

Tiriltunga 4

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 3 990 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 194/229 kvm Megler Fredrik Rindahl Tlf 482 11 516

NOTAR.NO

notar



Tiriltunga 4

**NOTAR VISNINGSUKE! Romslig enebolig på
Torvhaugan med garasje og stor hage!**

Adresse	Tiriltunga 4 6518 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 3 990 000,-
Omkostninger	Kr 100 840,-
Totalpris	Kr 4 090 840,-
BRA-i/BRA Total	194/229 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1987
Soverom	4
Etasje	2

Din lokale eiendomsmegler Fredrik Rindahl v/Notar har gleden av å presentere en innholdsrik enebolig på Torvhaugan i Kristiansund! Boligen går over to plan og inneholder blant annet stue, kjøkken, bad og flere soverom. I kjelleren er det etablert en egen bruksenhet som per i dag ikke er omsøkt hos kommunen. Dette kan med enkle grep omgjøres tilbake til en enhet. Boligen har oppgraderte bad fra 2018 og 2021, nytt elektrisk anlegg i 2024 samt varmepumpe. Tomten er på 611 m² med plen, beplantning og garasje. En bolig med mange muligheter sentralt i Kristiansund!

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Fredrik Rindahl

Eiendomsmegler MNEF
482 11 516 / fredrik.rindahl@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	19
Nøkkelinformasjon	20
Plantegning	28
Vedlegg	30
Budgivning	89

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



Fasade



Fasade



Fasade



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Stue



Bad



Soverom



Soverom



Soverom



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Bad



Veranda



Veranda



Veranda



Veranda



Stue

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Enebolig beliggende på Torvhaugan i Kristiansund.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Tiriltunga 4, 6518 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0355/25

SELGER

Elisabeth Brunsvik Nautvik
Stian Myrvoll

MATRIKKE

Gårdsnummer 31, bruksnummer 890, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav E.

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 611 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 611,30 m² som er opparbeidet. Det er gruset innkjøring og plen / planter rundt boligen. Parkering i garasje og på egen tomt.

TAKST

Tilstandsrapport datert 11.09.2025. utført av Sertifisert Takstingeniør Terje Storhaug.

BYGGEÅR

1987

BYGGEMÅTE

Boligen har betongtakstein og undertak av eldre fiberplater fra byggeår (1986). Veggene er bindingsverk med stående kledning. Vinduer i malt tre med isolerglass. Hovedinngangsdør av eldre type med normal slitasje, kjellerdør av nyere type. Veranda og balkong i treverk med normalt vedlikeholdsbehov. Utvendige trapper i betong og tre, med noe slitasje og manglende rekkverk.

Grunnmur i pusset mur med små riss/sprekker uten konstruktiv betydning. Drenering og selvdrenerende masser fra byggeår, antatt redusert funksjon men uten observerte fuktproblemer. Terrenget er dels flatt og dels svakt skrånende, med manglende fall bort fra grunnmur, men dette har fungert siden byggeår uten skader.

Oppført ca. 2004, med bruksareal 35 m² fordelt på underetasje og 1. etasje. Anvendt til parkering og lager.

Følgende utvendige punkter er vurdert til TG2 av takstmann:

Utvendig > Takteking

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger kjøpte eiendommen i 2022 og har bebodd eiendommen i 2 år og 11 mnd.

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

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad i hovedetasje renoverert i 2018 Bad i sokkel renoverert i 2021

Arbeid utført av: Alexander Hennøen, gulv. Willy Olsen, Hans Lystad snekker

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Beskrivelse: Nytt gulvbelegg, ny sluk og tilkobling rør og belegg i hovedetasje. Ny sluk og belegg, våtromspanel i sokkel

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ved tilsyn fra kommunal feier i 2025 finner en at det er skade i innvendig rør på pipe. Huseier bestilte renovering av pipe hos godkjent firma. Rehab. av pipe vil være utført og godkjent før salg av boligen.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt sikringsskap med nymotens installasjoner i hovedleilighet utført i 2024. Dokumentasjon er i skapet. I sokkel er samme installasjon gjort noen år tidligere.

Arbeid utført av: Caverion Kristiansund

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Neas

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt inn 2 nye vindu i sokkel vestside. Satt inn større vindu i mellomgang og soverom sokkel. Nye vindu i

kjøkken og vaskerom i sokkel. Noe utført i egenregi.

Installert varmepumpe i stue. Ny avtrekksvifte kjøkken hovedetasje 2025. Ny avtr.vifte kj. sokkel 2023

Arbeid utført av: ICap snekker. Hans Lystad snekker. Bøifot elektro

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utleiedel i sokkel

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er bygget på en bod i bakkant av garasje for lagerplass

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Skade i Pipe, som nevnt på annet punkt ovenfor. Pipen rehabiliteres før salg av boligen.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2020–2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024.

Formål: Boligbebyggelse – nåværende

Vedtatt dato: 07.09.2023 / 14.05.2024

Reguleringsplan: R-157 Torvhaugen-området

Vedtatt dato: 06.10.1980

Mindre reguleringsendring/Bebyggelsesplan: R-157-14

Tomtedelings-/bebyggelsesplan felt 12, 15, 17, 19

Formål: Bolig

Vedtatt dato: 23.05.1985

Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt:

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4

Kvikkleire.

Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

OPPVARMING

Varmepumpe, vedfyring og elektrisk oppvarming.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL UTELEIE

Det bemerkes at underetasjen fungerer i dag som uavhengig boenhet. Det foreligger ikke ferdigattest og forholdet er ikke registrert byggemeldt. Underetasje er ikke utført som egen branncelle, og innfrir ikke krav til godkjent brannskille mellom uavhengige boenheter.

Dersom du ønsker å leie ut må du søke til kommunen. Det finnes en del tekniske krav som må oppfylles. De står beskrevet i TEK17. Det kreves ferdigattest for evt. ny boenhet. For evt. spørsmål, ta kontakt med Kristiansund kommune.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på bygningen datert: 29.04.1986. Ansvarshavende pålegges å utført følgende arbeider:

- Balkongdør holdes forsvarlig avstengt til balkong er ferdig.
- Feiermesterens eventuelle kommentarer må etterkommes.
- Det påsettes vinduskarm i hall U-etasje.
- Vaskerom gjøres ferdig.

Taknedløp tilknyttes gatenett.

- Utvendig hovedtrapp gjøres ferdig.
- Det fores rundt utvendige vinduer og dører.
- Det skal monteres minst en røykvarsler i henhold til forskriftene.

Punktene er utbedrete, men notert i brukstillatelsen fra 1986.

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

Underetasjen er i dag innredet som en egen bruksenhet, men ikke godkjent hos Kristiansund Kommune.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet. I området er det generelt ikke registrert radonforekomster, og risikoen vurderes som lav. Opplysningen gis kun til informasjon for nye eiere.

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.

INNHold

Enebolig

Kjeller: Entré, gang 1, soverom, bad, stue, gang 2, kjøkken, vaskerom, bod

1. Etasje: Vindfang, hall, kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, bod, stue, vinterhage

Garasje

1. Etasje: Garasje, bod

Underetasje: Bod 1, bod 2

STANDARD

Overflater hovedsakelig med laminat, gulvbelegg og malte plater. Innvendige dører er formpressede. Pipe av murstein med vedovner. Radonmåling ikke utført, bygget er oppført uten radonsperre.

Våtrom

To bad, renoverert i hhv. 2018 (1. etasje) og 2021 (kjeller). Begge med våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, dusj, toalett og innredning. Naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk. Vaskerom i kjeller med malt betonggulv uten membran/tettesjikt, vanlig for byggeår.

Kjøkken:

Kjøkken i kjeller nyere med laminatgulv og ventilator med avtrekk ut. Kjøkken i 1. etasje er fra byggeår, normalt slitt.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannrør i kobber med plastkappe, eldre plastrør for avløp. Varmtvannsbereider 300 liter (2021). Varmepumpe montert i 2023. Elektrisk anlegg i hoveddel oppgradert i 2024

(Caverion) med automatsikringer, jordfeilautomater og overspenningsvern. Eget sikringsskap i kjellerdel, utført av autorisert installatør. Dokumentasjon foreligger.

Eneboligen er fra 1987, med normalt materialvalg for oppføringstiden. Boligen er oppgradert med to bad fra nyere tid (2018 og 2021), nytt elektrisk anlegg (2024), nyere vinduer i deler av sokkel og kjøkken/vaskerom, samt varmepumpe (2023). Overflater, kjøkken og enkelte dører bærer preg av alder og normal bruksslitasje.

Boligen fremstår jevnt over godt vedlikeholdt, men med enkelte eldre hovedkonstruksjoner som taktekking, undertak, drenering og grunnmur som har begrenset restlevetid. Skorstein er blitt rehabilitert. Vaskerom har eldre utførelse uten tettesjikt, men fungerer etter hensikten. Utvendige trapper, veranda og balkong krever jevnlig oppfølging av overflatebehandling og sikkerhet.

