egen avkjøring direkte til Bergveien. Denne tilkomsten er vist med pil på plankartet, og kan justeres noe for å tilpasse seg det framtidige bygget.

3.2.2 f\_SV1 skal opparbeides med asfaltert bredde på 3,5 meter og 0,5 meters skulder.

### **3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)**

3.3.1 Innenfor område o\_GN er det tillatt å etablere en sti eller trappeløsning som knytter Bergveien sammen med Juulenga.

3.3.2 f\_GT er avsatt som snarvei mellom boligene og lekeplassen f\_BLK. Snarveien skal være universelt utformet. Det skal være fast dekke som f.eks. steinmel, asfalt eller liknende. Snarveien skal ikke være brattere enn 1:15, unntatt strekninger inntil 5 meter som kan ha stigning som ikke er brattere enn 1:12. Snarveien skal være trinnfri.

## **4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

### **4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)**

Innenfor frisisiktsone (H140) skal det være friskt over 0,5 meter ved tilgrensende veiers nivå.

Frisiktsonen er basert på håndbok N100. En har lagt til grunn av tilkomsten til området skal utformes som en avkjørsel med en  $\text{ÅDT} \leq 50$  og fartsgrense 30 km/t.

## **5. Rekkefølgebestemmelser**

### **5.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt BFS)**

5.1.1 Før bygg på eiendom 1-7 (se illustrasjonen under) kan tas i bruk skal areal satt av til lek (felt f\_BLK) være ferdig opparbeidet i samsvar med planens bestemmelser. Før eiendom 2-7 kan tas i bruk skal areal satt av til snarvei (f\_GT) være opparbeidet i samsvar med planens bestemmelser.

5.1.2 Før igangsettingstillatelse for boliger innenfor BFS1-2 kan gis skal vei-, vann og avløp være etablert i samsvar med rammeplan for vann- og avløp. På grunn av tungtrafikk i anleggsfasen kan asfaltering skje senere. Rammeplanen skal være godkjent av kommunen og skal vise hvordan overvann skal ledes til kommunalt avløpsnett.

5.1.3 Før eiendom 2-7 (se illustrasjonen under) kan tas i bruk skal strømforsyningen til området være utbedret slik at den er tilfredsstillende for utbygging av hele feltet (BFS).

5.1.4 Før eiendom 2-7 (se illustrasjonen under) kan bygges ut skal f\_SV1 være etablert. Eiendom nr.1 har egen tilkomst til Bergveien og kan bygges ut før f\_SV1 er etablert.



*Illustrasjonen viser  
nummerering av  
eiendommene.*



# Nabolagsprofil

Bergveien 1F - Nabolaget Smedvika/Juulenga - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Offentlig transport

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Juulenga                 | 5 min  |
| Linje 801, 807, 812, 821 | 0.4 km |
| Kristiansund Kvernberget | 6 min  |

## Skoler

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Nordlandet barneskole (1-7 kl.)    | 3 min  |
| 180 elever, 11 klasser             | 0.3 km |
| Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) | 13 min |
| 284 elever, 22 klasser             | 0.9 km |
| Kristiansund videregående skole    | 9 min  |
| 950 elever                         | 4.7 km |
| Atlanten videregående skole        | 9 min  |
| 500 elever, 18 klasser             | 4.9 km |

«Solrikt, god utsikt. Relativt rolig»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

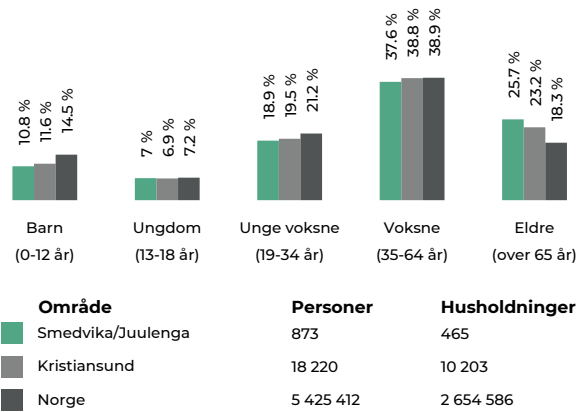
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Nordlandet barnehage (1-5 år) | 6 min  |
| 100 barn                      | 0.4 km |
| Abc Bakken barnehage (0-5 år) | 6 min  |
| 53 barn                       | 3.2 km |
| Dale barnehage (0-5 år)       | 6 min  |
| 83 barn                       | 3.3 km |

