

# Åneslia 3

FREI

notar



Prisantydning Kr 2 990 000,- Boligtype Enebolig  
BRA-i/BRA Total 198/233 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



# Åneslia 3

Romslig og innholdsrik enebolig i landlige omgivelser i Åneslia | 5 soverom | 2 bad | Garasje

Adresse	Åneslia 3 6522 FREI
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Omkostninger	Kr 93 740,-
Totalpris	Kr 3 083 740,-
BRA-i/BRA Total	198/233 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1947
Soverom	5

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas ønsker velkommen til en innholdsrik enebolig i Åneslia på Frei! Denne eiendommen ligger i et familievennlig og rolig nabolag med nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker.

Boligen er på 198 kvm BRA-i fordelt over to etasjer med blant annet fem soverom, to bad, stue, loftstue, kjøkken og spisestue. I kjeller er det gode lagringsmuligheter i flere boder. Bygget er fra 1947, men oppgradert med blant annet tilbygg i 1999 og nytt bad i 2022. Uteområdet inkluderer flere terrasser og balkonger, samt en romslig tomt med plen og beplantning. I tillegg finnes det to boder for ekstra lagringsplass. Dette er en eiendom med stort potensial for den som ønsker et hjem med hjem med sjarm og muligheter.

Vi ønsker velkommen til visning!

## Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7  
6509 KRISTIANSUND N



### Anders Havneraas

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



# Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	18
Nøkkelinformasjon	19
Plantegning	28
Vedlegg	32
Budgivning	98

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



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Bad



Bad



Loftstue



Loftstue



Veranda



Veranda



Loftstue



Loftstue



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 4





Bad



Ute



Dronefoto



Dronefoto



Fasade

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Åneslia på Frei. Det er kort avstand til offentlig transport, med bussholdeplassen Åneskrysset kun 5 minutters gange unna.

Servicemuligheter er lett tilgjengelige med dagligvarebutikker som Bunnpris Freitorget og Bunnpris Rensvik innen henholdsvis 4 og 5 minutters kjøretur. Begge butikkene tilbyr posttjenester, og Bunnpris Rensvik har søndagsåpent.

For barnefamilier er det flere barnehager i nærheten, inkludert Gårdsbarnehage (6 minutter gange) og Veslefrikk barnehage (5 minutter med bil). Skoler i området inkluderer Bjerkelund skole (5 minutters gange) og Frei ungdomsskole (5 minutter med bil).

Området har også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, vurdert til 95/100, og lite trafikk, vurdert til 86/100. Sportstilbud inkluderer aktivitetshall ved Bjerkelund skole og Åneset ballslette, begge innen kort avstand.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Åneslia 3, 6522 FREI

### OPPDRAKSNUMMER

4-0154/26

### SELGER

Jonas Uran Steinsrud  
Selma Uran Steinsrud  
Markus Uran

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 121, bruksnummer 44, , ideell andel 1/1.  
i Kristiansund kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

G

### INFO ENERGIKLASSE

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen.  
Laveste karakter må legges til grunn.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 1.183 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, treterrasser, og plen.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 21.04.2026. utført av Bjarne Havnen.

### BYGGEÅR

1947

## BYGGEMÅTE

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål. Renner og beslag på tak er kun besiktiget fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på takrenner er ikke undersøkt. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdører i tre. Terrasser og balkonger er utført som trekonstruksjoner med terrassebord, rekkverk i tre og bærende stolper. Konstruksjonene er etablert i flere nivåer, med større terrasse på terrengnivå og balkonger/terrasser tilknyttet øvre etasjer. Rekkverkene er utført med stående spiler/bord og overligger. Bærende deler er i hovedsak malt eller beiset i mørk grønn utførelse, mens rekkverksfelt har okergul kledning tilpasset boligens fasadeuttrykk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### - Nedløp og beslag

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
• Det er ikke montert musebånd bak kledningen, noe som kan øke risikoen for at smådyr får tilgang til veggkonstruksjonen.

#### - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er avvik:  
Det er påvist noe misfarging på undertaket enkelte steder, samt noe rennemerker på pipeløpet.  
Det er ikke observert tilstrekkelig lufting på loftet, og det er usikkerhet knyttet til oppbyggingen, om det er kaldloft eller om det finnes lufting over.

- Vinduer

Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Et av vinduene mot vest i stuen i 1. etasje har påvist forhøyde fuktverdier ved fuktmåling i nedre del av karmen.

- Balkongdører

Avvik: • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren i 1. etasje har påbegynnende råteskader.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist et knekt terrassebord mot nord i 1. etasje.

Treverket under balkongen/terrassen i 1. etasje er i direkte kontakt med terrenget. Terrassebord og trinn har betydelig værslitasje, misfarging og begroing i flere partier. Dette kan medføre glatte overflater og økt risiko for fall, særlig ved fuktig vær.

Det anbefales rengjøring, kontroll av enkeltbord og fornyet overflatebehandling. Skadde eller svekkede bord bør skiftes.

- Pipe og ildsted

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Beslaget har tydelig korrosjon, misfarging og aldring.

Tettingen rundt pipegjennomføringen har ujevn utførelse, synlig slitasje og partier med tegn til tidligere reparasjoner/ tetting.

Fra loftet er det observert renner på pipeløpet, noe som indikerer mulig lekkasje.

- Kryp Kjeller

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert noe malingavflassing på betongveggene samt saltutslag, noe som vurderes som normalt for denne typen kjeller.

- Våtrom - Loft > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik:

Panel i skråtaket ligger innenfor badets våtsone.

Baderomsplatene må fuges i nedre kant.

- Våtrom - Loft > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Listen på gulvet som avgrenser dusjområdet, vil kunne hindre at lekkasjevann fra servant og toalett sprer seg ved eventuell lekkasje.

- Våtrom - Loft > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Det registreres misfarging/fuktskjolder og mørke partier i benkeskap under oppvaskkum, særlig ved bakplate og i nedre del av skapsider. Dette kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Avløpsopplegget under oppvaskkum har flere plastkoblinger og overganger, og det er synlig bruksslitasje/smuss på vannlås og rør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene som gjelder kobberrørene.

Deler av rør-i-rør-systemet for badet i underetasjen mangler

kursfortegnelse.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er avvik:

Det er påvist noe malingsavflassing samt riss og sprekker i

muren.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/ fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023, med mindre endring vedtatt 14.05.2024. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse – nåværende. Eiendommen ligger i et område med kvikkleire, som vist på kartutsnitt.

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

#### **OPPVARMING**

Vedfyring som hovedoppvarmingskilde. Boligen har vedovn i stue. Det er elektriske varmekabler på badet i 1. etasje.

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**

Oppstilling på tomt.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.  
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.  
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1947. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Det foreligger godkjent vedtak for tilbygg datert 17.06.1999. Tiltaket er ikke avsluttet med brukstillatelse eller ferdigattest.

Det foreligger godkjent vedtak for garasje datert 02.09.2010. Tiltaket er ikke avsluttet med brukstillatelse eller ferdigattest.

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

- inntegnet arb-/bod på loft er ikke bygget/fjernet og arealer er i dag en del av loftstuen.
- det er innredet ett bad på loftet.
- TV-stue i 1.etg er benyttet som soverom.

Selger påtar seg ikke ansvaret for å bygge om eller få godkjent tiltakene i ettertid. Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til disse forholdene, herunder kostnadene til eventuell søknad og utfallet av disse. Dersom tiltakene blir

godkjent må kjøper påregne å dekke kostnader til nødvendige tiltak. Dersom godkjenning ikke gis, må kjøper regne med at bygg/tilbygg må tilbakeføres eller fjernes.

## **RADONMÅLING**

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

## **INNHold**

Loft: Loftstue, bad og 3 soverom

1. Etasje: Stue, soverom, bad, gang, kjøkken, spisestue og entré

Kjeller: 6 boder

## **STANDARD**

Innvendige overflater

Gulv: Furu, fliser og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater og trepanel

### **Kjøkken**

Kjøkkenet er innredet med glatte fronter i trefinér/laminat, benkeplater med steinmønstret laminatoverflate og overskap/underskap langs flere vegger. Det er montert oppvaskkum med ettgreps blandebatteri, integrert oppvaskmaskin under benk, frittstående komfyr med platetopp og stekeovn, samt ventilator under overskap. Over benk er det montert plate-/flisfelt med grønn overflate. Gulvet er utført med tregulv, trolig furu, med lakkert overflatebehandlet finish. Himling er utført med panel, og rommet har vindu over benk som gir dagslysinnslipp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### **Bad 1. etasje**

Badet er fra 2022 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har fliser og baderomsplater, og taket er malt. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

### **Bad loft**

Badet på loftet har vinylbelegg på gulvet. Veggene har baderomsplater og taket har panel. Rommet er utstyrt med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

### **Tekniske installasjoner**

- Vannledninger: Vannrør er i hovedsak utført som rør-i-rør-anlegg med fordelerskap. Rørføringer er utført med plastvarerør og PEX-rør, med messing fordelere, koblinger og avstengningsventiler. Det er også synlige vannrør i kjeller, med både plastbaserte rørføringer og enkelte eldre rørstrekk eller overganger.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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: 198 m<sup>2</sup>

BRA - e: 35 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 233 m<sup>2</sup>

TBA: 95 m<sup>2</sup>

#### **ENEBOLIG**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 92 m<sup>2</sup> Stue, soverom, bad, gang, kjøkken, spisestue og entré

2. etasje

BRA-i: 106 m<sup>2</sup> Loftstue, bad og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

83 m<sup>2</sup>

2. etasje

12 m<sup>2</sup>

#### **BOD**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 21 m<sup>2</sup> Bod Bod

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 2 990 000,-

##### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 32 355,- pr år 2026

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

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

##### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 927 959,- som primærbolig for 2025

##### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 3 711 837,- som sekundærbolig for 2025

##### **INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

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

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

beregnet eller dokumentert markedsverdi.

## OMKOSTNINGER

kr. 2 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 74 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 93 740,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 083 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

## BETALINGSBETINGELSER

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

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1505/121/44:

25.07.1942 - Dokumentnr: 302074 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Tinglyst erklæring er forsøkt bestilt, men ikke mottatt.

21.08.2003 - Dokumentnr: 7656 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vannledning og avløp mellom eiendommene.

Nærmere vilkår.

Gjelder denne registerenheten med flere

Bestemmelser om vann og avløp på denne eiendommen samt tilliggende eiendommer.

09.06.1942 - Dokumentnr: 1535 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:1505 Gnr:121 Bnr:1

25.07.1948 - Dokumentnr: 302074 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:121 Bnr:1

Med flere bestemmelser

Tinglyst erklæring er forsøkt bestilt, men ikke mottatt (denne erklæring er overført fra hovedbruket).

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

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

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

forbindelse med megleroppdraget:

- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring

- Söderberg & Partners leverer boligkjøperforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

### DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

## OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

## SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

29.05.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

## MEGLER

Anders Havneraas, Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Epost: anders@notar.no

## MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 15 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 16 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/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

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

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

## SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter 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.

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

### PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

### HVITVASKINGSREGLENE

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

gjennomføre 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.

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

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

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

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at

budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

# Plantegning



Plantegningen er ikke måltar illustrasjon og avvik kan forekomme.

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

# Plantegning



Plantegningen er en ikke måltav 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 PÅSS

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

## ÅNESLIA 3

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Vedtak

Tegninger

Kart

Tinglyste erklæringer

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0154/26	
Selger 1 navn	
Jonas Uran Steinsrud	
Gateadresse	
Åneslia 3	
Poststed	Postnr
FREI	6522
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Oddbjørn Paul Uran
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Jonas Uran Steinsrud
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 4-0154/26

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Steinsrud	55f0bbe267875850d3b3 21555486cc1ae69d1dd2	20.04.2026 15:09:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0154/26

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

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Åneslia 3, 6522 FREI

 KRISTIANSUND kommune

 gnr. 121, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m<sup>2</sup> BRA-i: 198 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 10856-1667

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: LV1409

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Havnen



  
VerdiAnalyse.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Norsk takst

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



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

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

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

## 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 bygningsakkyndige 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

Bjarne Havnen

Uavhengig Takstingeniør

bh@verdi-analyse.no

454 18 342



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

-  Tiltak under kr 20 000
-  Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
-  Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
-  Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
-  Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er gjennomgående godt vedlikeholdt. Se enkelte punkt i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1947

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål.

Renner og beslag på tak er kun besiktiget fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på takrenner er ikke undersøkt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdører i tre.

Terrasser og balkonger er utført som trekonstruksjoner med terrassebord, rekkverk i tre og bærende stolper. Konstruksjonene er etablert i flere nivåer, med større terrasse på terrengnivå og balkonger/terrasser tilknyttet øvre etasjer. Rekkverkene er utført med stående spiler/bord og overligger. Bærende deler er i hovedsak malt eller beiset i mørk grønn utførelse, mens rekkverksfelt har okergul kledning tilpasset boligens fasadetrykk.

Terrassegulvene består av impregnerte terrassebord med synlig værslitasje, gråning, sprekke-dannelser og misfarging etter utvendig eksponering. Det er også synlige begroingsmerker og fuktpåvirkning i enkelte partier. Dette er vanlig for eldre utvendige trekonstruksjoner, men tilsier behov for rengjøring, overflatebehandling og kontroll av bord med svekkelser.