Følgende punkter er vurdert til TG2 av takstmann:

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

Spesialrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater og konstruksjon

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

VIKTIG

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

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

AREALER

BRA - i: 194 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 229 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 94 m² Entré, gang 1, soverom, bad, stue, gang 2, kjøkken, vaskerom, bod

1. etasje

BRA-i: 100 m² Vindfang, hall, kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, bod, stue, vinterhage

GARASJE M/BODER

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 12 m² Bod 1, bod 2

1. etasje

BRA-e: 23 m² Garasje, bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer i kjeller med å etablere utleie del (Ikke godkjent), satt opp en vegg mellom gang og vaskerom. Trapp opp til 1. etasje er kledd igjen. I 1. etasje er det satt opp en veranda.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 38 893,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fordeles som følger:

Vann, avløp, feiing/tilsyn og eiendomsskatt: kr. 31 662,-

Renovasjon fra ReMidt: kr. 7 231,-

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 096 257,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 385 029,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er 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

kr. 3 990 000,- (Prisantydning)

kr. 99 750,- (Dokumentavgift)

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

kr. 100 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 090 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1505/31/890:

24.09.1986 - Dokumentnr: 306774 - Erklæring/avtale

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

24.09.1986 - Dokumentnr: 306773 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1505 Gnr:31 Bnr:308

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

17.09.2025

FORSIKRINGSSKAP

If

POLISENUMMER

7150126

DIVERSE OPPLYSNINGER OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse 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

02.12.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Fredrik Rindahl, Eiendomsmegler MNEF

Epost: fredrik.rindahl@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000.00 (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgjebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 15 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (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

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

TIRILTUNGA 4

Takstrapport

Energiattest

Selgers egenerklæring

Byggetegninger

Midlertidig brukstillatelse

Tegninger garasje 2003

Kopi pantebok

Kartutsnitt reguleringsplan

Kartutsnitt kommuneplan

Grunnkart

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport



 Tiriltunga 4, 6518 KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

 gnr. 31, bnr. 890

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 11.11.2025

Oppdragsnr.: 22333-1276

Referansenummer: AY2012

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



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

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

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

NITO



VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Utvendig:

Boligen har betongtakstein og undertak av eldre fiberplater fra byggeår (1986). Veggene er bindingsverk med stående kledning. Vinduer i malt tre med isolerglass. Hovedinngangsdør av eldre type med normal slitasje, kjellerdør av nyere type. Veranda og balkong i treverk med normalt vedlikeholdsbehov. Utvendige trapper i betong og tre, med noe slitasje og manglende rekkverk.

Innvendig:

Overflater hovedsakelig med laminat, gulvbelegg og malte plater. Innvendige dører er formpressede. Pipe av murstein med vedovner. Radonmåling ikke utført, bygget er oppført uten radonsperre.

Våtrom:

To bad, renover i hhv. 2018 (1. etasje) og 2021 (kjeller). Begge med våtromsbelegg på gulv, badersplater på vegger, dusj, toalett og innredning. Naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk. Vaskerom i kjeller med malt betonggulv uten membran/tettesjikt, vanlig for byggeår.

Kjøkken:

Kjøkken i kjeller nyere med laminatgulv og ventilator med avtrekk ut. Kjøkken i 1. etasje er fra byggeår, normalt slitt.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannrør i kobber med plastkappe, eldre plastrør for avløp. Varmtvannsbereder 300 liter (2021). Varmepumpe montert i 2023. Elektrisk anlegg i hoveddel oppgradert i 2024 (Caverion) med automatsikringer, jordfeilautomater og overspenningsvern. Eget sikringsskap i kjellerdel, utført av autorisert installatør. Dokumentasjon foreligger.

Tomteforhold:

Grunnmur i pusset mur med små riss/sprekker uten konstruktiv betydning. Drenering og selvdrenerende masser fra byggeår, antatt redusert funksjon men uten observerte fuktproblemer. Terrenget er dels flatt og dels svakt skrånende, med manglende fall bort fra grunnmur, men dette har fungert siden byggeår uten skader.

Garasje:

Oppført ca. 2004, med bruksareal 35 m² fordelt på underetasje og 1. etasje. Anvendt til parkering og lager.

Standard og vedlikehold

Standard:

Eneboligen er fra 1987, med normalt materialvalg for oppføringstiden. Boligen er oppgradert med to bad fra nyere tid (2018 og 2021), nytt elektrisk anlegg (2024), nyere vinduer i deler av sokkel og kjøkken/vaskerom, samt varmepumpe (2023). Overflater, kjøkken og enkelte dører bærer preg av alder og normal bruksslitasje.

Vedlikehold:

Boligen fremstår jevnt over godt vedlikeholdt, men med enkelte eldre hovedkonstruksjoner som takteking, undertak, drenering og grunnmur som har begrenset restlevetid. Skorstein er blitt rehabilitert. Vaskerom har eldre utførelse uten tettesjikt, men fungerer etter hensikten. Utvendige trapper, veranda og balkong krever jevnlig oppfølging av overflatebehandling og sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

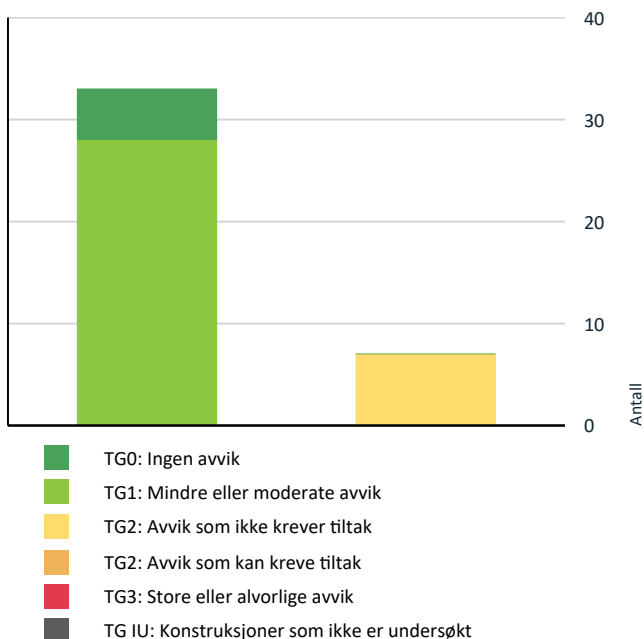
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort endringer i kjeller med å etablere en utleiedel (ikke omsøkt), satt opp en vegg mellom gang og vaskerom. Trapp opp til 1. etasje er kledd igjen.

I 1. etasje er det satt opp en veranda.

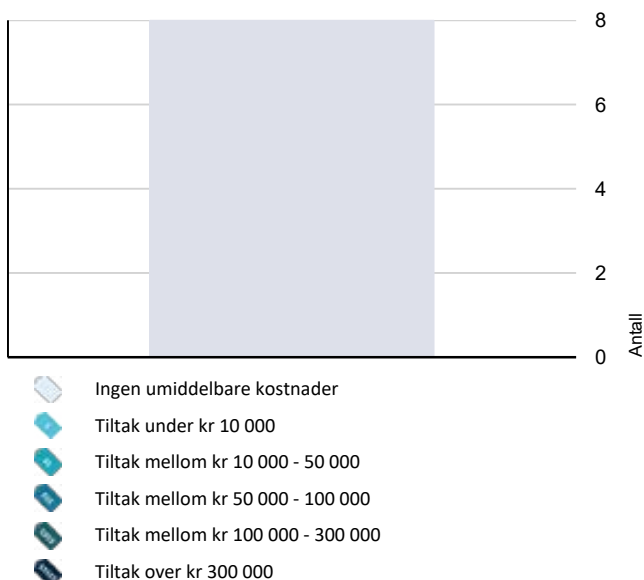
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår (1986). Taksteinen har oppnådd høy alder og er innenfor forventet brukstid. Det er stedvis synlig slitasje, mosetilvekst og generell elde på overflate. Undertaket består av eldre fiberplater fra byggeår, som også har begrenset forventet levetid.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert svelling og skader i nedkant av enkelte dørblad, særlig tilknyttet våtrom. Dette skyldes sannsynligvis fuktpåvirkning i rommet over tid. I tillegg er noen dører trege og tar i karm, noe som gir redusert funksjon.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber med plastkappe. Løsningen er vanlig for byggeåret og har fungert tilfredsstillende over tid.

På grunn av alder vurderes det at det på sikt kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting. Det er ikke registrert forhold som krever umiddelbare tiltak.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dreneringen er av eldre dato, og det kan ikke utelukkes at funksjon og levetid er noe redusert. Dette er normalt for alder, og det er ikke registrert fuktpåvirkning eller skader i tilknyttede rom på befaringstidspunktet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Spesialrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Vaskerommet har gulv av malt betong fra byggeår (1980-tallet). Løsningen mangler godkjent tettesjikt slik som kreves etter dagens standard. Overgangen mellom gulv og vegger har dermed redusert tetthet, og utførelsen vurderes som foreldet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1987

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Eneboligen er fra 1987, med normalt materialvalg for oppføringstiden. Boligen er oppgradert med to bad fra nyere tid (2018 og 2021), nytt elektrisk anlegg (2024), nyere vinduer i deler av sokkel og kjøkken/vaskerom, samt varmepumpe (2023). Overflater, kjøkken og enkelte dører bærer preg av alder og normal bruksslitasje.

Vedlikehold

Boligen fremstår jevnt over godt vedlikeholdt, men med enkelte eldre hovedkonstruksjoner som taktekking, undertak, drenering og grunnmur som har begrenset restlevetid. Skorstein er bestilt rehabilitert. Vaskerom har eldre utførelse uten tettesjikt, men fungerer etter hensikten. Utvendige trapper, veranda og balkong krever jevnlig oppfølging av overflatebehandling og sikkerhet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår (1986). Taksteinen har oppnådd høy alder og er innenfor forventet brukstid. Det er stedvis synlig slitasje, mosetilvekst og generell elde på overflate. Undertaket består av eldre fiberplater fra byggeår, som også har begrenset forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak, men kjøper må være oppmerksom på at både takstein og undertak har oppnådd høy alder og er innenfor eller nær forventet brukstid. Vedlikehold og eventuelt utskifting må påregnes på sikt.

Konsekvens:

Eldre taktekking og undertak innebærer en økt risiko for at funksjonen gradvis svekkes. Det kan over tid oppstå behov for mer jevnlig vedlikehold eller utskifting for å sikre fortsatt tett tak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i sort aluminium / stål.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i valm takkonstruksjon.

Begrenset gangbart gulv på loft. Tilkost for grundigere undersøkelser var ikke forsvarlig.

Tilstandsrapport

Anbefaler nærmere undersøkelser.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.