## Dagligvare

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Bunnpris Marokko       | 11 min |
| Kiwi Løkkemyra         | 25 min |
| PostNord, søndagsåpent | 1.7 km |



### Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Samkjøring

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 84/100

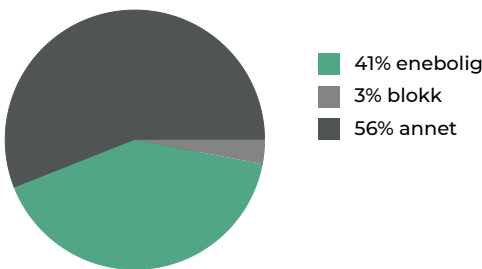
Støynivået  
Lite støynivå 84/100

Trafikk  
Lite trafikk 80/100

### Sport

|                                 |        |   |
|---------------------------------|--------|---|
| ⚽ Nordlandet barneskole         | 3 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill       | 0.3 km |   |
| ⚽ Nordlandet idrettsplass       | 10 min | 🚶 |
| Basket, fotball, sandvolleyball | 0.7 km |   |
| 🏊 Family Sports Club Løkkemyra  | 15 min | 🚶 |
| 🏊 Actic Atlanterhavsbadet       | 6 min  | 🚶 |

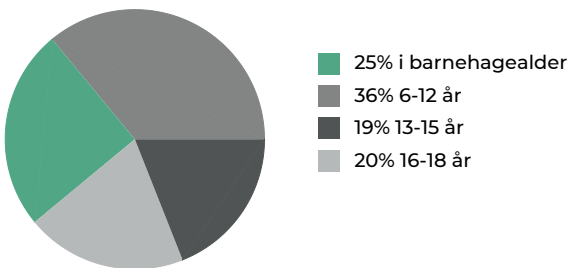
### Boligmasse



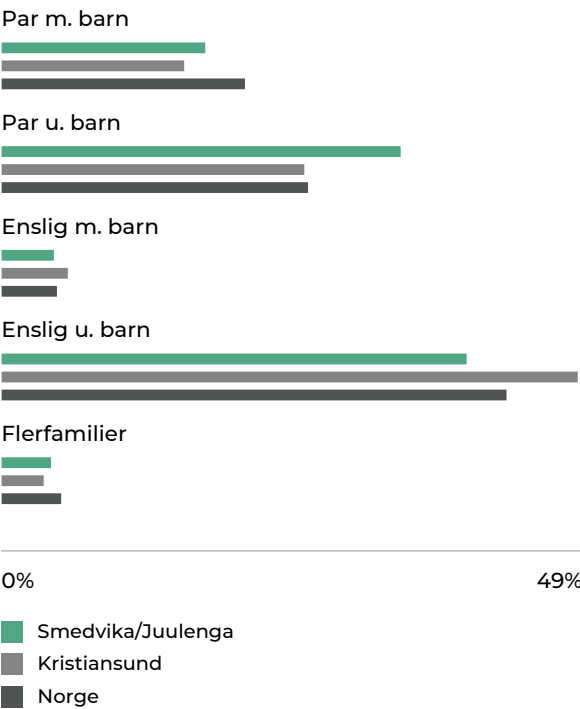
### Varer/Tjenester

|                                     |        |   |
|-------------------------------------|--------|---|
| 📺 ALTI Futura                       | 27 min | 🚶 |
| 📺 Vitusapotek Futura - Kristiansund | 26 min | 🚶 |