Balkonger i øvre plan er båret av stolper og trebjelkelag. Underside av konstruksjonene viser synlige bjelker og platekledning. Det er etablert takoverbygg over deler av terrassearealene. Rekkverk og håndløpere har malt eller beiset overflate, med normal værslitasje. Det er ikke registrert åpenbare større deformasjoner på hovedkonstruksjonene.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Flere av overflatene har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder. Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig. Pipe og ildsted er etablert med vedovn tilkoblet murt/platekledd pipeløp. Ildstedet er plassert på ubrennbart gulvfelt utført med fliser/skiferlignende heller. Vedovnene har sot- og bruksspor, og det er synlig askestøv/smuss på og rundt ildstedene. Det er ikke utført funksjonskontroll av ildsted, røykrør eller trekkforhold.

I stue/oppholdsrom er det montert frittstående vedovn av støpejern. Ovnen står på plate foran og under ildstedet. Røykrør er

ført vertikalt opp til pipeløp.

Pipeløp føres videre opp gjennom takkonstruksjon og over tak. På loft er pipeløpet synlig som lettklinker-/blokkmurt konstruksjon, ført gjennom takkonstruksjonen. Rundt pipen er det synlige misfarginger/rustfargede renner på overflaten. Dette kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning, kondens eller inntrenging ved pipebeslag/takgjennomføring.

Over tak er pipebeslag/pipehatt utført i metall.

Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Trappen er en innvendig tretrapp mellom hovedplan og underliggende etasje. Trappen har rette løp med hvitmalt vanger, rekkverk og spiler. Trinnene er delvis tildekket med mørk løper/trappematter. Rekkverk er utført som tradisjonelt spilerrekkverk med håndløper på begge sider av trappeløpet. Det er etablert tilsvarende rekkverk rundt trappeåpningen i hovedplanet.

Trappeåpningen er avgrenset med hvitmalt stolper, håndløpere og vertikale spiler. Rekkverket har normal bruksmessig funksjon som fallsikring rundt åpningen. Overflater har malt utførelse, med synlige bruksspor og mindre ujevnheter i maling/overflatebehandling enkelte steder. Det er ikke registrert åpenbare større skader på rekkverk, stolper eller håndløpere ut fra det visuelle grunnlaget. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Fuktmåling i tilstøtende konstruksjoner kunne utføres i ved underliggende avløpsrør fra sluket.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Fremlagt dokumentasjon for badet består av kontrollskjema for våtrom, utarbeidet av Obron, datert med befaring/kontroll 14.07.2022 og signert 12.09.2022. Dokumentasjonen gjelder bad i 1. etasje, med trebjelkelag som dekke. Kontrollskjemaaet angir at produksjonsunderlag var tilgjengelig, at det forelå tegning/skisse for plassering av sluk og utstyr, og at plassering av sluk var kontrollert mot plan, høyde og plassering.

Dokumentasjonen opplyser at våtrommet er utført etter TEK17, og at valgt løsning for bruksvann er fall 1:50 i dusjens nedslagsfelt med 10 mm nedsenk. For lekkasjesikring er det angitt løsning med oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, med minst 15 mm oppkant ved døråpning. Det er oppgitt at høydeforskjell mellom membran ved dør og topp slukrist er målt til 26 mm, og at det er oppbrett på membran ved dør. Det er også oppgitt at oppbretten er stor nok til å oppnå 15 mm oppkant målt på ferdig gulv.

# Beskrivelse av eiendommen

Videre opplyser dokumentasjonen at tilpasning mellom membran, slukmansjett og sluk er vurdert som tilfredsstillende. Det er vedlagt bilder av sluk og gjennomføringer, og skjemaet angir at åpninger i tettesjikt rundt rør, bokser og lignende i gulv og vegg er påsatt mansjetter og fagmessig utført. Membranprodukt er oppgitt som Mapegum, og det er opplyst at det foreligger produktdokumentasjon for membran, sluk og slukmansjett.

Det fremgår at det er benyttet membranplater i dusjonen, fliser i dusjen og våtromsplater på vegger. Det er også oppgitt at det er montert avtrekksvifte, og at det foreligger luftespalte under døren.

Utførende firmaer er oppgitt som Drømmebad AS for flis-/gulvarbeider, Badermiljø Øivind Lystad AS for rørarbeider og Averøy Elektra AS for elektriske arbeider. Det er opplyst at det foreligger sjekklister/FDV fra flislegger, dokumentasjon fra rørlegger levert huseier, samt samsvarserklæring/FDV fra elektriker via Boligmappa.

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Rommet er nyere enn 5 år, og har dokumentert løsninger på fuktsikring og oppbygging. Fuktmåling ble uansett foretatt fra underliggende kjellertak, uten å påvise forhøyde fuktverdier.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med glatte fronter i trefinér/laminat, benkeplater med steinmønstret laminatoverflate og overskap/underskap langs flere vegger. Det er montert oppvaskkum med ettgrep blandebatteri, integrert oppvaskmaskin under benk, frittstående komfyr med platetopp og stekeovn, samt ventilator under overskap. Over benk er det montert plate-/flisfelt med grønn overflate. Gulvet er utført med tregulv, trolig furu, med lakkert overflatebehandlet finish. Himling er utført med panel, og rommet har vindu over benk som gir dagslysinnslipp.

Kjøkkeninnredningen har eldre utførelse, men er i normal bruksmessig stand ut fra visuell kontroll. Det er synlig bruksslitasje på fronter, benkeplater, hvitevarer og gulv. Under oppvaskkum er det synlig vann- og avløpsopplegg med plast avløpsrør, vannlås og tilkoblinger. Det er også synlige kobberrør/tilførselsrør med avstengningsventiler. Innvendige skapsider og bakplate har bruksspor og misfarging. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i hovedsak utført som rør-i-rør-anlegg med fordelerskap og fordelere for varmt og kaldt vann. Fordelerskap har merkede kurser til blant annet tilførsel, dusj, servant og WC. Rørføringer er utført med plastvarerør og PEX-rør, med messing fordelere, koblinger og avstengningsventiler. Anlegget har synlige deler som gir mulighet for kontroll av enkelte koblinger og kursmerking.

Det er også synlige vannrør i kjeller, med åpne rørføringer langs himling og vegg. Her er det registrert både plastbaserte rørføringer og enkelte eldre rørstrekk eller overganger. Rørene er klamret til

konstruksjonen, og deler av rørføringen ligger åpent tilgjengelig for visuell kontroll.

Fordelerskapene har ryddig oppbygging med synlige avstengningsmuligheter for flere kurser. Kursmerking gir bedre oversikt over hvilke installasjoner rørene betjener. Det er ikke registrert synlig aktiv lekkasje fra fordelere eller koblinger ut fra det visuelle grunnlaget.

I kjeller er rørføringer etablert i eldre bygningsdel med synlige overganger, klamring og gjennomføringer. Området har eldre overflater og varierende tilgjengelighet for kontroll. Det bør kontrolleres at rørføringer er frostbeskyttet der de ligger i kalde eller utsatte soner, og at gjennomføringer og klamringer er tilfredsstillende utført.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1947. Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke er observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktinntrengning over tid.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforholdene rundt bygningen er flate.

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av balkonger, terrasser, trapper og forstøtningsmurer, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinnndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Tegninger datert 27.01.1999.

### Bod

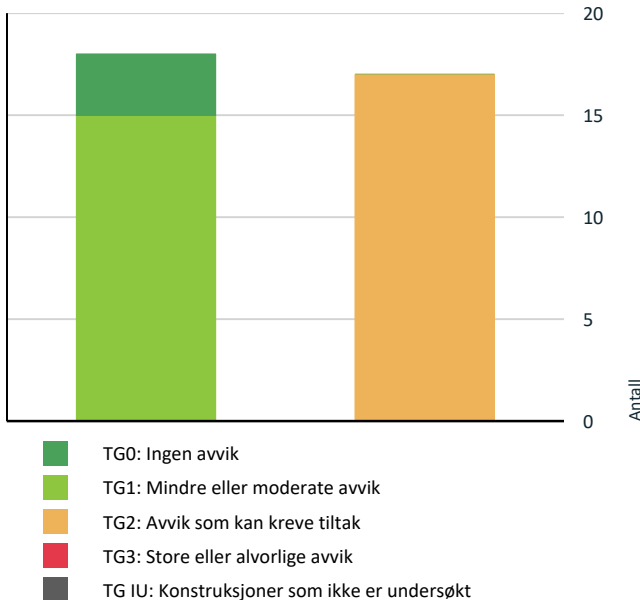
- Det foreligger ikke tegninger

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke montert musebånd bak kledningen, noe som kan øke risikoen for at smådyr får tilgang til veggkonstruksjonen.

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

Det er avvik:

Det er påvist noe misfarging på undertaket enkelte steder, samt noe rennemerker på pipeløpet. Det er ikke observert tilstrekkelig lufting på loftet, og det er usikkerhet knyttet til oppbyggingen, om det er kaldloft eller om det finnes lufting over.

### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Et av vinduene mot vest i stuen i 1. etasje har påvist forhøyde fuktverdier ved fuktmåling i nedre del av karmen.

### ! Utvendig > Balkongdører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren i 1. etasje har påbegynnende råteskader.

### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Det er påvist et knekt terrassebord mot nord i 1. etasje.

Trevirket under balkongen/terrassen i 1. etasje er i direkte kontakt med terrenget. Terrassebord og trinn har betydelig værslitasje, misfarging og begroing i flere partier. Dette kan medføre glatte overflater og økt risiko for fall, særlig ved fuktig vær.

Det anbefales rengjøring, kontroll av enkeltbord og fornyet overflatebehandling. Skadde eller svekkede bord bør skiftes.

### ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Beslaget har tydelig korrosjon, misfarging og aldring. Tettingen rundt pipegjennomføringen har ujevn utførelse, synlig slitasje og partier med tegn til tidligere reparasjoner/tetting.

Fra loftet er det observert renner på pipeløpet, noe som indikerer mulig lekkasje.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe malingavflassing på betongveggene samt saltutslag, noe som vurderes som normalt for denne typen kjeller.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene som gjelder kobberrørene.

Deler av rør-i-rør-systemet for badet i underetasjen mangler kursfortegnelse.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er avvik:

Det er påvist noe malingsavflassing samt riss og sprekker i muren.

## ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Panel i skråtaket ligger innenfor badets våtsone. Baderomsplatene må fuges i nedre kant.

## ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Listen på gulvet som avgrenser dusjområdet, vil kunne hindre at lekkasjevann fra servant og toalett sprer seg ved eventuell lekkasje.

## ! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

## ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres misfarging/fuktskjolder og mørke partier i benkeskap under oppvaskkum, særlig ved bakplate og i nedre del av skapsider. Dette kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Avløpsopplegget under oppvaskkum har flere plastkoblinger og overganger, og det er synlig bruksslitasje/smuss på vannlås og rør.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1947

**Anvendelse**  
Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Kommentar

Tidligere salgsoppgave.

### Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Opplysninger fra Kommunens arkiver.  Hovedpunktene fra arbeidene i 1999 er:  Eksisterende konstruksjon over toppsvill ble revet, inkludert skorstein ned til kjellergulv, gavlvegger, skillevegger og takkonstruksjon.  Det ble oppført ny toppetasje med fire soverom, arbeidsrom, trappegang og deler av loftstue. Det ble oppført tilbygg over grunnmur i 1 1/2 etasje med ny takkonstruksjon. Yttervegger ble beskrevet oppført med 148 x 48 mm bindingsverk, og innvendige vegger med 98 x 48 mm bindingsverk. Det ble montert vinduer og dører i henhold til tegninger.  Utvendig kledning ble beskrevet som 6 toms liggende bordkledning, med vindtetting av asfaltplater. Taket ble beskrevet tekket med røde Plannja stålplater, med lufting over tak og undertak av finerplater eller tilsvarende. Det ble gjort konstruktive tilpasninger for takstoler, blant annet med limtretrager og søyler på nordveggen. Arbeidene omfattet også nødvendig beslag, tilpasning til pipe og innvendig trapp, samt kledning av raftkasser.
1965	Ombygging	Opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål.

Renner og beslag på tak er kun besiktiget fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på takrenner er ikke undersøkt.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## **TG 2** Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke montert musebånd bak kledningen, noe som kan øke risikoen for at smådyr får tilgang til veggkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres musebånd og tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen for å hindre at smådyr får tilgang til veggkonstruksjonen og for å redusere risikoen for råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe misfarging på undertaket enkelte steder, samt noe rennemerker på pipeløpet.

Det er ikke observert tilstrekkelig lufting på loftet, og det er usikkerhet knyttet til oppbyggingen, om det er kaldloft eller om det finnes lufting over.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til misfarging og rennemerker, samt for å kartlegge loftets oppbygging og lufting.

Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen. Usikkerhet rundt oppbyggingen øker risikoen for skjulte skader.