TG 1 Dører

Hovedinngangsdøren er en eldre JiTe tredør med seks glassfelt i øvre del. Den har normal slitasje etter alder, og overflatebehandlingen bør følges opp. Kjellerdøren er av nyere type med sprosseinndelte glassfelt og malt overflate. Den fremstår i god stand, med kun mindre merker på karm. Begge dører vurderes å ha normalt vedlikeholdsbehov. Kjellerdør tar noe i karm.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en romslig veranda i treverk med tradisjonelle terrassebord og rekkverk med utskårne sprosser i kontrastfarger. Verandaen har både en åpen del og en delvis overbygd løsning med takplater av plast som gir ly og lysinnslipp, og fungerer som en skjermet uteplass. Konstruksjonen er oppført med søyler og bjelker i tre, hvor deler av understellet viser normal slitasje og værpåvirkning. Overflatebehandlingen bør følges opp jevnlig for å sikre treverket mot fukt- og råteskader.

I tillegg har boligen en balkong i treverk, tilgjengelig fra overetasjen. Balkongen er oppført med samme type rekkverk og terrassebord, og er understøttet av søyler ned til terreng. Den fremstår som funksjonell og i normalt god stand, men har enkelte værmerker på bærende konstruksjon. Regelmessig vedlikehold av rekkverk, gulvflater og bærende deler må påregnes.

Samlet vurderes både veranda og balkong å være solide konstruksjoner med normal slitasjegrad for alder og utførelse, og de gir gode oppholdsarealer med både utsikt og skjerming.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Boligen har både en utvendig betongtrapp ned til kjeller og en utvendig tretrapp opp til hovedinngangen i 1. etasje.

Betongtrappa til kjeller består av rette, støpte trinn med pussede sidevegger. Det er montert et enkelt trehåndløper på den ene siden. Trappa har stedvis slitasje og ujevnheter som er typisk for alder og bruk. Manglende rekkverk på den åpne siden kan være en sikkerhetsmessig svakhet.

Trappa opp til hovedinngangen er utført i tre med åpne trinn og rekkverk på begge sider. Overflatene er malt/beiset, men viser tydelige tegn til værslitasje, særlig på trinnene der det er avflassing og nedbrytning av overflatebehandlingen. Rekkverket er enkelt utført med dreide spiler og topprekke.

Betongtrappa bør vurderes med hensyn til sikkerhet, særlig på grunn av manglende rekkverk på begge sider.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 0 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet. I området er det generelt ikke registrert radonforekomster, og risikoen vurderes som lav. Opplysningen gis kun til informasjon for nye eiere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke behov for tiltak. Radonmåling kan eventuelt utføres dersom nye eiere ønsker dokumentasjon, men det vurderes ikke som nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Bygget er oppført uten radonsperre, og det er ikke foretatt radonmålinger. I området er det generelt ikke registrert radonforekomster, og risikoen anses som lav. Opplysningen gis kun som informasjon til kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med tilknyttede vedovner i både kjeller og 1. etasje. Etter inspeksjon fra kommunen ble det registrert avvik ved skorsteinen. Boligeier har på bakgrunn av dette fått utført rehabilitering av pipa gjennom autorisert fagfirma. Arbeidet er deretter kontrollert og godkjent av kommunen i vedtak datert 13.10.2025.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng regnes generelt som en risikokonstruksjon med tanke på fukt, da konstruksjonen er utsatt for naturlig fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Det er begrenset mulighet for visuell kontroll av underliggende konstruksjoner, og skjulte fuktproblemer kan derfor ikke utelukkes.

Det ble utført kontroll med fuktmåler på flere steder uten registrerte avvik. Videre finnes det flere rom med åpen murkonstruksjon, noe som bidrar til at en i større grad kan følge med på eventuell svikt i mur eller drenering og oppdage tidlige tegn på fuktinnsig.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen hovedsaklig malte formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelling og skader i nedkant av enkelte dørblad, særlig tilknyttet våtrom. Dette skyldes sannsynligvis fuktpåvirkning i rommet over tid. I tillegg er noen dører trege og tar i karm, noe som gir redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å justere eller vedlikeholde dører som er trege eller tar i karm for å opprettholde funksjon.

Dører med svelling og skader bør vurderes for utskifting dersom tilstanden forverres, for å unngå ytterligere funksjonsnedsettelse og estetiske mangler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv.

Det er målt 50 mm. fall fra topp våtromsbelegg ved dør og ned til topp slukrist.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plastsluk med våtromsbelegg klemt i sluk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i taket.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er opplyst å være nyere enn 5 år og omfattes fortsatt av garantiordning. På bakgrunn av alder, dokumentert utførelse og gjeldende garanti, er det ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater.

Det ble utført fuktmåling med fuktindikator på flere steder uten registrerte avvik. I tillegg ble det kontrollert i inspeksjonsluke i vegg, hvor det heller ikke ble registrert tegn til fukt.

På bakgrunn av dette vurderes badet å fremstå i god stand uten indikasjoner på fuktproblematikk.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtromsbelegg og med varmekabler på gulv, baderoms på vegger og malte plater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, toalett, skap og dusj med glassdører.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Våtromsbelegg og med varmekabler på gulv.
Det er målt 38 mm. fall fra topp våtromsbelegg ved dør og ned til topp slukrist.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plastsluk med våtromsbelegg klemt i sluk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, toalett, skap og dusj med glassdører.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i taket.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt på soverommet på utsiden av dusjområdet, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,5 %

Forklaring fuktmåling:

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

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

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

20% +: Våt = Rød.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

Laminat på gulv, MDF panelplater på vegger og malte plater i himling.

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, oppvaskmaskin, komfyr, ventilator og kjøøl-/fryseskap.



KJELLER > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Gulvbelegg på gulv, malte strie på vegger og malte plater i himling.

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, oppvaskmaskin, komfyr, ventilator og kjøleskap.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår. Ingen avvik utover alder.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskerommet har gulv av malt betong, mens veggene består av malt betong, malte plater og panel. Himlingen er utført med malt panel. Rommet er utstyrt med arbeidsbenk i laminat, opplegg og avløp for vaskemaskin samt varmtvannstank.

Det er målt et fall på ca. 25 mm fra topp sluk til topp våtromsbelegg ved dør. Gulvet har ikke etablert tettesjikt, slik som kreves i dagens standard, men malt betong på gulv var vanlig utførelse på 1980-tallet. Overgangen mellom vegg og gulv har derfor en redusert tetthet på grunn av manglende membran.

Til tross for dette vurderes rommet å ha tilfredsstillende funksjon. Gulvet har umiddelbart godt fall mot sluk, og det vil i hovedsak kun være eventuelt lekkasjevann rommet eksponeres for. Vaskerommet fungerer fint til sitt formål, og det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet har gulv av malt betong fra byggeår (1980-tallet). Løsningen mangler godkjent tettesjikt slik som kreves etter dagens standard. Overgangen mellom gulv og vegger har dermed redusert tetthet, og utførelsen vurderes som foreldet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tettesjikt gir økt risiko for fuktopptak i konstruksjonene ved lekkasjevann. Løsningen har begrenset levetid sammenlignet med dagens krav til våtrom.

Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig da rommet fungerer tiltenkt formål, men oppgradering bør vurderes ved rehabilitering eller endret bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av hovedsaklig kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber med plastkappe. Løsningen er vanlig for byggeåret og har fungert tilfredsstillende over tid.

På grunn av alder vurderes det at det på sikt kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting. Det er ikke registrert forhold som krever umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Anlegget vurderes å fungere som normalt, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Kjøper bør likevel være oppmerksom på at anlegget har en viss alder, og det anbefales å følge med på eventuelle tegn til lekkasje eller svekkelse over tid. Dette vil bidra til å sikre fortsatt god drift og redusere behovet for større utbedringer senere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn. Varmepumpe i 1. etasje ble montert i 2023.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 300 liter som er plassert på vaskerom i kjeller.

Årstill: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har et elektrisk anlegg som i hovedsak er utført som skjult installasjon. Hovedsikringsskapet er plassert i vindfang i 1. etasje og er oppgradert med automatsikringer, jordfeilautomater og overspenningsvern. Anlegget er ombygd til 3-fase, og det foreligger dokumentasjon i form av kursfortegnelser og samsvarserklæringer fra autorisert installatør (bl.a. Caverion Norge AS, 2022).

I tillegg er det etablert et separat sikringsskap for utleiedelen i kjeller, plassert i bod ved bad. Dette skapet er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbrytere og jordfeilindikator, og har egen kursfortegnelse. Installasjonen er utført av autorisert elektroentreprenør (Electro Team AS).

Samlet sett fremstår anlegget som oppgradert og funksjonelt, med nødvendig dokumentasjon tilgjengelig. Som for alle elektriske anlegg anbefales det periodisk kontroll i henhold til gjeldende anbefalinger.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1987

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på senere installasjoner.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generell kommentar

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

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

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn bestående av fjell / berg.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av plastrør og tilbakefylte/oppstablede steinmasser fra byggeår som selvdrenering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen er av eldre dato, og det kan ikke utelukkes at funksjon og levetid er noe redusert. Dette er normalt for alder, og det er ikke registrert fuktpåvirkning eller skader i tilknyttede rom på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget har en viss alder, men fremstår å fungere normalt uten registrerte feil eller mangler. Det anbefales at anlegget følges opp med jevnlig tilsyn for å oppdage eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje over tid. Dette anses som normalt ved eldre installasjoner og krever ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murkonstruksjoner som er utvendig pusset og malt over terreng.

Det er registrert et mindre riss i grunnmuren. Dette anses som et normalt alders- og svinriss uten konstruktiv betydning. Slike mindre riss forekommer ofte i murverk og vurderes ikke å ha noen praktisk betydning utover at området bør følges med jevnlig for å oppdage eventuell utvikling over tid.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er i hovedsak flatt med noe begrenset fall ut fra grunnmuren enkelte steder. Dette er vanlig for bygg fra perioden og vurderes ikke å ha medført problemer. Forholdet anses som normalt, men det anbefales å følge med slik at overvann ledes bort fra bygningen ved kraftig nedbør.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør / vannrør er av ukjent type.

TG. vurdert utifra alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje m/boder

**Anvendelse**

Parkering og lager.