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

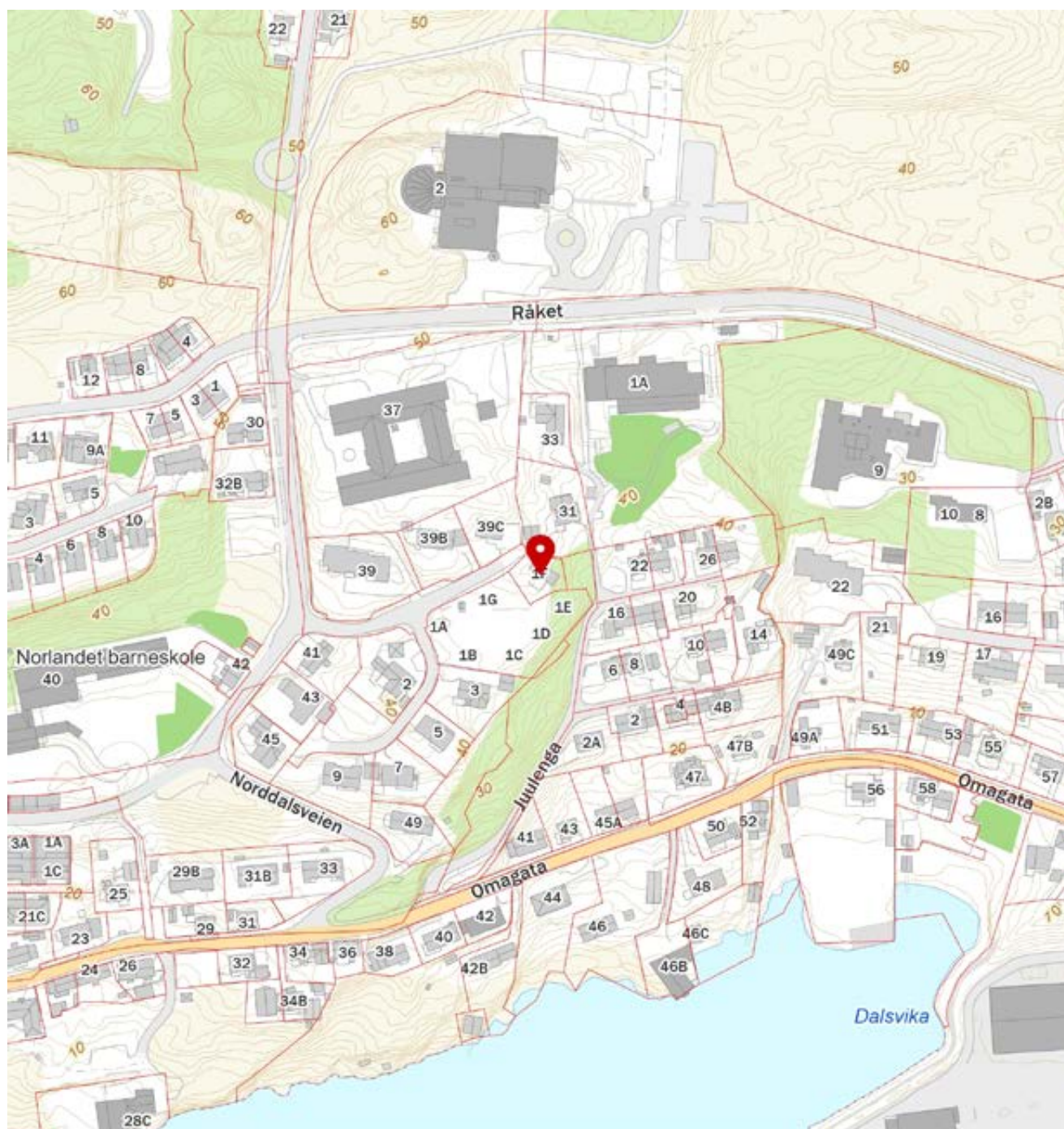


### Familiesammensetning



### Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 39% | 33%   |
| Ikke gift     | 46% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%  | 4%    |



## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**





## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)





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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | Kr 7 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | Kr 15 500 |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |           |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

**1.** På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

**3.** Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

**5.** Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

**6.** Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

**5.** Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - [www.nef.no](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0021/25

Adresse: Bergveien 1F, 6516 KRISTIANSUND N, gnr. 10, bnr.  
1076 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Stig Flemmen

Tlf: 92806215

Epost: stig@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.09.2025

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)

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

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/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)