# Tilstandsrapport



## Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Et av vinduene mot vest i stuen i 1. etasje har påvist forhøyde fuktverdier ved fuktmåling i nedre del av karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av vinduet med forhøyde fuktverdier for å hindre videre fuktskader og råteutvikling i karm og omkringliggende konstruksjon.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert levetid for vinduet og økt risiko for skader på bygningen.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

## TG 2 Balkongdører

### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdører i tre.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren i 1. etasje har påbegynnende råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør utføres lokal utbedring og overflatebehandling av karmene for å hindre videre forvitring og råteutvikling. Dersom råteskadene utvikler seg, kan det føre til redusert funksjon, varmetap og behov for utskifting av dører på sikt.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasser og balkonger er utført som trekonstruksjoner med terrassebord, rekkverk i tre og bærende stolper. Konstruksjonene er etablert i flere nivåer, med større terrasse på terrengnivå og balkonger/terrasser tilknyttet øvre etasjer. Rekkverkene er utført med stående spiler/bord og overligger. Bærende deler er i hovedsak malt eller beiset i mørk grønn utførelse, mens rekkverksfelt har okergul kledning tilpasset boligens fasadetrykk.

Terrassegulvene består av impregnerte terrassebord med synlig værslitasje, gråning, sprekke-dannelser og misfarging etter utvendig eksponering. Det er også synlige begroingsmerker og fukt-påvirkning i enkelte partier. Dette er vanlig for eldre utvendige trekonstruksjoner, men tilsier behov for rengjøring, overflatebehandling og kontroll av bord med svekkelser.

Balkonger i øvre plan er båret av stolper og trebjelkelag. Underside av konstruksjonene viser synlige bjelker og platekledning. Det er etablert takoverbygg over deler av terrassearealene. Rekkverk og håndløpere har malt eller beiset overflate, med normal værslitasje. Det er ikke registrert åpenbare større deformasjoner på hovedkonstruksjonene.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist et knekt terrassebord mot nord i 1. etasje.

Treverket under balkongen/terrassen i 1. etasje er i direkte kontakt med terrenget. Terrassebord og trinn har betydelig værslitasje, misfarging og begroing i flere partier. Dette kan medføre glatte overflater og økt risiko for fall, særlig ved fuktig vær.

Det anbefales rengjøring, kontroll av enkeltbord og fornyet overflatebehandling. Skadde eller svekkede bord bør skiftes.

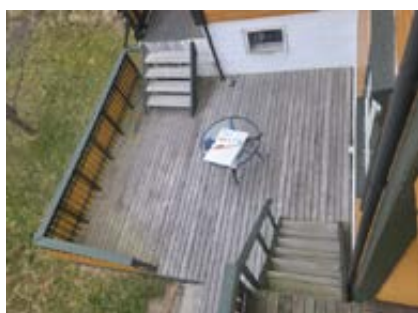
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres grundig rengjøring og overflatebehandling av terrassebord og trinn for å redusere risikoen for glatte overflater og fallskader, spesielt ved fuktig vær.

Skadde eller svekkede bord, inkludert det knekte terrassebordet mot nord i 1. etasje, bør skiftes ut for å sikre konstruksjonens funksjon og sikkerhet. Treverk i direkte kontakt med terreng bør vurderes nærmere, da dette kan føre til økt fuktbelastning og redusert levetid på materialene.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Flere av overflatene har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder. Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pipe og ildsted er etablert med vedovn tilkoblet murt/platekledd pipeløp. Ildstedet er plassert på ubrennbart gulvfelt utført med fliser/skiferlignende heller. Vedovnene har sot- og bruksspor, og det er synlig askestøv/smuss på og rundt ildstedene. Det er ikke utført funksjonskontroll av ildsted, røykrør eller trekkforhold.

I stue/oppholdsrom er det montert frittstående vedovn av støpejern. Ovnene står på plate foran og under ildstedet. Røykrør er ført vertikalt opp til pipeløp

# Tilstandsrapport

Pipeløp føres videre opp gjennom takkonstruksjon og over tak. På loft er pipeløpet synlig som lettklinker-/blokkmurt konstruksjon, ført gjennom takkonstruksjonen. Rundt pipen er det synlige misfarginger/rustfargede renner på overflaten. Dette kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning, kondens eller inntrenging ved pipebeslag/takgjennomføring.

Over tak er pipebeslag/pipehatt utført i metall.

Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Beslaget har tydelig korrosjon, misfarging og aldring.

Tettingen rundt pipegjennomføringen har ujevn utførelse, synlig slitasje og partier med tegn til tidligere reparasjoner/tetting.

Fra loftet er det observert renner på pipeløpet, noe som indikerer mulig lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av beslag og tetting rundt pipegjennomføringen for å hindre videre fuktinntrenging og korrosjon.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for vannlekkasje, ytterligere korrosjon og skader på takkonstruksjonen, samt redusert levetid på pipe og tilhørende beslag.



## Kryp Kjeller

#### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe malingavflassing på betongveggene samt saltutslag, noe som vurderes som normalt for denne typen kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden og eventuelt utbedre malingavflassing og saltutslag på betongveggene for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette over tid føre til økt fuktbelastning og skader på kjellerens konstruksjon.

# Tilstandsrapport

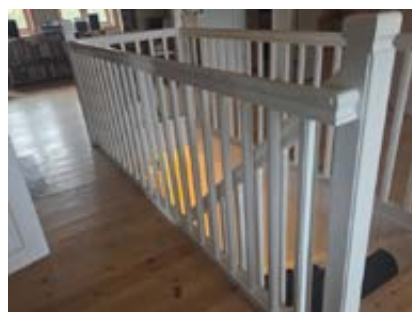


## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trappen er en innvendig tretrapp mellom hovedplan og underliggende etasje. Trappen har rette løp med hvitmalt vanger, rekkverk og spiler. Trinnene er delvis tildekket med mørk løper/trappematter. Rekkverk er utført som tradisjonelt spilerekkverk med håndløper på begge sider av trappeløpet. Det er etablert tilsvarende rekkverk rundt trappeåpningen i hovedplanet.

Trappeåpningen er avgrenset med hvitmalt stolper, håndløpere og vertikale spiler. Rekkverket har normal bruksmessig funksjon som fallsikring rundt åpningen. Overflater har malt utførelse, med synlige bruksspor og mindre ujevnheter i maling/overflatebehandling enkelte steder. Det er ikke registrert åpenbare større skader på rekkverk, stolper eller håndløpere ut fra det visuelle grunnlaget.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport



## LOFT > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

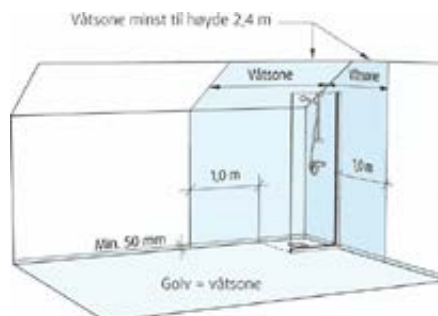
Panel i skråtaket ligger innenfor badets våtzone.  
Baderomsplatene må fuges i nedre kant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Panel i skråtaket bør byttes ut med fuktsikre materialer eller beskyttes med godkjent membran i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader og råte i takkonstruksjonen.

Baderomsplatene bør fuges i nedre kant for å hindre vanninntrengning, slik at risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen reduseres.



Våtsoner på bad med skrått tak.



## LOFT > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Listen på gulvet som avgrenser dusjområdet, vil kunne hindre at lekkasjevann fra servant og toalett sprer seg ved eventuell lekkasje.

## Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/membran ved dørterskel for å oppfylle forskriftskrav og sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk.

Manglende høydeforskjell kan medføre økt risiko for vannskader i tilstøtende rom ved lekkasje, da vann lettere kan renne ut av våtrommet.

Det må etableres åpning i listen på gulvet slik at lekkasjevann kan nå sluket.



## LOFT > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## LOFT > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

# Tilstandsrapport

## LOFT > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



## LOFT > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling i tilstøtende konstruksjoner kunne utføres i ved underliggende avløpsrør fra sluket.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Fremlagt dokumentasjon for badet består av kontrollskjema for våtrom, utarbeidet av Obron, datert med befaring/kontroll 14.07.2022 og signert 12.09.2022. Dokumentasjonen gjelder bad i 1. etasje, med trebjelkelag som dekke. Kontrollskjemaet angir at produksjonsunderlag var tilgjengelig, at det forelå tegning/skisse for plassering av sluk og utstyr, og at plassering av sluk var kontrollert mot plan, høyde og plassering.

Dokumentasjonen opplyser at våtrommet er utført etter TEK17, og at valgt løsning for bruksvann er fall 1:50 i dusjens nedslagsfelt med 10 mm nedsenk. For lekkasjesikring er det angitt løsning med oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, med minst 15 mm oppkant ved døråpning. Det er oppgitt at høydeforskjell mellom membran ved dør og topp slukrist er målt til 26 mm, og at det er oppbrett på membran ved dør. Det er også oppgitt at oppbretten er stor nok til å oppnå 15 mm oppkant målt på ferdig gulv.

Videre opplyser dokumentasjonen at tilpasning mellom membran, slukmansjett og sluk er vurdert som tilfredsstillende. Det er vedlagt bilder av sluk og gjennomføringer, og skjemaet angir at åpninger i tettesjikt rundt rør, bokser og lignende i gulv og vegg er påsatt mansjetter og fagmessig utført. Membranprodukt er oppgitt som Mapegum, og det er opplyst at det foreligger produktdokumentasjon for membran, sluk og slukmansjett.

Det fremgår at det er benyttet membranplater i dusjonen, fliser i dusjen og våtromsplater på vegger. Det er også oppgitt at det er montert avtrekksvifte, og at det foreligger luftespalte under døren.

# Tilstandsrapport

Utførende firmaer er oppgitt som Drømmebad AS for flis-/gulvarbeider, Badermiljø Øivind Lystad AS for rørarbeider og Averøy Elektra AS for elektriske arbeider. Det er opplyst at det foreligger sjekklister/FDV fra flislegger, dokumentasjon fra rørlegger levert huseier, samt samsvarserklæring/FDV fra elektriker via Boligmappa.

Årstall: 2022

Kilde: Andre opplysninger



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2022

Kilde: Andre opplysninger

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2022

Kilde: Andre opplysninger



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

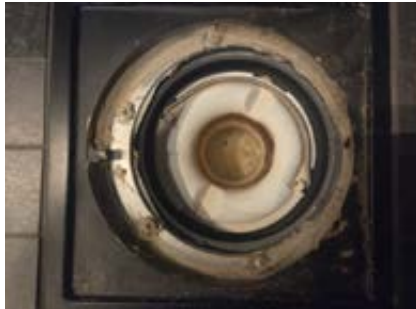
#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Andre opplysninger



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2022

Kilde: Andre opplysninger

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022

Kilde: Andre opplysninger



## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Rommet er nyere enn 5 år, og har dokumentert løsninger på fuktsikring og oppbygging. Fuktmåling ble uansett foretatt fra underliggende kjellertak, uten å påvise forhøyde fuktverdier.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 2** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med glatte fronter i trefinér/laminat, benkeplater med steinmønstret laminatoverflate og overskap/underskap langs flere vegger. Det er montert oppvaskkum med ettreps bløndeblender, integrert oppvaskmaskin under benk, frittstående komfyr med platetopp og stekeovn, samt ventilator under overskap. Over benk er det montert plate-/flisfelt med grønn overflate. Gulvet er utført med tregulv, trolig furu, med lakkert overflatebehandlet finish. Himling er utført med panel, og rommet har vindu over benk som gir dagslysinnslipp.

Kjøkkeninnredningen har eldre utførelse, men er i normal bruksmessig stand ut fra visuell kontroll. Det er synlig bruksslitasje på fronter, benkeplater, hvitevarer og gulv. Under oppvaskkum er det synlig vann- og avløpsopplegg med plast avløpsrør, vannlås og tilkoblinger. Det er også synlige kobberrør/tilførselsrør med avstengningsventiler. Innvendige skapsider og bakplate har bruksspor og misfarging.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres misfarging/fuktskjolder og mørke partier i benkeskap under oppvaskkum, særlig ved bakplate og i nedre del av skapsider. Dette kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Avløpsopplegget under oppvaskkum har flere plastkoblinger og overganger, og det er synlig bruksslitasje/smuss på vannlås og rør.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til misfarging og fuktskjolder i benkeskapet under oppvaskkummen, samt eventuelt utbedre skader og tette lekkasjer.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre fuktskader, råteutvikling og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør er i hovedsak utført som rør-i-rør-anlegg med fordelerskap og fordelere for varmt og kaldt vann. Fordelerskap har merkede kurser til blant annet tilførsel, dusj, servant og WC. Rørføringer er utført med plastvarerør og PEX-rør, med messing fordelere, koblinger og avstengningsventiler. Anlegget har synlige deler som gir mulighet for kontroll av enkelte koblinger og kursmerking.

Det er også synlige vannrør i kjeller, med åpne rørføringer langs himling og vegg. Her er det registrert både plastbaserte rørføringer og enkelte eldre rørstrekk eller overganger. Rørene er klamret til konstruksjonen, og deler av rørføringen ligger åpent tilgjengelig for visuell kontroll.