Byggeår

2004

Kommentar

Antatt byggeår

Standard**Vedlikehold**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

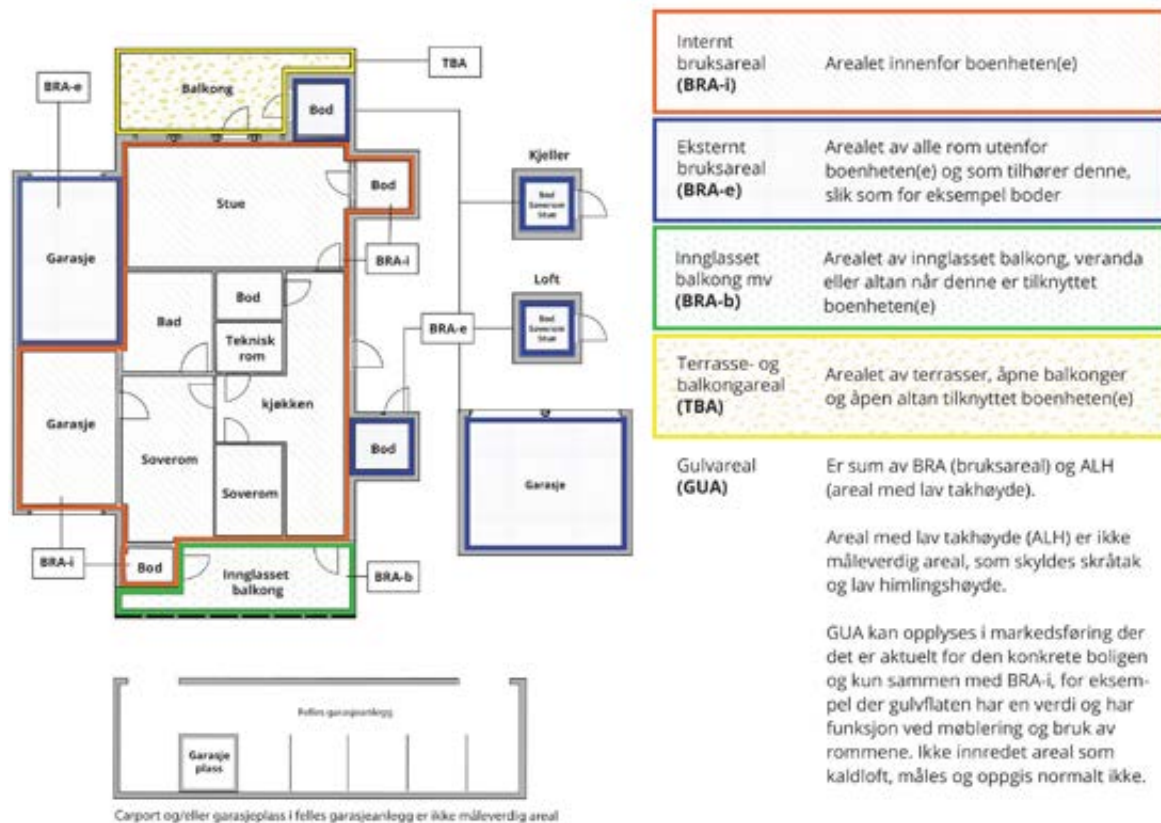
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	94			94	
1. Etasje	100			100	
SUM	194				
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, gang 1, soverom, bad, stue, gang 2, kjøkken, vaskerom, bod		
1. Etasje	Vindfang, hall, kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, bod, stue, vinterhage		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer i kjeller med å etablere en utleiedel (ikke omsøkt), satt opp en vegg mellom gang og vaskerom. Trapp opp til 1. etasje er kledd igjen.
I 1. etasje er det satt opp en veranda.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje m/boder

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		23		23	
Underetasje		12		12	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod	
Underetasje		Bod 1, bod 2	

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	191	3
Garasje m/boder	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Per Nautvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	31	890		0	611.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Tiriltunga 4							
Hjemmelshaver Nautvik Elisabeth Brunsvik, Myrvoll Stian							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Torvhaugen i Kristiansund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 611,30 m² som er opparbeidet. Det er gruset innkjøring og plen / planter rundt boligen. Parkering i garasje og på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selgerne opplyser å ha eid boligen siden 2022 og har bodd der de siste 12 månedene. Eiendommen er forsikret i If (polisenr. 7150126).

Våtrom:

Bad i hovedetasje renoveret i 2018 og bad i sokkel renoveret i 2021.

Arbeid utført av faglærte håndverkere (gulv, sluk, belegg og våtromspanel).

Nye sluk og membran/belegg etablert i begge bad.

Drenering/fukt:

Ingen kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig eller fuktmerker.

Tak/fasade/terrasse:

Arbeid utført på vinduer i sokkel og kjøkken/vaskerom, samt bod på baksiden av garasje (tilleggsbygg).

Noe arbeid utført i egenregi, øvrig arbeid av fagfolk.

Installert varmepumpe i stue og nye avtrekksvifter på kjøkken (2025 hovedetasje, 2023 sokkel).

Elektrisk anlegg:

Nytt sikringsskap og oppgradert elektrisk anlegg i hoveddel utført i 2024 av Caverion Kristiansund. Dokumentasjon foreligger i sikringsskapet.

Tilsvarende oppgradering i sokkel leilighet noen år tidligere.

Kontroll utført av NEAS. Samsvarserklæring foreligger.

Utleiedel:

Det er etablert utleiedel i sokkeletasje, opplyst å være ikke omsøkt hos bygningsmyndighetene.

Andre forhold:

Ingen kjennskap til skader fra skadedyr eller skjeggkre.

Ingen kjennskap til nedgravd oljetank.

Ingen kjennskap til manglende ferdigattest, pålegg eller heftelser.

Ingen radonmåling er foretatt.

Ingen øvrige forhold av betydning opplyst utover det nevnte.

Oppsummering

Selger opplyser at boligen er godt vedlikeholdt med oppgraderte bad, nytt elektrisk anlegg, nyere vinduer, varmepumpe og øvrige tekniske oppgraderinger. Rehabilitering av pipe er nylig blitt utført.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.09.2025	Mottatt fra megler på epost.	Gjennomgått		Nei
Eier	11.09.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.09.2025	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	17.09.2025	Mottatt fra megler på epost.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	22.09.2025	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	
2	22.09.2025	
3	27.10.2025	Oppdatert med pipe rehabilitering.
4	27.10.2025	
5	07.11.2025	Oppdatert rapport med pipe rehabilitering.
6	11.11.2025	Endret ordlyden på lovlighet.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0355/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stian Myrvoll	Elisabeth Brunsvik Nautvik

Gateadresse	
Tiriltunga 4	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6518

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 4-0355/25

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad i hovedetasje renovert i 2018 Bad i sokkel renovert i 2021

Arbeid utført av

Alexander Hennøen, gulv. Willy Olsen, Hans Lystad snekker

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt gulvbelegg, ny sluk og tilkobling rør og belegg i hovedetasje. Ny sluk og belegg, våtromspanel i sokkel

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Ved tilsyn fra kommunal feier i 2025 finner en at det er skade i innvendig rør på pipe. Huseier bestilte renovering av pipe hos godkjent firma. Rehab. av pipe vil være utført og godkjent før salg av boligen.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt sikringsskap med nymotens installasjoner i hovedleilighet utført i 2024. Dokumentasjon er i skapet. I sokkel er samme installasjon gjort noen år tidligere.

Arbeid utført av

Caverion Kristiansund

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Neas

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Satt inn 2 nye vindu i sokkel vestside. Satt inn større vindu i mellomgang og soverom sokkel. Nye vindu i kjøkken og vaskerom i sokkel. Noe utført i egenregi. Installert varmepumpe i stue. Ny avtrekksvifte kjøkken hovedetasje 2025. Ny avtr.vifte kj. sokkel 2023

Arbeid utført av

ICap snekker. Hans Lystad snekker. Bøifot elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedel i sokkel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er bygget på en bod i bakkant av garasje for lagerplass

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skade i Pipe, som nevnt på annet punkt ovenfor. Pipen rehabiliteres før salg av boligen.

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

Har ingen spesielle kommentarer utover besvarelsene ovenfor.

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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

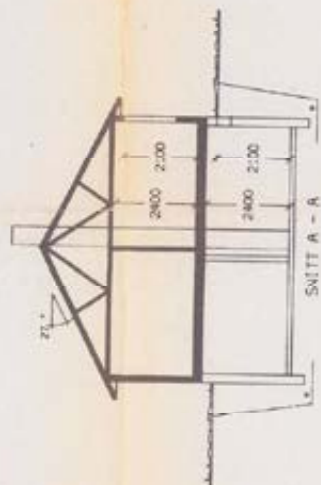
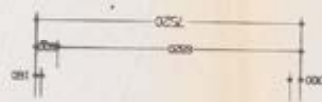


Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Myrvoll	cd8ab9208928cb37f1fbf4 382f3048c37a5679d0	15.09.2025 18:53:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Brunsvik Nautvik	e1a8ae6db8dff1d7f78753 a951d4e4db04c8fb36	15.09.2025 18:54:35 UTC	Signer authenticated by One time code