Fordelerskapene har ryddig oppbygning med synlige avstengningsmuligheter for flere kurser. Kursmerking gir bedre oversikt over hvilke installasjoner rørene betjener. Det er ikke registrert synlig aktiv lekkasje fra fordelere eller koblinger ut fra det visuelle grunnlaget.

I kjeller er rørføringer etablert i eldre bygningsdel med synlige overganger, klamring og gjennomføringer. Området har eldre overflater og varierende tilgjengelighet for kontroll. Det bør kontrolleres at rørføringer er frostbeskyttet der de ligger i kalde eller utsatte soner, og at gjennomføringer og klamringer er tilfredsstillende utført.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene som gjelder kobberrørene. Deler av rør-i-rør-systemet for badet i underetasjen mangler kursfortegnelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskiftning av kobberrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Kursfortegnelse bør etableres for rør-i-rør-systemet til badet i underetasjen, slik at eventuelle feil eller lekkasjer raskt kan lokaliseres og utbedres. Manglende kursfortegnelse øker risikoen for forsinket skadebegrensning ved lekkasje.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1947. Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke er observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktinntrengning over tid.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

# Tilstandsrapport

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe malingsavflassing samt riss og sprekker i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss og sprekker bør tettes, og malingsavflassing utbedres for å hindre vann- og fuktinntrenging i konstruksjonen, som kan føre til videre skader eller forringelse av grunnmuren.



## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengforholdene rundt bygningen er flate.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av balkonger, terrasser, trapper og forstøtningsmurer, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

Rekkverkshøyder bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisikoen knyttet til radoneksponering.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

Lagring

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## Beskrivelse

Boden er en frittstående utvendig bygning oppført i trekonstruksjon. Bygningen har saltak med takutstikk og gavnl mot adkomstsiden. Yttervegger er kledd med stående trekledning, malt i okergul farge. Hjørnebord, vindskier, omramminger og dører er malt i mørk grønn farge.

Takflaten er tekket med mørk taktekking. Gesimser og gavnl er utført med synlige sperreender og takutstikk. Bygningen har doble sidehengslede inngangsdører med glassfelt og utvendige hengsler. Det er montert vrider/låsebeslag på dørene. Langs sideveggene er det mindre vinduer med malt omramming.

Boden står på enkel fundamentering mot terreng, med synlige punktvisse understøttelser og treverk nær bakkenivå. Adkomstsonen foran dørene er utført med enkel treplattning. Rundt bygningen er det etablert utvendig lagring av ved, materialer og diverse hageutstyr.

Bygningen benyttes som utvendig bod/lager. Utførelsen er enkel, med trekledning, malte bygningsdetaljer og tradisjonell bodkonstruksjon tilpasset hage- og lagerformål.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



## Bod



### Anvendelse

Lagring

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Boden er en frittstående utvendig bygning oppført i trekonstruksjon. Yttervegger er kledd med stående og liggende trekledning, malt i okergul utførelse med mørkegrønne omramminger, hjørnebord, vindskier og dører.

Bygningen har pulttak med fall mot én side. Taket er avsluttet med gesimsbord og vindskier i malt treverk. Deler av boden har åpen lagringsdel med store, sidehengslede dobbeldører i tre. Dørene er utført med labankkonstruksjon og utvendige hengsler/beslag.

Boden har flere adkomster, med en større portåpning til lagringsrom og separat sidehengslet dør til tilstøtende rom. Det er også et mindre vindu i fasaden. Utvendig er det montert beslag, kroker og enklere bygningsdetaljer på veggflatene.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# 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

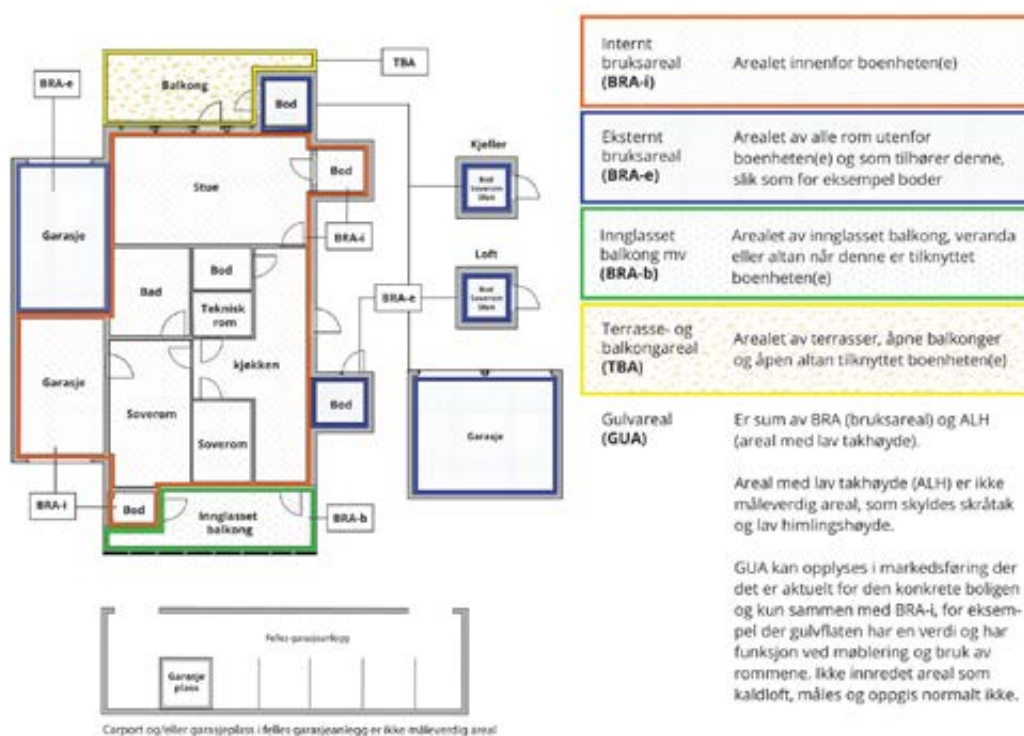
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	106			106	12		106
1. Etasje	92			92	83		92
Kjeller						90	90
<b>SUM</b>	<b>198</b>				<b>95</b>	<b>90</b>	<b>288</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>198</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, loftstue, bad, soverom 4		
1. Etasje	Stue, soverom, bad, gang, kjøkken, spisestue, entré		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6	

## Kommentar

Oppmålt på befaringdagen. Arealene i boligen er oppmålt på befaringdagen. I tillegg er det benyttet skanneteknologi levert av CubiCasa, som gir et digitalt underlag for arealberegning og planløsning. Oppmålingen er basert på en kombinasjon av manuell kontroll og digital skanning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger datert 27.01.1999.

### Nyere håndverkstjenester

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

 Ja

 Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		14		14	
<b>SUM</b>		<b>14</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

### Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen. Arealene i boligen er oppmålt på befaringsdagen. I tillegg er det benyttet skanneteknologi levert av CubiCasa, som gir et digitalt underlag for arealberegning og planløsning. Oppmålingen er basert på en kombinasjon av manuell kontroll og digital skanning.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

### Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		21		21	
<b>SUM</b>		<b>21</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>21</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

### Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen. Arealene i boligen er oppmålt på befaringsdagen. I tillegg er det benyttet skanneteknologi levert av CubiCasa, som gir et digitalt underlag for arealberegning og planløsning. Oppmålingen er basert på en kombinasjon av manuell kontroll og digital skanning.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Bjarne Havnen	Takstingeniør
	Jonas Uran	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	121	44		0	1182.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Åneslia 3

### Hjemmelshaver

Uran Oddbjørn Paul

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Bolig beliggende på Åneslia på Frei.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Kommuneplan Kristiansund.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, treterrasser, og plen.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	
2	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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,

- 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 ren 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."

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LV1409>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# FREI KOMMUNE

EIENDOMS- OG DRIFTSSEKTOREN

6520 Frei

Tlf. 71 52 50 11 Telefax. 71 52 56 69

Oddbjørn Uran

6520 FREI

Vår ref  
99/01157-002

Avd/saksbeh.  
BYGG/GGJ

Arkiv  
EIDOM 21/44

Deres ref

Dato  
17.06.99

## MELDING OM DELEGERT VEDTAK: 21/44 SØKNAD OM TILBYGG TIL BOLIG


Saken er behandlet som saksnr DS 0021/99 etter delegert myndighet

De blir med dette underrettet om at det er fattet følgende vedtak:

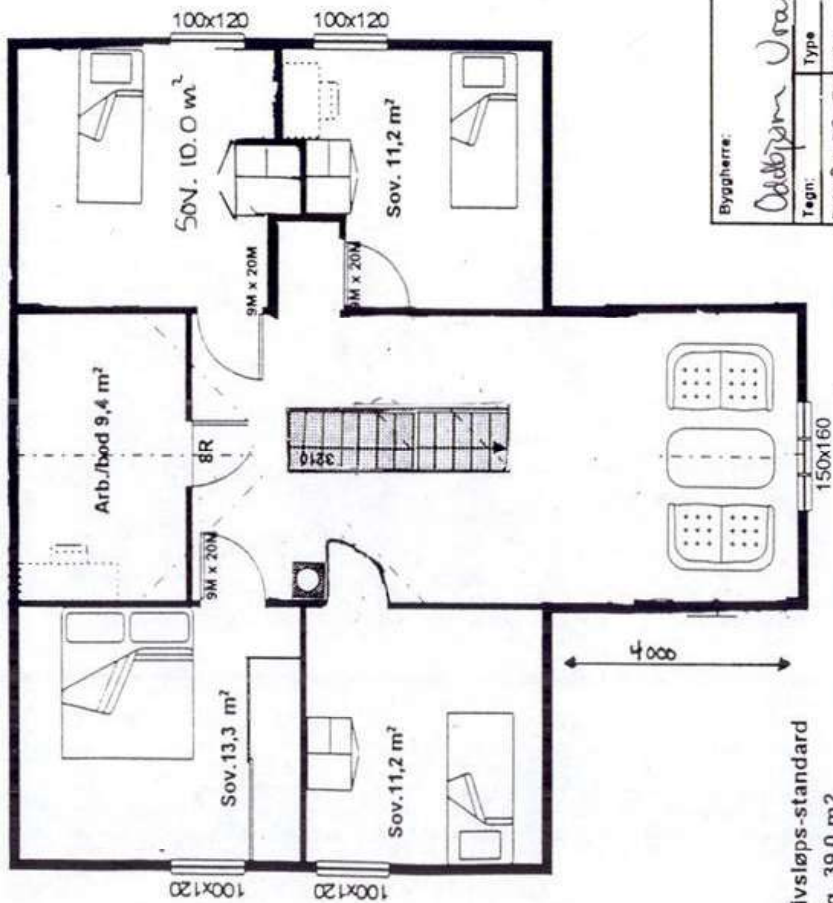
Det gis byggetillatelse for tilbygg og oppføring av 2.etasje på bolighus i henhold til søknad om byggetillatelse datert 10.04.99. Ansvarshavende : Oddbjørn Uran.  
Kontrollplan innsendes før byggestart for godkjenning.

Arbeidet kan igangsettes så snart vedlagte faktura er betalt.

Med hilsen

  
Oddbjørn G. Jensen  
bygge- og eiendomsleder

nord



øst

2. etg.

vest

Rev. Date: Sign:

Byggherre: *Olebjørn Uraa*

Tegn: \_\_\_\_\_ Type: \_\_\_\_\_

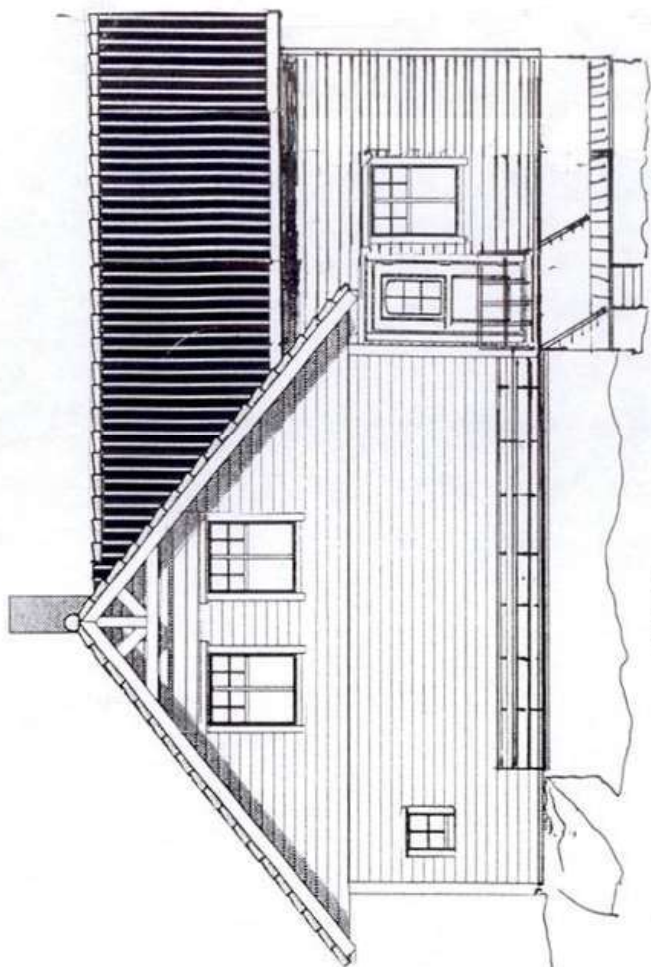
Dato: 20.07.99 Ark: \_\_\_\_\_

5.00M

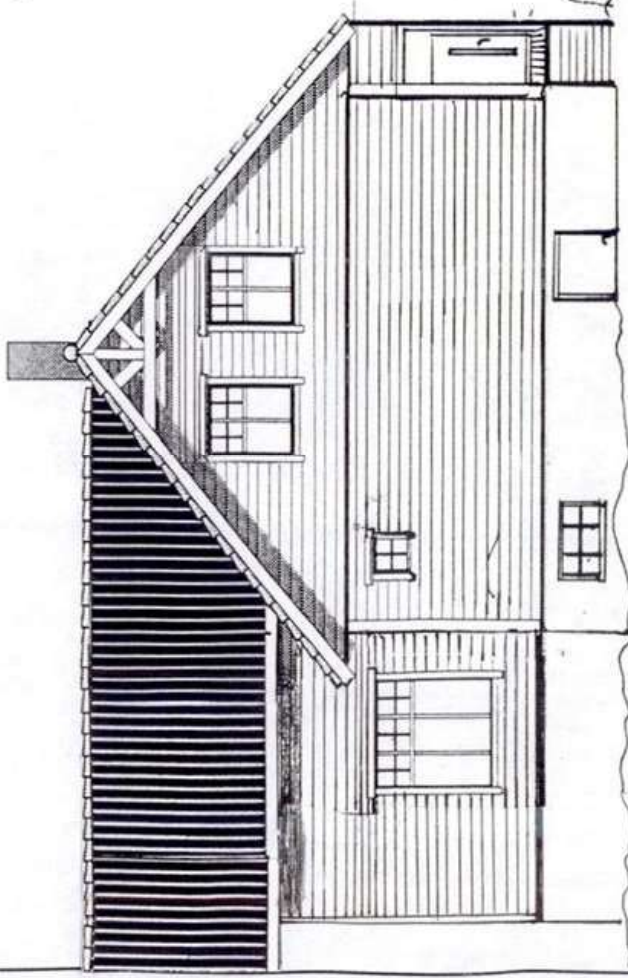
5yd

Husbankhus m/livsloeps-standard  
B.A. 2. etg. 39,0 m<sup>2</sup>





VEST

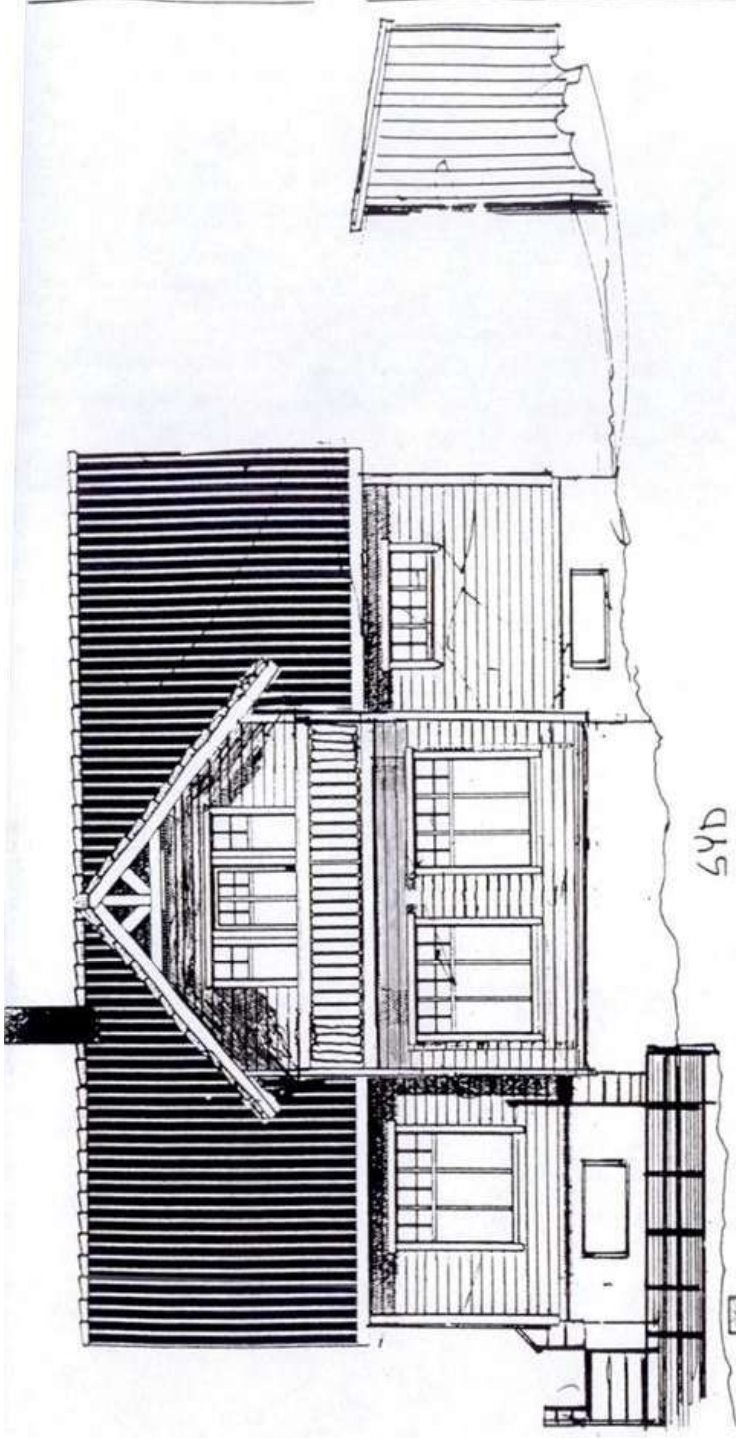


ØST

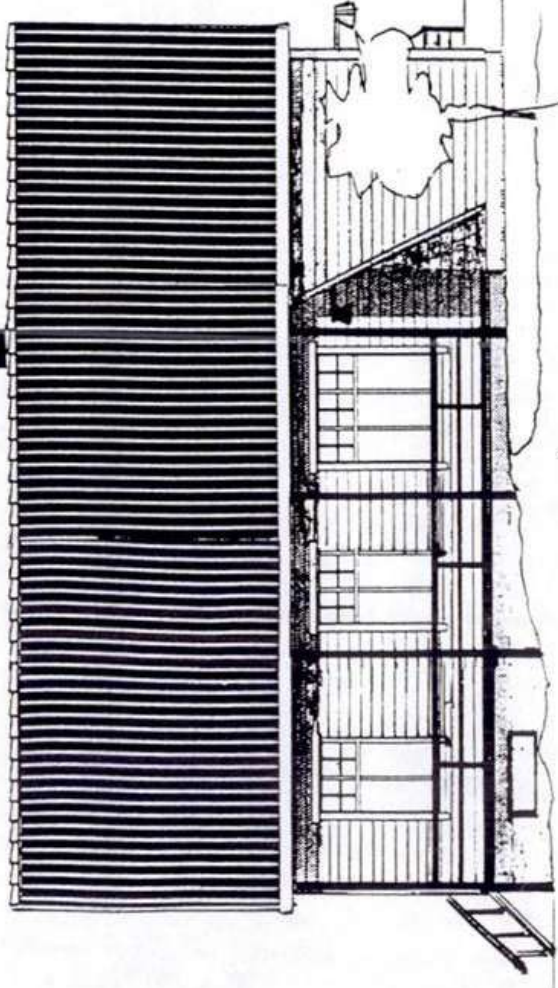
Lunheim; Gnr: 21, Bnr. 44.  
Aneslia.

Oddbjørn Uvan Anne Skinsrud

Byggherre:	Bolighus Fasader		Rev.	Date:	Sign:
Tegn: <del>ODDBJØRN</del>	Type:	Mål:			
Date: 27.01.92		1:100			
Tegningen må bare benyttes i forbindelse med skriftlig leverings- avtale med MALO SAGBRUK AS					



64D



Nord

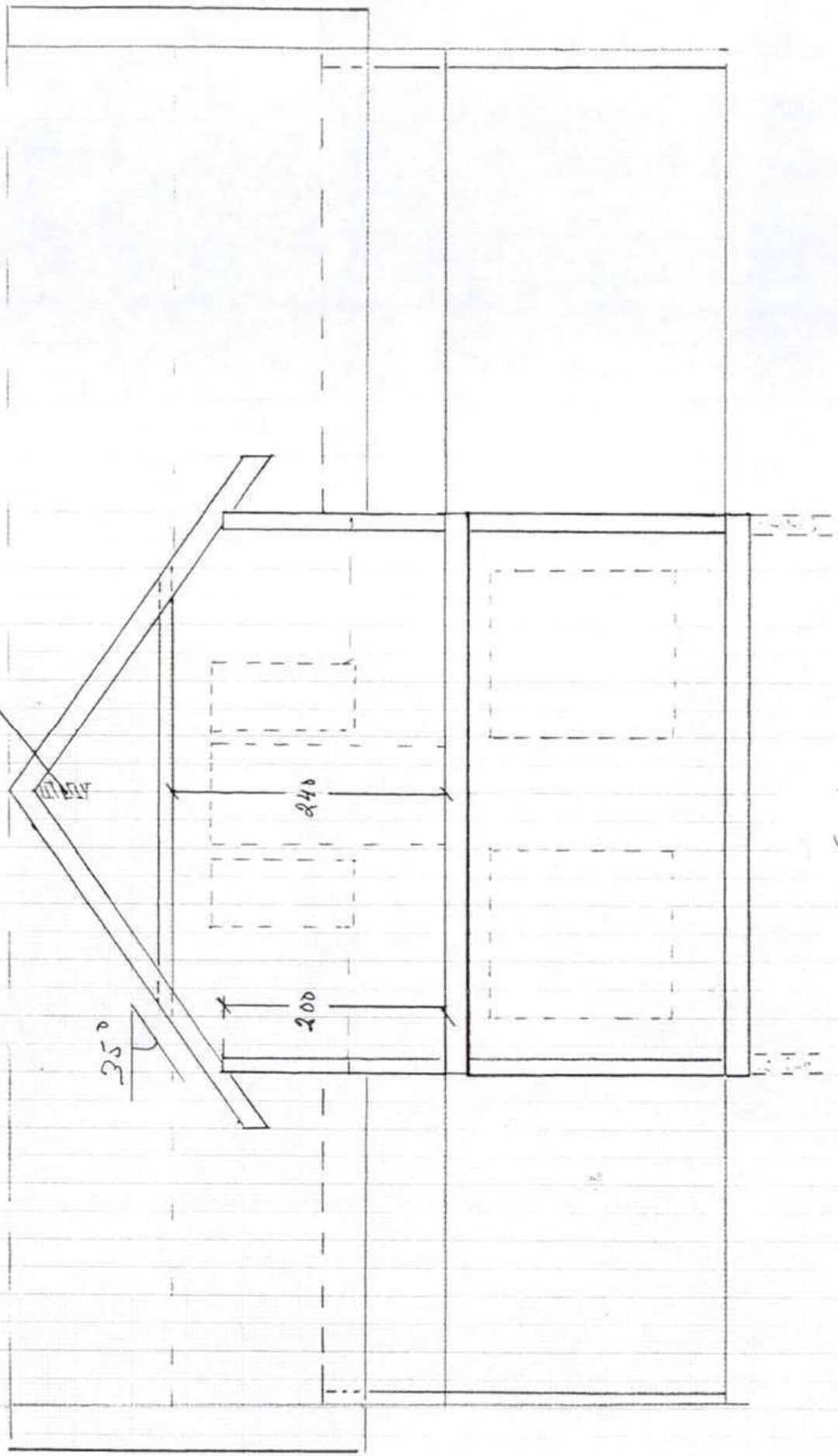
Lunheim: Gnr. 21. Bnr. 44  
 Åreslva.

Oddbjørn Uvan, Annie Steinsrud

Byggherre	Reoluthus Fasader		Rev	Dato	Sign
	Tegn: ODDBJØRN	Type			
	Dato: 27/01.-99	Mål	1:100		

SNITT AV NYTT TILBYGG.

LAM. DRAGER TIL  
MIDT I HOVEDAUS



Syd

LAMINERTORAGERE JETT OVENFRA  
BEREKNSTUKSJOM AV TAK.

nord.

DRAGER V/INNGANG

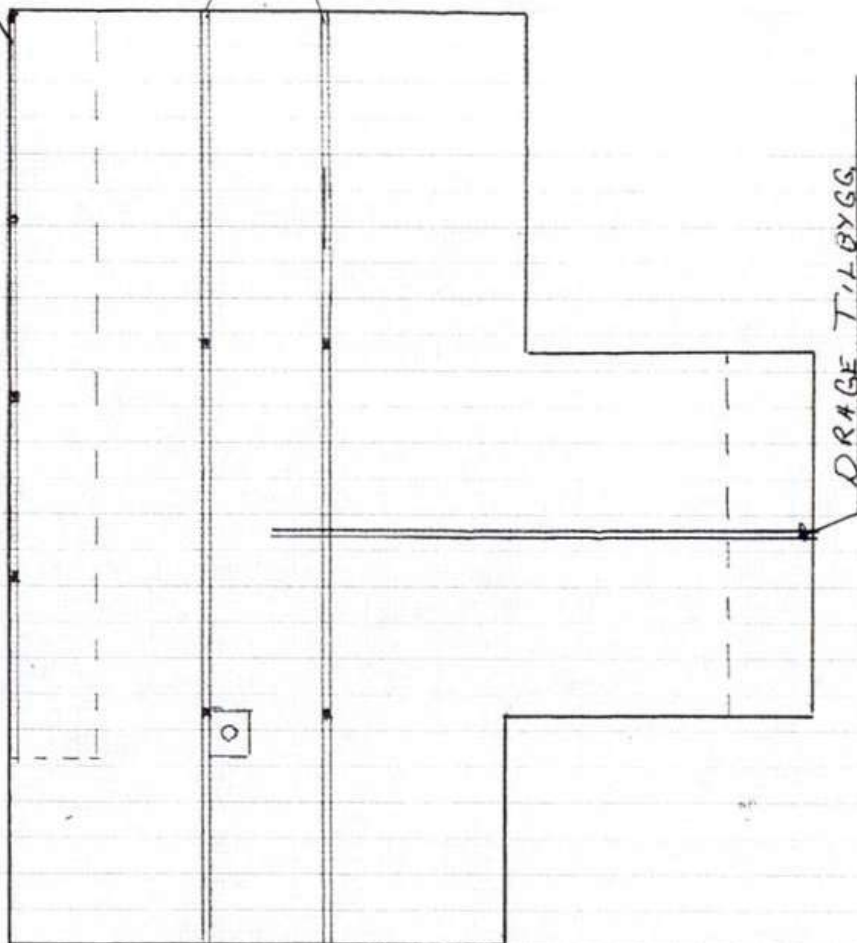
bst

DRAGER HOVEDHUS

DRAGE TILBYGG

syd

vest



SMITT EKST. BOLIG

LAM. DRAGERE I  
HELE HUSLENGDE

35°

240 cm

NY 2. ETG PÅ  
EKISTERENDE BOLIG

110 cm

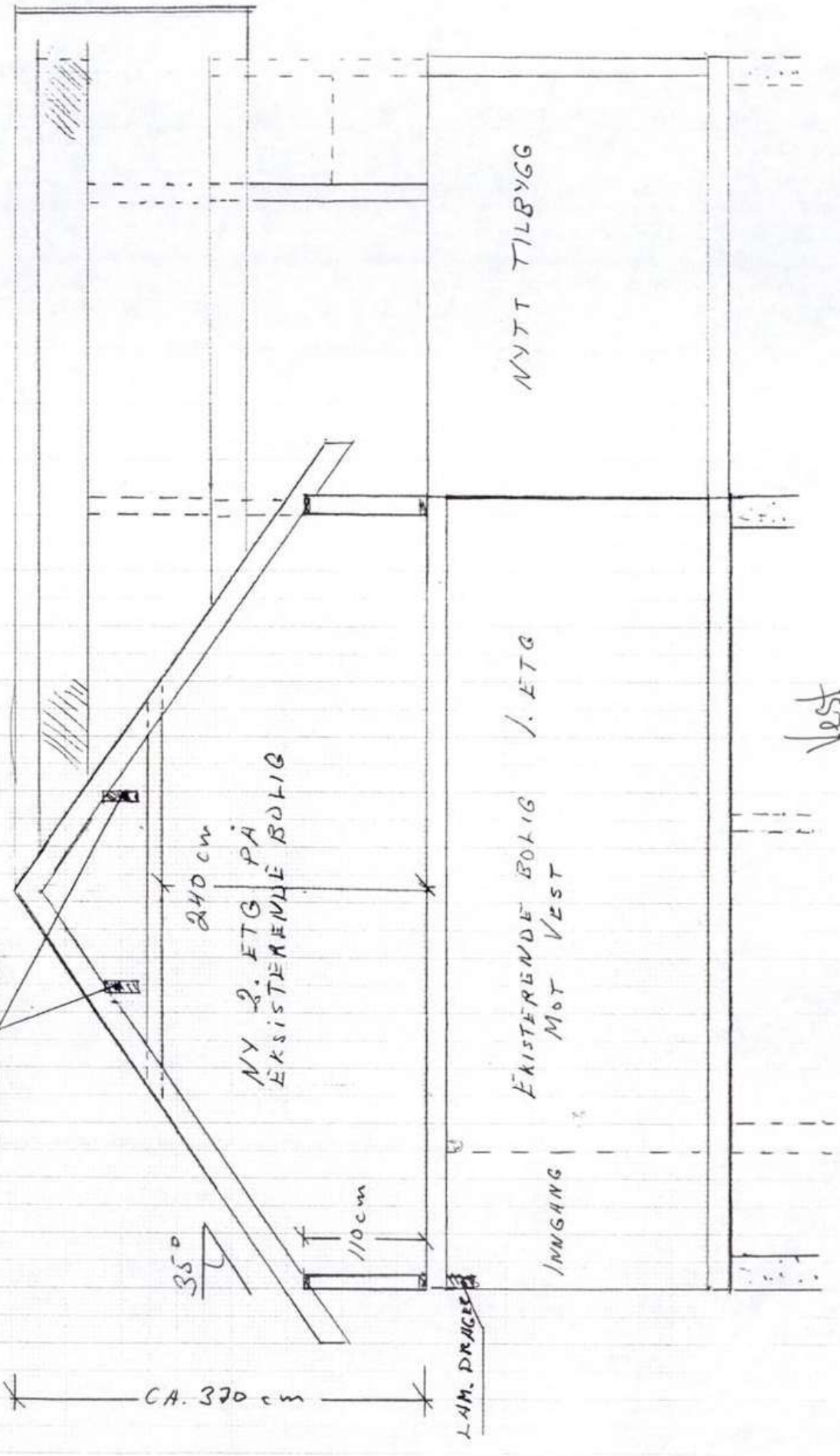
CA. 370 cm

LAM. DRAGERE

1. ETG  
EKISTERENDE BOLIG  
MOT VEST

NYTT TILBYGG

Vest





## Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

Oddbjørn Paul Uran  
Åneslia 3  
6522 FREI

Administrativt vedtak  
Delegerte saker Plan- og Bygningsrådet - nr. 2010/487

—	Vår ref 2010/1538-2	Saksbehandler Per Gunnar Aasprong	Dato 02.09.2010
---	------------------------	--------------------------------------	--------------------

ÅNESLIA 3 - Melding om oppføring av garasje

### Saksopplysninger

Søknad om tillatelse til oppføring av garasje er mottatt og behandlet. Vedlagt til søknaden følger gjenpart av situasjonskart, nabovarsel og tegninger.

Byggested	Åneslia 3, 6522 Frei
Gårds- og bruksnr	121/44
Tiltakshaver	Oddbjørn Paul Uran
Ansvarlig søker	Oddbjørn Paul Uran

Sum beregnet bruksareal garasje(BRA)	41 m <sup>2</sup>
--------------------------------------	-------------------

### Bygningssjefens kommentar

Vi ingen merknader til Deres søknad på betingelse av at byggearbeidene utføres som beskrevet og i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter. Ved fristens utløp er det ikke innkommet merknader fra varslede naboer.

Ansvarlig søker skal overfor bygningssjefen innestå for at alle funksjoner er belagt med ansvar fra ansvarlige foretak med tilstrekkelige kvalifikasjoner. Alle som søker ansvarsrett skal ha styringssystemer for oppfyllelse av krav i plan- og bygningslovgivningen.

### Bygningssjefen

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

Besøksadresse  
Kristiansund Servicekontor  
Langveien 19  
www.kristiansund.no

Telefon  
71 57 40 00  
Telefaks  
71 57 40 35

Bank  
6365.05.66.66000  
Org.nr  
NO 991 891 919



I henhold til delegert myndighet til bygningsjefen lages slikt

VEDTAK :

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes ny garasje som omsøkt for Åneslia 3, 6522 Frei. Dette på betingelse av at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter.

Tiltakets plassering – i plan og høyde – skal foretas av et foretak med ansvarsrett etter reglene om ansvar og kontroll i plan – og bygningslovens kap. XVI, kfr. Kommunens oppmålingsmyndighet.

Behandlingsgebyr:

kr. 2214,-

- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96.

Gebyr saksbehandling og tilknytningsavgift skal være betalt før arbeider igangsettes.

Klageadgang

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

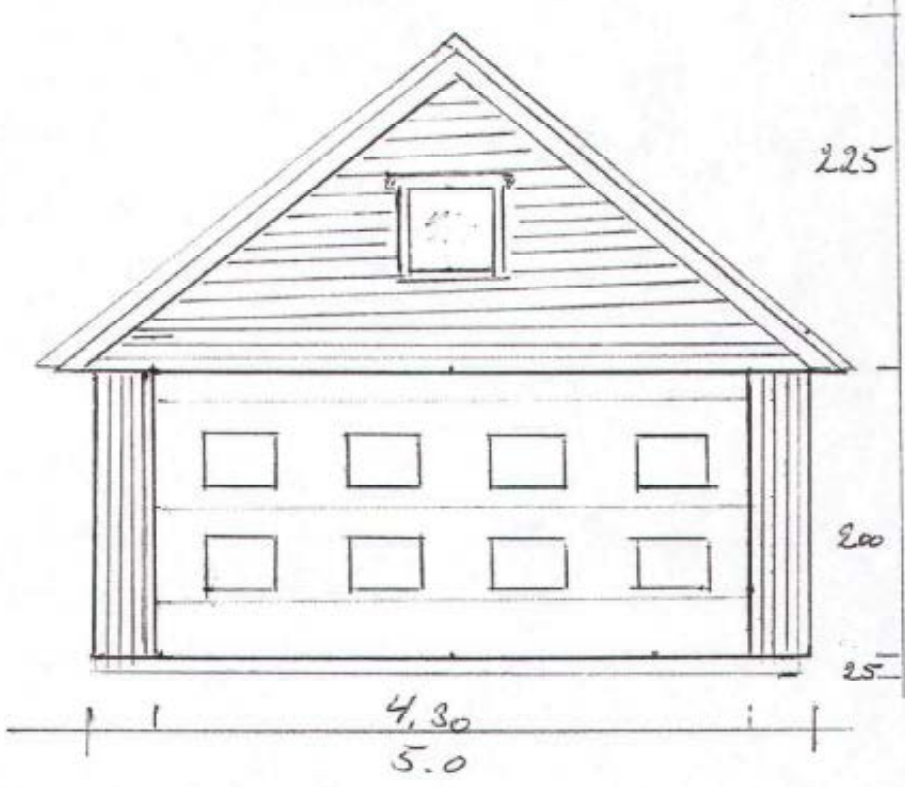
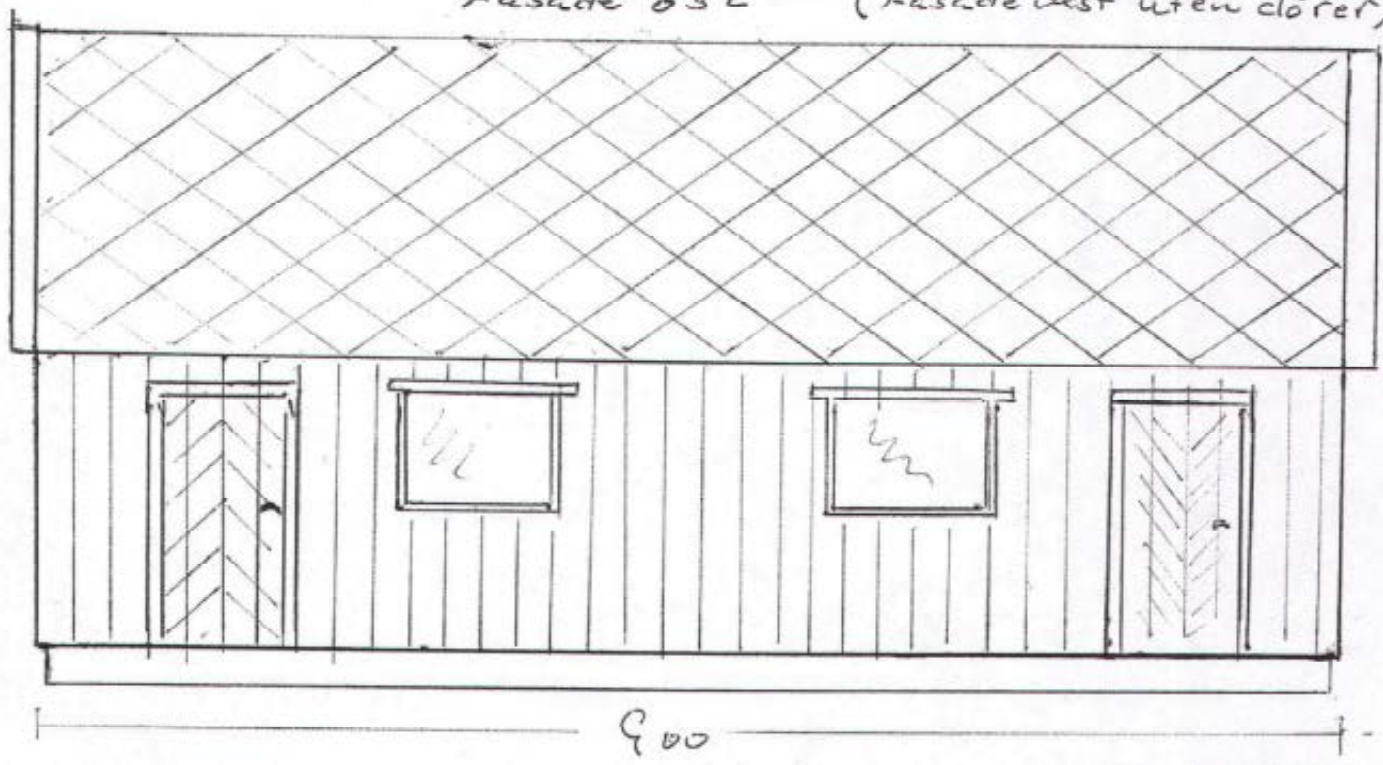
Klagen skal sendes skriftlig til Kristiansund kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Bygningssjefen i Kristiansund