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



SP	RECHENHEITSLINE	SP	CHG	CHG	CHG
1.0	STRE	100.5	100.5	100.5	100.5
2.0	SONDER	011.1	02.51		
2.1	SONDER	011.0	01.48		
2.2	SONDER	107.8	01.48		
3.0	KUMMEN	010.2	01.48		
4.1	WZ	002.1	00.76		
8.0	WZKREIS	001.4	00.00		
9.1	WZKREIS	13.2	1.43		
10.1	WZKREIS	100.4	13.2	107.20	
11.1	WZKREIS	11.1	00.00		
12.1	WZKREIS	12.1	00.00		
13.1	WZKREIS	13.1	00.00		
14.1	WZKREIS	14.1	00.00		
15.1	WZKREIS	15.1	00.00		
16.1	WZKREIS	16.1	00.00		
17.1	WZKREIS	17.1	00.00		
18.1	WZKREIS	18.1	00.00		
19.1	WZKREIS	19.1	00.00		
20.1	WZKREIS	20.1	00.00		
21.1	WZKREIS	21.1	00.00		
22.1	WZKREIS	22.1	00.00		
23.1	WZKREIS	23.1	00.00		
24.1	WZKREIS	24.1	00.00		
25.1	WZKREIS	25.1	00.00		
26.1	WZKREIS	26.1	00.00		
27.1	WZKREIS	27.1	00.00		
28.1	WZKREIS	28.1	00.00		
29.1	WZKREIS	29.1	00.00		
30.1	WZKREIS	30.1	00.00		
31.1	WZKREIS	31.1	00.00		
32.1	WZKREIS	32.1	00.00		
33.1	WZKREIS	33.1	00.00		
34.1	WZKREIS	34.1	00.00		
35.1	WZKREIS	35.1	00.00		
36.1	WZKREIS	36.1	00.00		
37.1	WZKREIS	37.1	00.00		
38.1	WZKREIS	38.1	00.00		
39.1	WZKREIS	39.1	00.00		
40.1	WZKREIS	40.1	00.00		
41.1	WZKREIS	41.1	00.00		
42.1	WZKREIS	42.1	00.00		
43.1	WZKREIS	43.1	00.00		
44.1	WZKREIS	44.1	00.00		
45.1	WZKREIS	45.1	00.00		
46.1	WZKREIS	46.1	00.00		
47.1	WZKREIS	47.1	00.00		
48.1	WZKREIS	48.1	00.00		
49.1	WZKREIS	49.1	00.00		
50.1	WZKREIS	50.1	00.00		
51.1	WZKREIS	51.1	00.00		
52.1	WZKREIS	52.1	00.00		
53.1	WZKREIS	53.1	00.00		
54.1	WZKREIS	54.1	00.00		
55.1	WZKREIS	55.1	00.00		
56.1	WZKREIS	56.1	00.00		
57.1	WZKREIS	57.1	00.00		
58.1	WZKREIS	58.1	00.00		
59.1	WZKREIS	59.1	00.00		
60.1	WZKREIS	60.1	00.00		
61.1	WZKREIS	61.1	00.00		
62.1	WZKREIS	62.1	00.00		
63.1	WZKREIS	63.1	00.00		
64.1	WZKREIS	64.1	00.00		
65.1	WZKREIS	65.1	00.00		
66.1	WZKREIS	66.1	00.00		
67.1	WZKREIS	67.1	00.00		
68.1	WZKREIS	68.1	00.00		
69.1	WZKREIS	69.1	00.00		
70.1	WZKREIS	70.1	00.00		
71.1	WZKREIS	71.1	00.00		
72.1	WZKREIS	72.1	00.00		
73.1	WZKREIS	73.1	00.00		
74.1	WZKREIS	74.1	00.00		
75.1	WZKREIS	75.1	00.00		
76.1	WZKREIS	76.1	00.00		
77.1	WZKREIS	77.1	00.00		
78.1	WZKREIS	78.1	00.00		
79.1	WZKREIS	79.1	00.00		
80.1	WZKREIS	80.1	00.00		
81.1	WZKREIS	81.1	00.00		
82.1	WZKREIS	82.1	00.00		
83.1	WZKREIS	83.1	00.00		
84.1	WZKREIS	84.1	00.00		
85.1	WZKREIS	85.1	00.00		
86.1	WZKREIS	86.1	00.00		
87.1	WZKREIS	87.1	00.00		
88.1	WZKREIS	88.1	00.00		
89.1	WZKREIS	89.1	00.00		
90.1	WZKREIS	90.1	00.00		
91.1	WZKREIS	91.1	00.00		
92.1	WZKREIS	92.1	00.00		
93.1	WZKREIS	93.1	00.00		
94.1	WZKREIS	94.1	00.00		
95.1	WZKREIS	95.1	00.00		
96.1	WZKREIS	96.1	00.00		
97.1	WZKREIS	97.1	00.00		
98.1	WZKREIS	98.1	00.00		
99.1	WZKREIS	99.1	00.00		
100.1	WZKREIS	100.1	00.00		

ALLE BETTONTER TIL DENNE TEGNING
TILHØRER BLOK WATNE
HØTTAKER ER INSVARLIG FOR
ETMERT MÅSLEK

784 899

PREMLAGT
29 APR 1968
18 5000 N STEVENSON

[illegible]

ENERBOLIG FOR

PLANER/SNITT

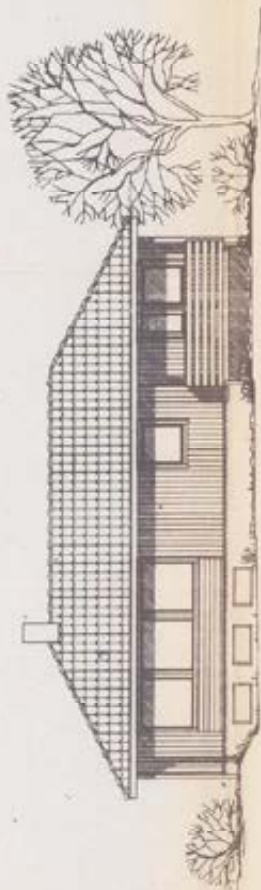


Block Watne

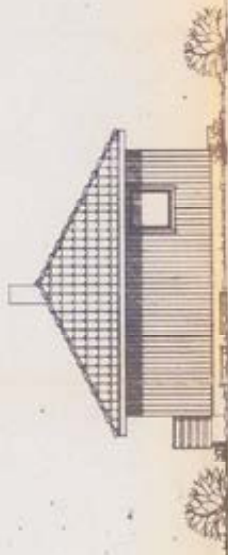
[illegible]

TREKING RV 800 DO BA	
OVERPLAN	100.36 X 1.0 = 100.36
UNDERPLAN	56.92 X 0.2 = 11.38
TOTAL	111.74

© 2001 Blackwell Science Ltd

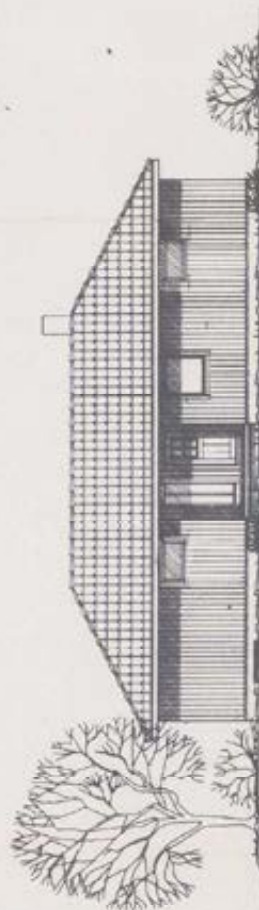


FASADE MOT

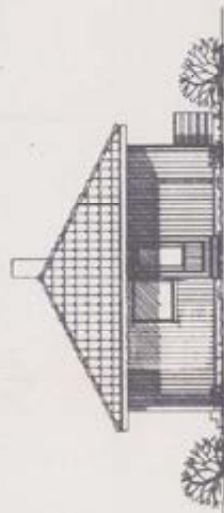


FASADE MOT

BYGNINGSJEFEN
KASTJANDUNG 16
JAN. 66.8 1962



FASADE MOT



FASADE MOT

NAVERENDE TERRENG
ENDELIG TERRENG

ALLE RETTIGHEDER TIL DENNE TEJNINGEN
TILHØRER BLOCK WATNE
HOTTANEN OG INGENDELIG FOR
ETNEMT NÆRSØK

FREMLAGT
23 APR. 1963

BYGNINGSJEFEN	BYGNINGSJEFEN	BYGNINGSJEFEN
KASTJANDUNG 16	KASTJANDUNG 16	KASTJANDUNG 16
JAN. 66.8 1962	JAN. 66.8 1962	JAN. 66.8 1962
ENEBOILIG FOR	ENEBOILIG FOR	ENEBOILIG FOR
FASADER	FASADER	FASADER
SVEN OVE BRUNSVIK	SVEN OVE BRUNSVIK	SVEN OVE BRUNSVIK
TIRILTUNGA L. KR. SUND	TIRILTUNGA L. KR. SUND	TIRILTUNGA L. KR. SUND
TEK. AUKM	TEK. AUKM	TEK. AUKM
TEK. 467209	TEK. 467209	TEK. 467209
TEK. 11100	TEK. 11100	TEK. 11100
OTE. 3 4 85	OTE. 3 4 85	OTE. 3 4 85
BLOCK 12	BLOCK 12	BLOCK 12
ALF 81	ALF 81	ALF 81



Block Watne

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidsted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
Tiriltunga 4		31/890		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	22.04.86	29.04.86	219/86
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Svein Ove Brunsvik	Dalegata 54			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
G. Block Watne A/S	Marstrands gate 20			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Jan Olav Gimnæs	Langveien 111 C			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget
 ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Balkonger holdes forsvarlig avstengt til balkong er ferdig.

Feiermesterens eventuelle kommentarer må etterkommes.

Det påsettes vinduskarm i hall U-etasje.

Vaskerom gjøres ferdig.

Taknedløp tilknyttes gatenett.

Utvendig hovedtrapp gjøres ferdig.

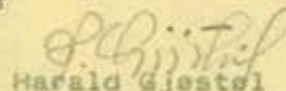
Det fores rundt utvendige vinduer og dører.

Det skal monteres minst en røykvarsler i henhold til forskriftene.

Arbeidet må være utført innen: 01.08.87

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

BYGNINGSJEFER I KRISTIANSUND K.