Hilmar Hansen

Per Gunnar Aasprong  
Saksbehandler

Fasade öst (Fasade west uten dörrer)



Fasade syd  
(Fasade nord uten port)



En sikker investering!  
Made in Grønset id

MODELLER

PARTNERE

DOKUMENTBANK

INFORMASJON

KONTAKT

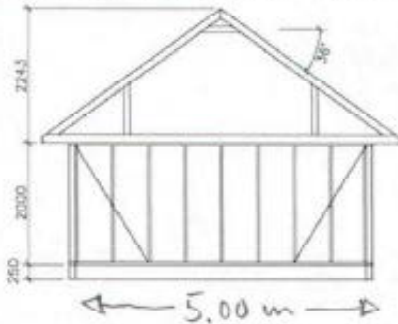


3256 3858 4458 5056 5658 6250 6856 Spesialmodeller Røkkegarasjer Norges Garasjene (Pre-Cut)

Hovedsiden > Modeller > Type 5056 > E4 >

**E4**

Garasje med sløder og bredde på 500 cm og 36 grader takvinkel



Andre modeller av type 5056



**Priskalkulator:**



Igland Industrier AS

Tlf.: 37 25 70 70  
Faks: 37 25 70 71

Direktenummer til salgsavdelingen:

Miriam Reiersmoen  
Tlf: 37 25 74 15  
Mob: 915 63 189  
mr@igland.no

Torje Kløvfall  
Tlf: 37 25 70 78  
Mob: 909 85 094  
tk@igland.no

Preben Seur  
Tlf: 37 25 74 17  
Mob: 91 59 77 03  
ps@igland.no

Røkke / prosjektgarasjer:  
Rolf Heimdal  
Tlf: 37 25 70 81  
Mob: 488 99 102  
rh@igland.no

**twitter**

Følg oss på Twitter og få med deg de siste nyhetene først!

Se din nye hjemmeside til Thor Hushovds lag  
[www.plussbankcervelo.no](http://www.plussbankcervelo.no)

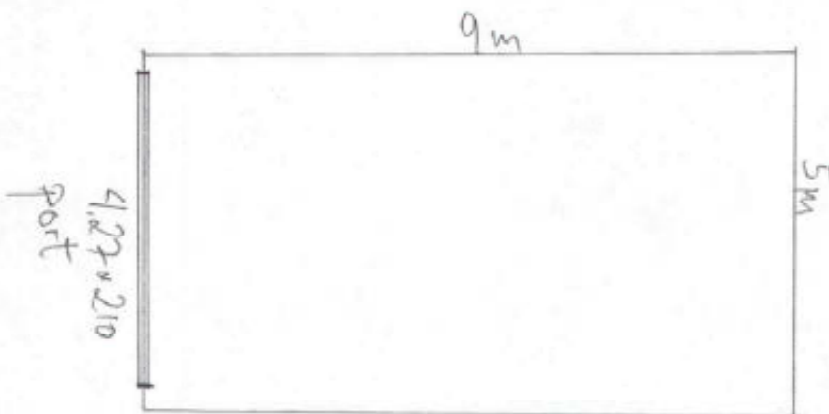


Planlegging av E4

**PRISOVERSLAG på denne garasjen**



© Igland Garasjen 2010



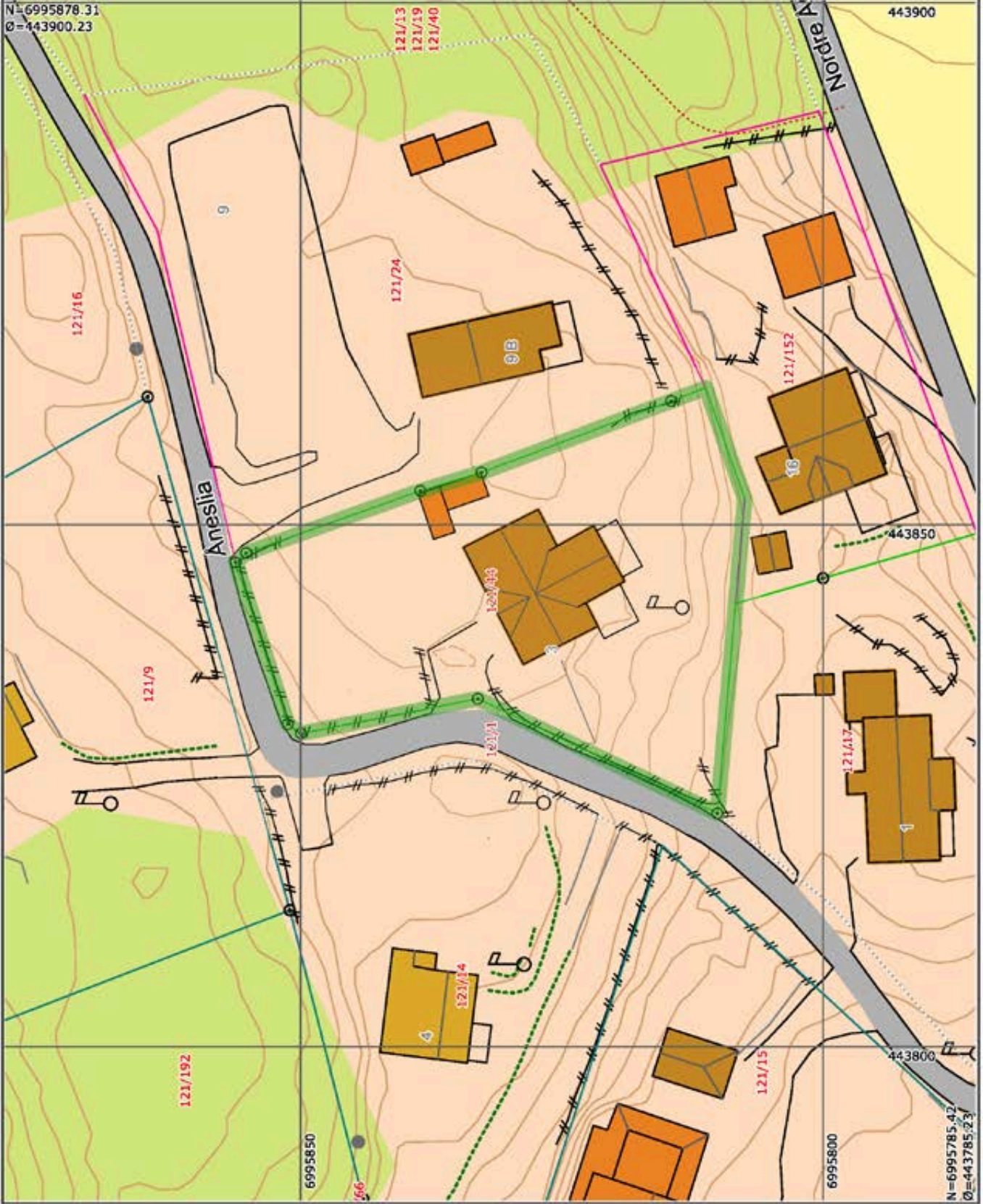


KRISTIANSDUND  
KOMMUNE



Målestokk  
1:500

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





# KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 121

Bnr: 44

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Åneslia 3, 6522 FREI

Hj.haver/Fester:







**KRISTIANSUND  
KOMMUNE**

Dato: 27/4-2026 Sign:

Målestokk  
1:1000

## Tegnforklaring

- Kvikkleire
-  Boligbebyggelse - Nåværende
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
-  Spredt boligbebyggelse - Nåværende
-  Spredt fritidsbebyggelse - Nåværende

N=6995935,86  
Ø=443935,62

6995900

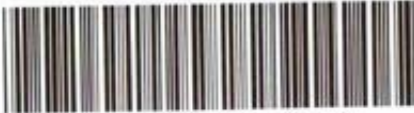
6995800

N=6995727,86  
Ø=443749,84

443800

443900

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.



Doknr: 7656 Tinglyst: 21.08.2003 Emb. 061  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

21 AUG. 2003

NORDMØRE TINGRETT

DAGBOKNR.: 7656

**AVTALE OM FELLES LEDNINGER FOR VANN, AVLØP  
OG TELEFON OG FELLES ADKOMSTVEG  
FOR GNR/BNR 21/44 OG 21/24 – ÅNESLIA – FREI KOMMUNE**

Dags dato er det inngått følgende avtale mellom eierne av ovennevnte Gnr/BNr:

1. Eierne har felles ledninger for vann, avløp og telefon. 21/24 dekker kostnadene med å etablere forbindelsen til 21/24 fra boligen på 21/44. 21/24 dekker kostnadene til en evt. nødvendig dimensjonsøkning av vannledningen frem til boligen på 21/44.
2. Kostnader til vedlikehold av ledningene fra boligen på 21/44 til offentlig nett dekkes med en halvpart på hver.
3. Eieren av 21/44 samtykker i at det tas grøft på eiendommen for fremføring av ledningene til 21/24. Eieren av 21/24 skal etter leggingen av ledningene tilbakeføre hagen til tilstanden før leggingen.
4. Hvis alternativet med egen ledningstrace for 21/24 på nordsiden av boligen på 21/44 blir aktuelt, samtykker eieren av 21/44 i at nødvendig grøft kan tas over eiendommen. 21/24's forpliktelse til tilbakeføring av hagen som i pkt. 3.
5. Eierne har felles adkomstveg (sammen med de andre eiendommene i området. Det opprettes et veglag for brukerne av veien, "Åneslia veilag", med egen konto for innbetaling av et årlig beløp til dekning av vedlikeholdskostnadene for vegen. Beløpet kan regnes ut ifra om brukerne er helårsbrukere eller sommerbrukere, eller bare avhengig av at vegen er i en slik forfatning at hytteeierne kommer fram. Likeledes er brukerne av vegen opp til Åneslia ansvarlig for at adkomstvegen fra kommunal veg til "Trøa" holdes i en slik tilstand at eierne av denne vegen (Kleivmyr) ikke alene må stå for dette vedlikeholdet (ca. 2 gruslass hvert 2. år). Hvis boligbyggingen på 21/24 medfører vesentlig forringelse av adkomstvegen opp bakken og av fellesveien, dekkes utgiftene til reparasjon av denne i sin helhet av 21/24 i byggeperioden. Vedlikehold av fellesveien vil etter ferdigstillelse av 21/24 bestå av felles dugnad av alle brukerne etter avtale. Adresseliste vil bli delt ut til brukerne.
6. Denne avtalen er underskrevet i 2 eks. og kan tinglyses som hefte på de respektive eiendommer. Tinglysingsutgifter betales av 21/24.
7. Tvist om forståelsen av denne avtalen løses ved voldgift i overensstemmelse med bestemmelsene i Tvistemålslovens kap. 32.