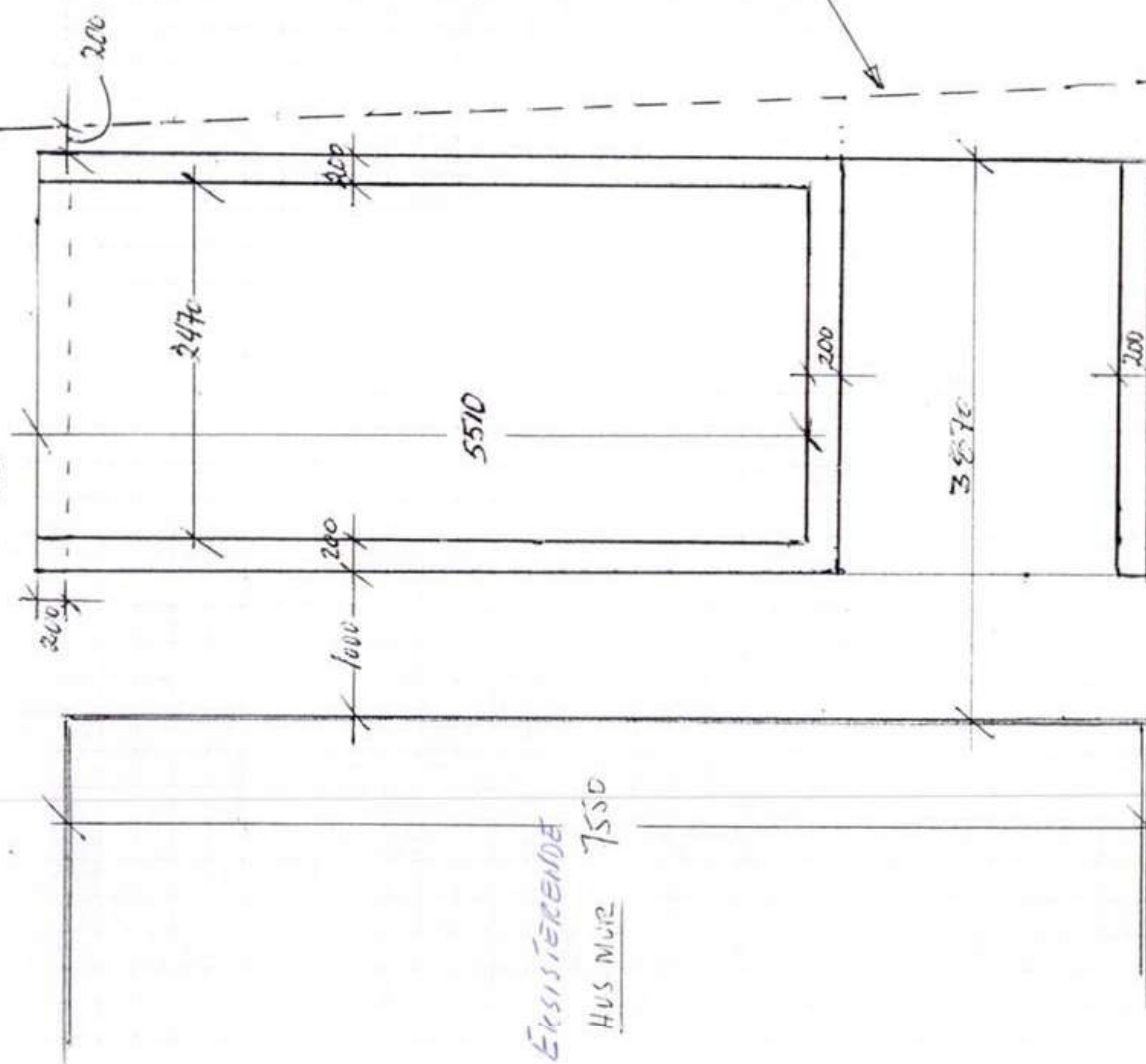
Sted og dato	Stempel
Kristiansund N	26.02.87
 Harald Gjølset Underskrift	

Sendes til	
☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☒ Byggeskyvernmyndighet	Gunnar O. Strømme

Vedlegg, D2

TILFØJNING 4. GARASJE TILBAGG-

M 1:50



BYGNINGSSJEFEN KRISTIANSUND N	
Jnr. 08/2321-1	Dato
Arkiv	B.B.

FREMLAGT

13 NOV 2003

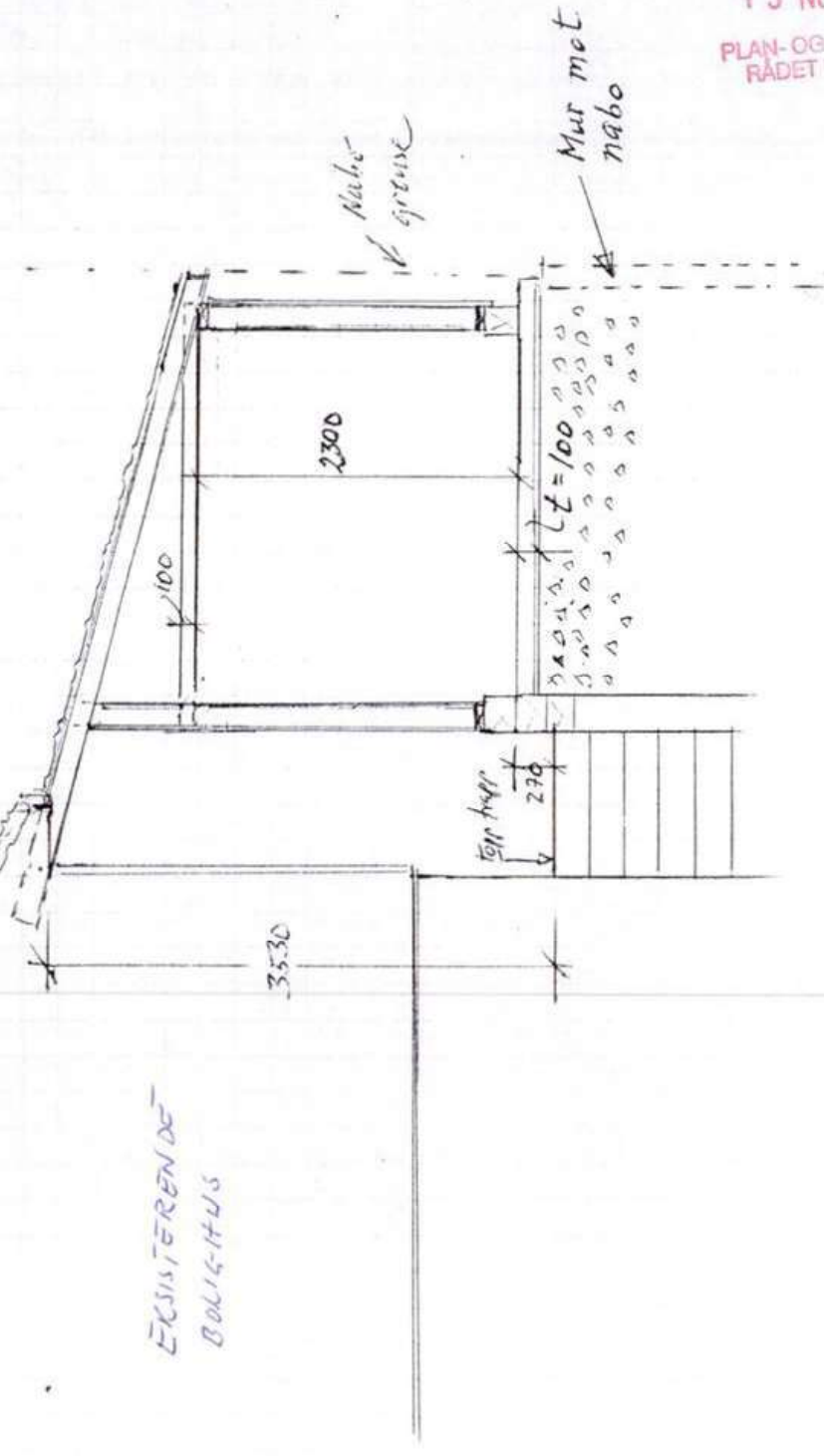
PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KR.SUND

KRISTIANSUND
sept. 03
Pda

TILFØJNING 4 GARAGE TIL RUGS
 SNIT VEST
 M 1:50

VEDLÆG, D3

EKISTERENDE
 BOLIG-HUS



BYGNINGSSJEFEN KRISTIANSUND N	
Jrnl.	08/2321-1
Arkiv	
	Dato
	S.B.

FREMLAGT
 13 NOV 2003
 PLAN- OG BYGNINGS-
 RÅDET I KR.SUND

KRISTIANSUND
 8. sept. 03
 PML

DAGBOKFØRT

24.SEP86 06774

S K J Ø T E

SØREN SKRIVEREN I
KRISTIANSUND

Kristiansund kommune ved ordføreren skjeter og overdrar
herved til Svein Ove Brunsvik, fødselsnr. 190655 [REDACTED]

kommunens grunneiendom

gnr. 31, bnr. 890 - Tiriltunga 4

i Kristiansund.

Eiendommen har et areal på 611,9 m²

Kjøpesummen som utgjør

kr. 13.004,-

kronertrettentusenogfire 00/100-----

er oppgjort på avtalt måte.

Kommunal refusjon fastsettes til kr. 93.285,- som betales
ved overdragelsen.

For grunnsalget gjelder kontraktbestemmelser ved salg av
kommunal tomtegrunn.

Grunnsalget er vedtatt av teknisk rådmann i henhold til
bystyrets delegasjonsvedtak i sak 65/82.

Kristiansund N, 09.09.86

Kristiansund kommune

Øivind Jensen
ordfører

Hilmar Hansen
konsulent

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuner Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)


OPPMÅLINGSAVD.
KRISTIANSUND

MÅLEBREV

J nr

138/85

Målebrev nr

XXX/196

Målebrev over—

Gnr

31

Bnr

890

Festenr/Seksjonsnr

Bruksnavn eller adresse

Tiriltunga 4

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato

9. desember 1985

holdt—

Dagbokstempel

DAGBOKFØRT

24.SEP86 06773

SØRENSKRIVEREN I
KRISTIANSUND

kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 31 bnr 308.

Forretningen ble rekvirert av—

Kristiansund kommune v/ teknisk rådmann

Bestyrer ved forretningen var—

Hans Ørstrand

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Kristiansund N

den

10. desember 1985

Birger Nordberg

Gjert Holten

Dagbokstempel ved tinglysing

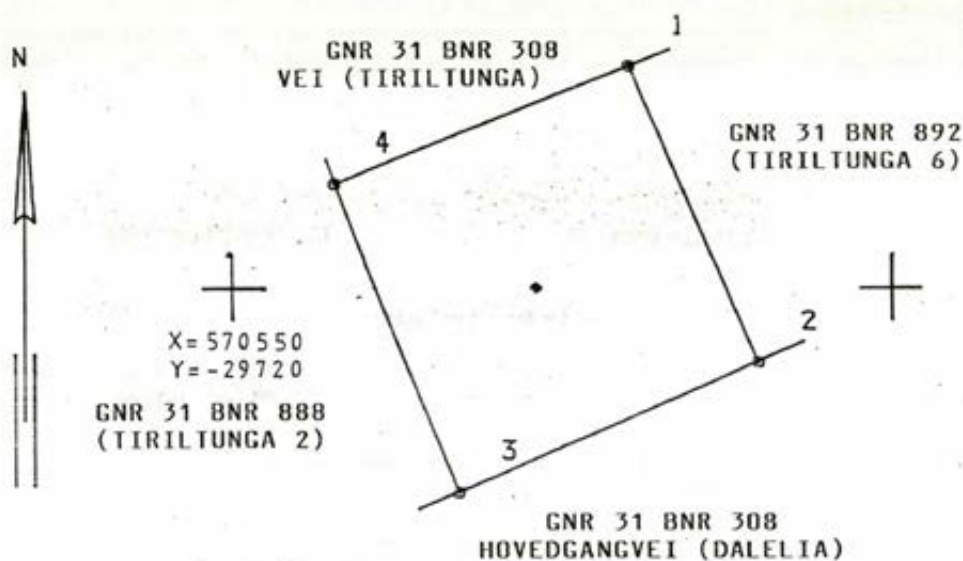
Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Gnr 31	Bnr 890	Festnr	MÅLEBREVKART	
Representasjonspunkt			Jnr	
X 570550	Y -29697	Z	138/85	
Koordinatsystem			Målestokk	Målebrev nr
NG0 AKSE II 1961			1:500	XXX/196
Kartblad			Areal	
G 5 I			611.9 KVM.	

FRADELT : GNR.31 BNR.308

NR	X-KOORD	Y-KOORD	MERKE	LENGDE	BUE	RAD
1	570566.84	-29689.99	IKKE MRK.	24.66	0	0
2	570544.26	-29680.08	IKKE MRK.	24.92	0	0
3	570534.37	-29702.95	IKKE MRK.	25.35	0	0
4	570557.92	-29712.32	IKKE MRK.	24.05	0	0


OPPMÅLINGSAVD.
KRISTIANSUND



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 31

Bnr: 890

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Tiriltunga 4, 6518 KRISTIANSUND N

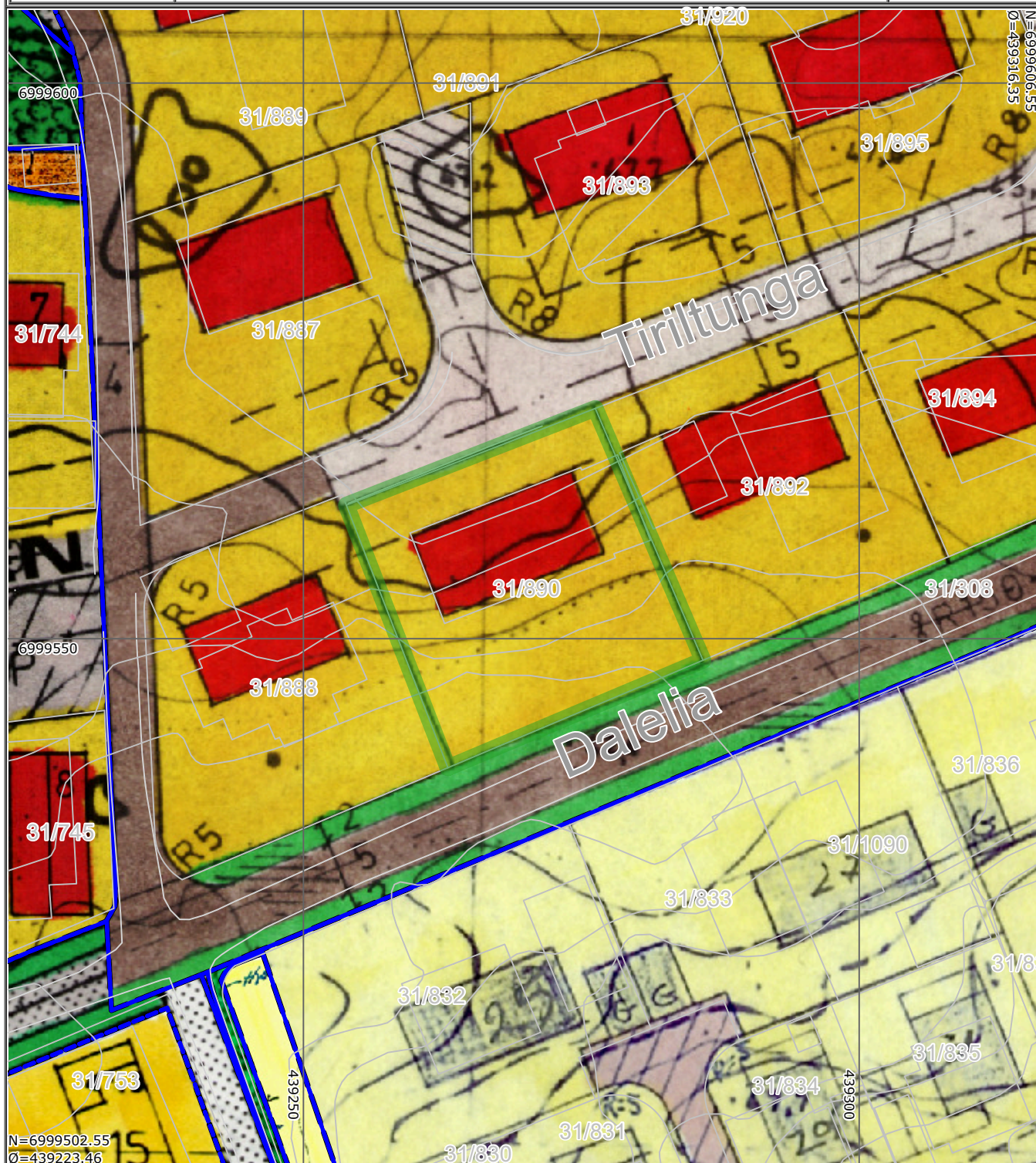
Hj.haver/Fester:



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 12/9-2025 Sign:

Målestokk
1:500



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

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.



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**



Målestokk
1:500

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

Nabolagsprofil

Tiriltunga 4 - Nabolaget Dale/Torvhaugen - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Torvhaugen	3 min
Linje 802	0.3 km
Kristiansund Kvernberget	8 min

Skoler

Dale barneskole (1-7 kl.)	9 min
340 elever, 19 klasser	0.8 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
275 elever, 24 klasser	2.6 km
Atlanten videregående skole	11 min
500 elever, 18 klasser	5.4 km
Kristiansund videregående skole	12 min
950 elever	5.5 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

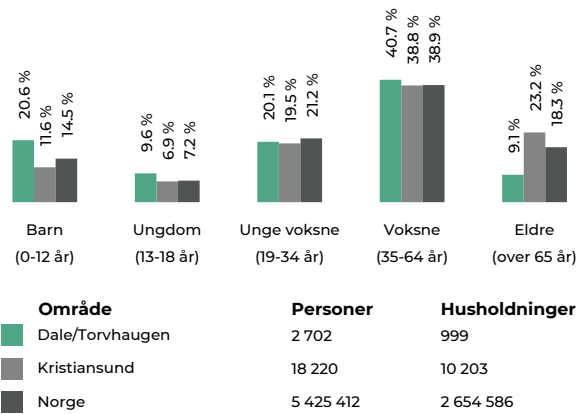
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Dale barnehage (0-5 år)	5 min
83 barn	0.4 km
Abc Bakken barnehage (0-5 år)	7 min
53 barn	0.6 km
Draget barnehage (1-5 år)	15 min
89 barn	1.1 km

Dagligvare

Kiwi Dale	9 min
PostNord	0.8 km
Rema 1000 Futura	20 min



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

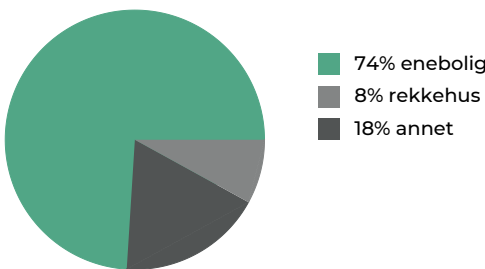
Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

⚽ Torvhaugen idrettspark	2 min 🚶
Fotball	0.2 km
⚽ Dahle-hallen	7 min 🚶
Aktivitetshall, squash	0.5 km
🚴 Family Sports Club Løkkemyra	8 min 🚲
🚴 Actic Atlanterhavsbadet	8 min 🚲

Boligmasse



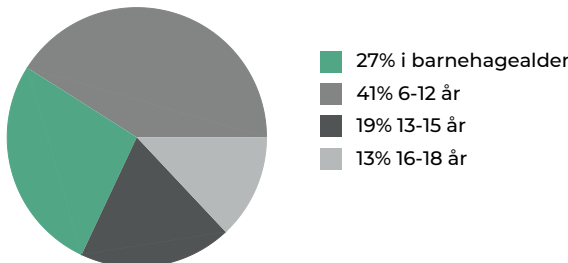
«Barnevennlig område»

Sitat fra en lokalkjent

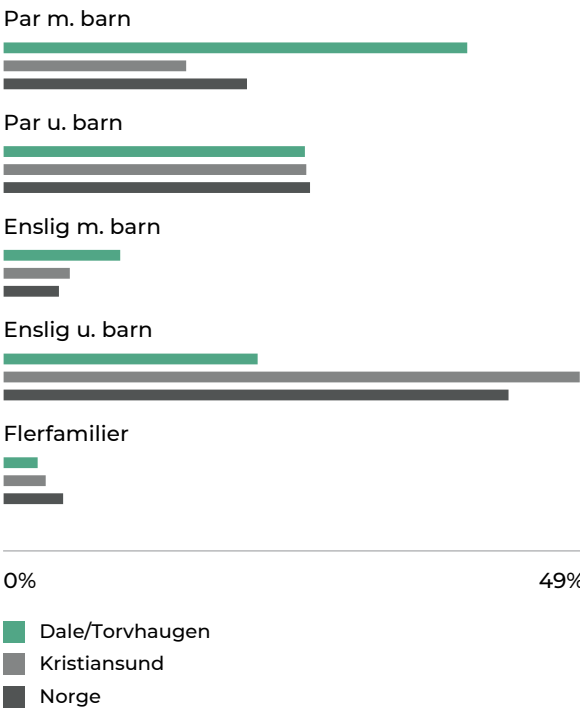
Varer/Tjenester

📺 ALTI Futura	21 min 🚶
📺 Vitusapotek Futura - Kristiansund	20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

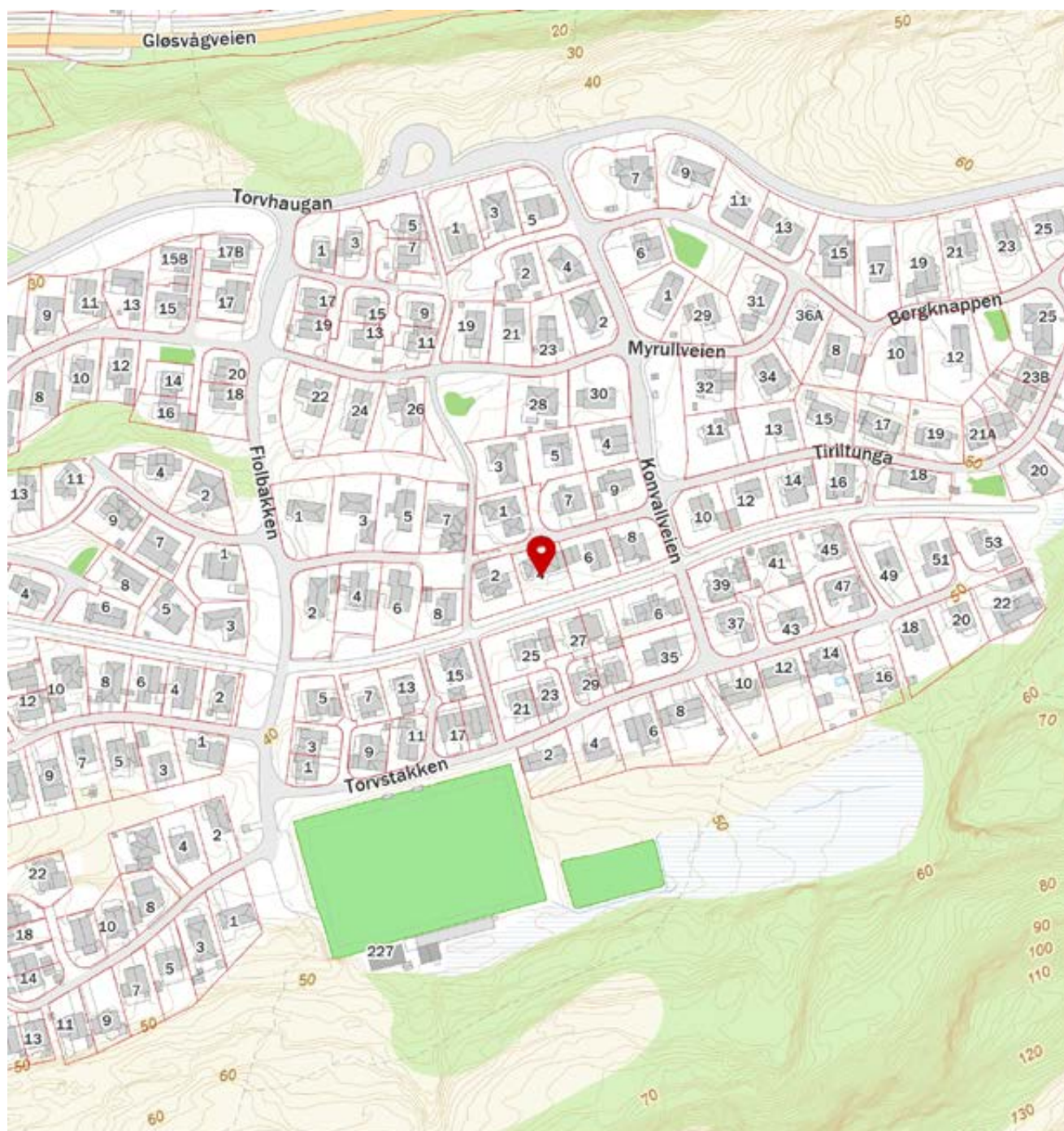
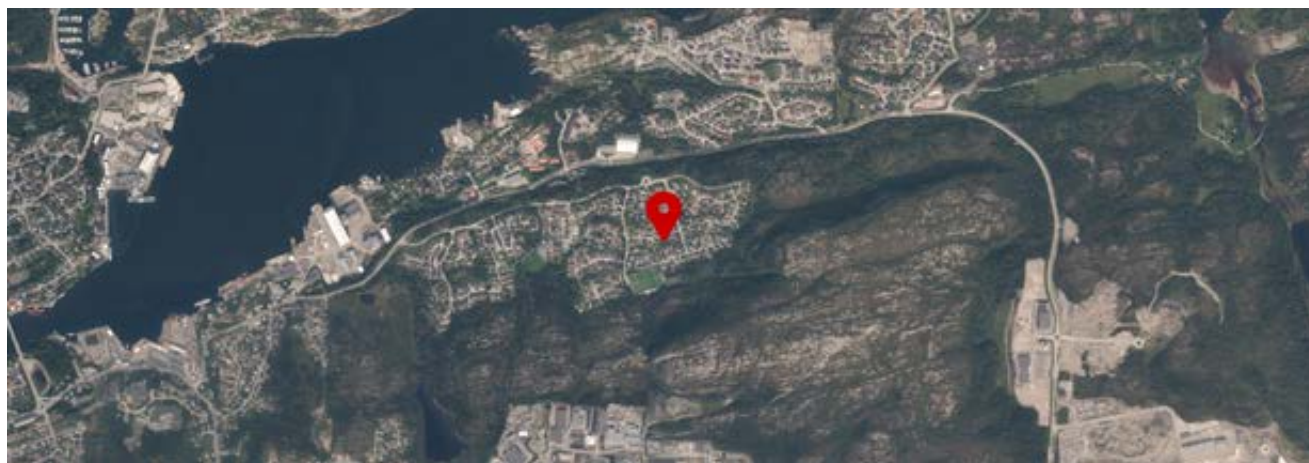


Familiesammensetning



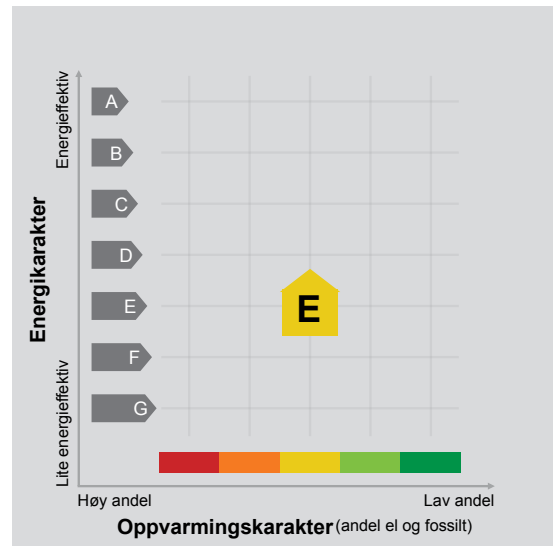
Sivilstand

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



ENERGIATTEST

Adresse	Tirlitunga 4
Postnummer	6518
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	890
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10105846
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-171424
Dato	22.09.2025



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

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

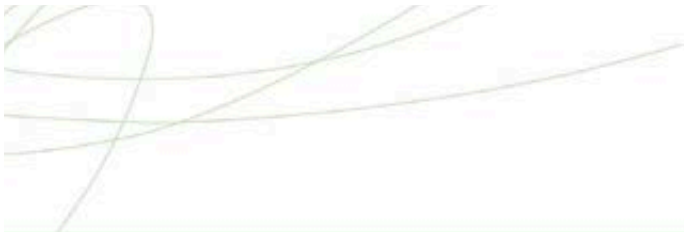
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved

- Vask med fulle maskiner

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Montering tetningslister

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1987
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 194
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

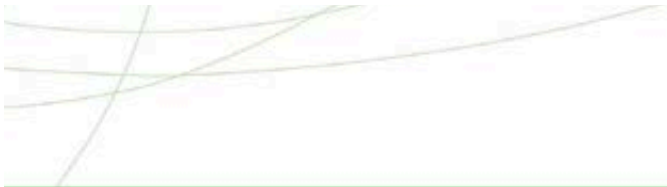
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

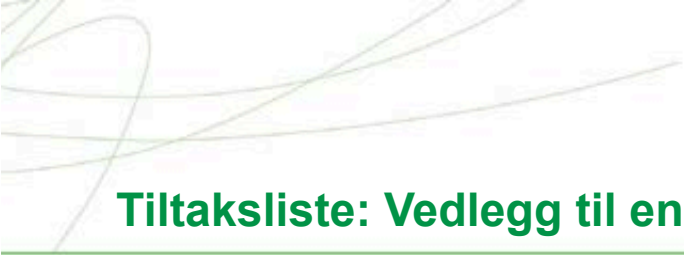
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0355/25

Adresse: Tiriltunga 4, 6518 KRISTIANSUND N, gnr. 31, bnr.
890 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Fredrik Rindahl

Tlf: 48211516

Epost: fredrik.rindahl@notar.no

Salgsoppgavedato: 02.12.2025

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/