Frei 05/08-02 Annie Steinsrud

Annie Steinsrud

.....  
Eier av 21/44

.....  
Gjentas med blokkbokstaver

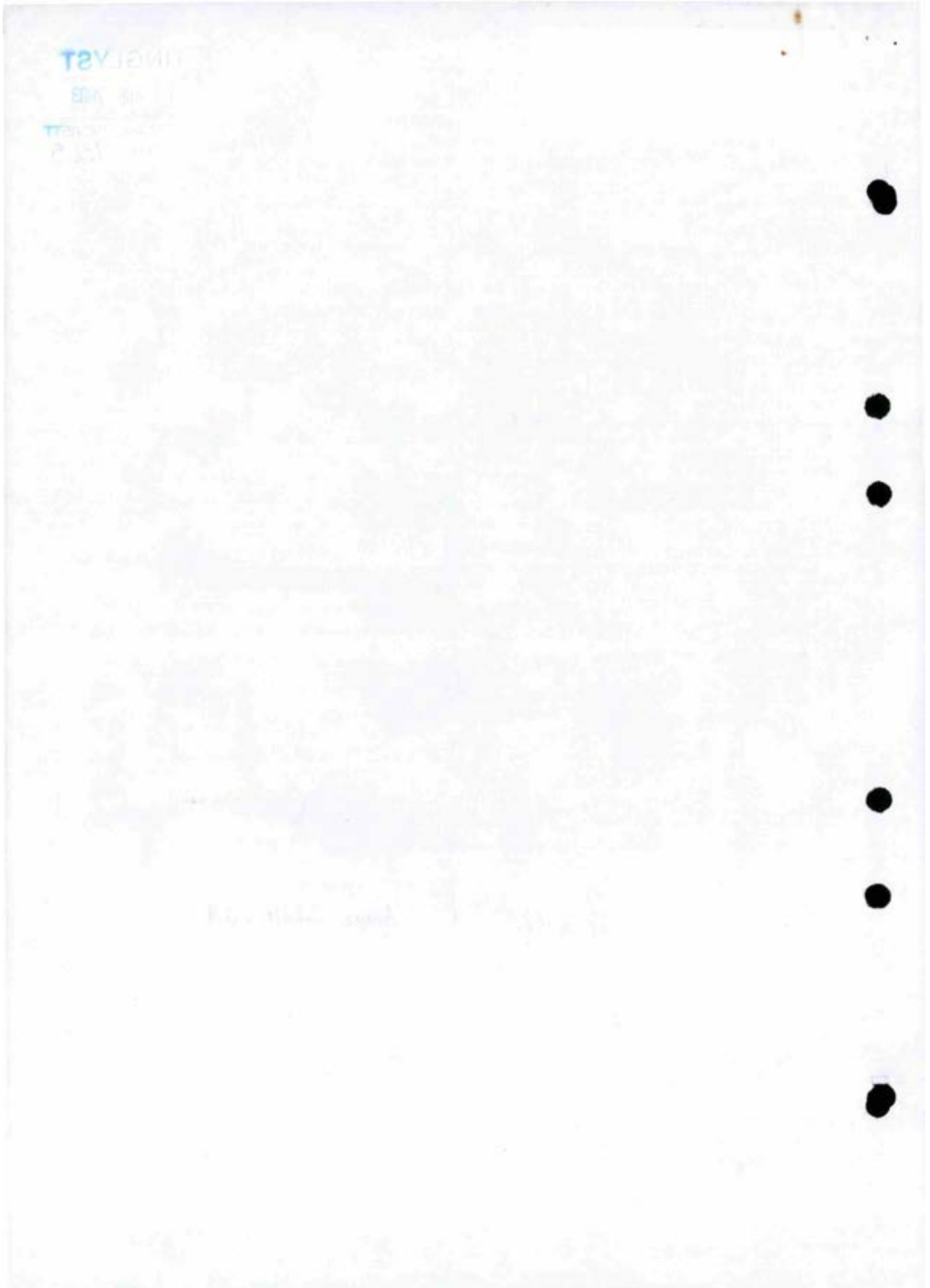
Brynjulf Bukkest  
Marit Gudmundsen

BRYNJOLF BUKKEST  
MARIT GUDMUNDSEN

Eier av 21/24

Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriverne er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.



# Nabolagsprofil

Åneslia 3 - Nabolaget Solsletta - vurdert av 17 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Husdyreiere
- Familier med barn

## Offentlig transport

🚶	Åneskrysset Linje 812	5 min 🚶	0.4 km
✈️	Kristiansund Kvernberget	9 min 🚶	

## Skoler

Bjerkelund skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
197 elever, 13 klasser	0.4 km
Frei ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚶
241 elever, 18 klasser	4.2 km
Atlanten videregående skole	17 min 🚶
500 elever, 18 klasser	11.7 km
Kristiansund videregående skole	18 min 🚶
950 elever	11.7 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

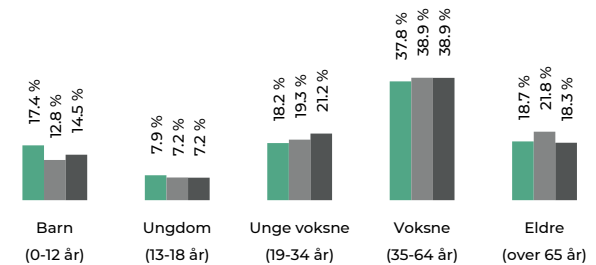
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solsletta	960	393
Kristiansund kommune	24 013	12 635
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Gårdsbarnehage (1-5 år)	6 min 🚶
29 barn	0.6 km
Veslefrikk barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
61 barn	3.6 km
Rensvik barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
81 barn	4.5 km

## Dagligvare

Bunnpris Freitorget	4 min 🚶
Post i butikk, PostNord	3.1 km
Bunnpris Rensvik	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4.1 km



## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

## Trafikk

Lite trafikk 86/100

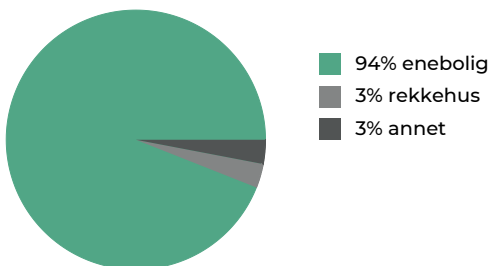
## Vedlikehold hager

Godt velholdt 79/100

## Sport

🏃 Bjerkelund skole	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
🏃 Åneset ballslette	11 min 🚶
Ballspill	0.9 km
🏃 Optima Helse	4 min 🚶
🏃 Family Sports Club Løkkemyra	11 min 🚶

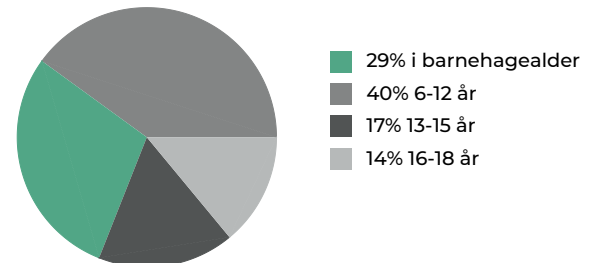
## Boligmasse



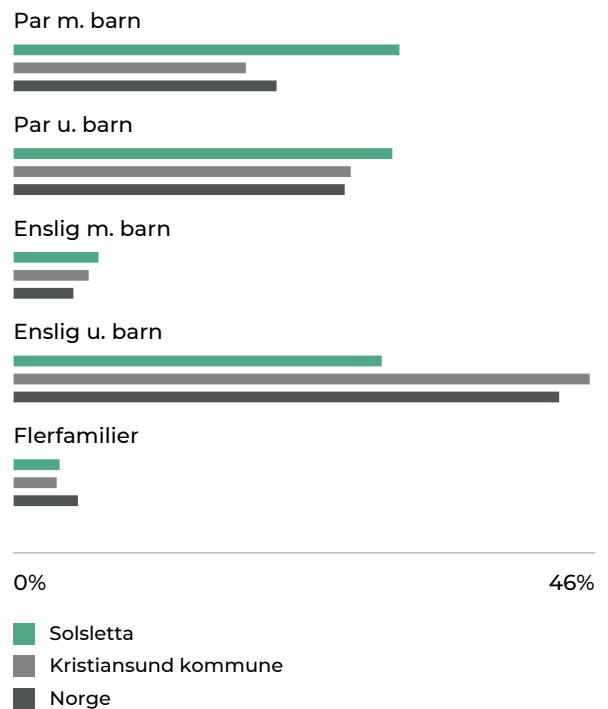
## Varer/Tjenester

📦 ALTI Futura	9 min 🚶
📦 Apotek 1 Nordlandet	9 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

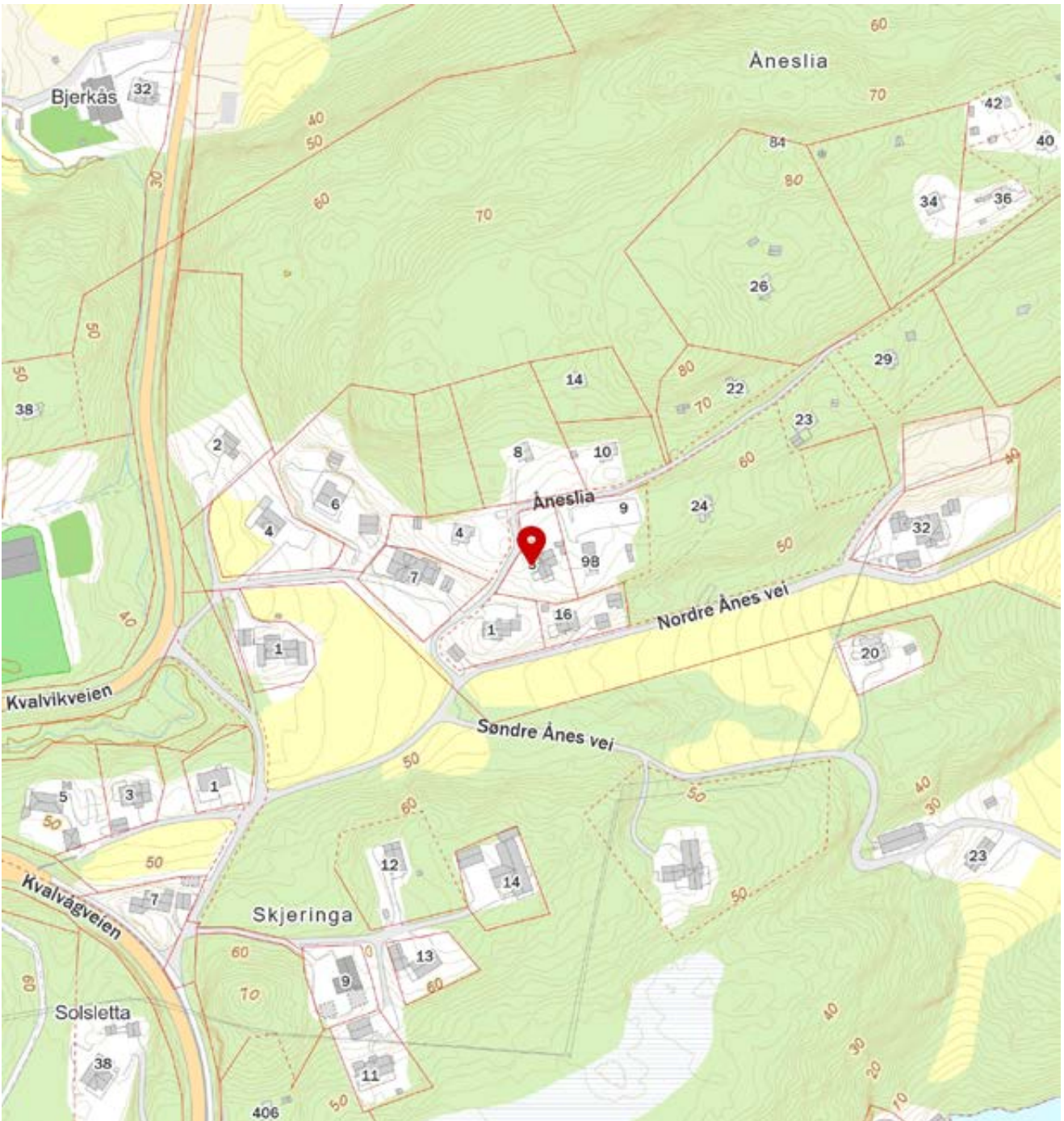
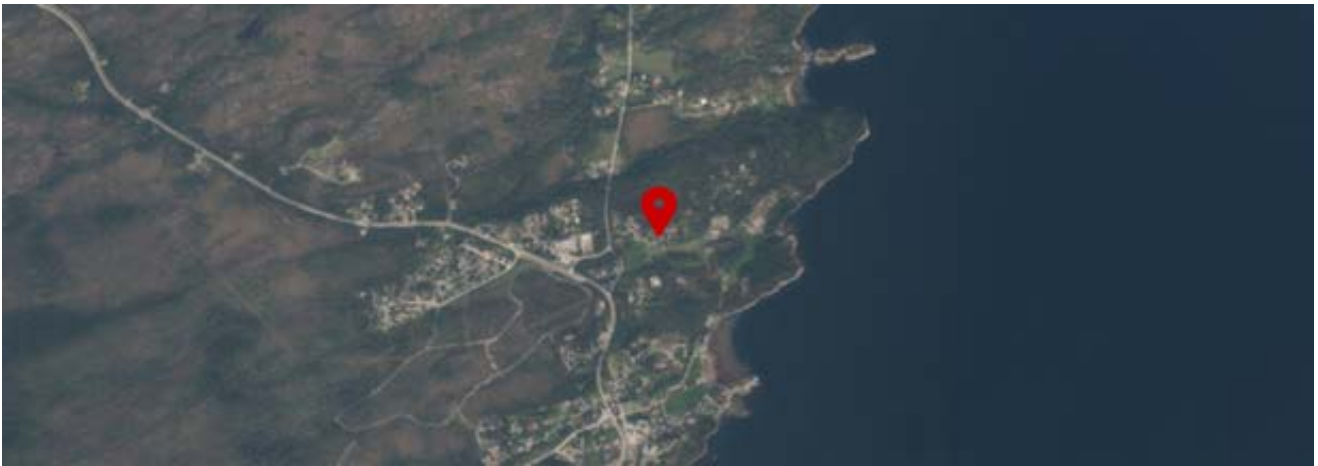


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

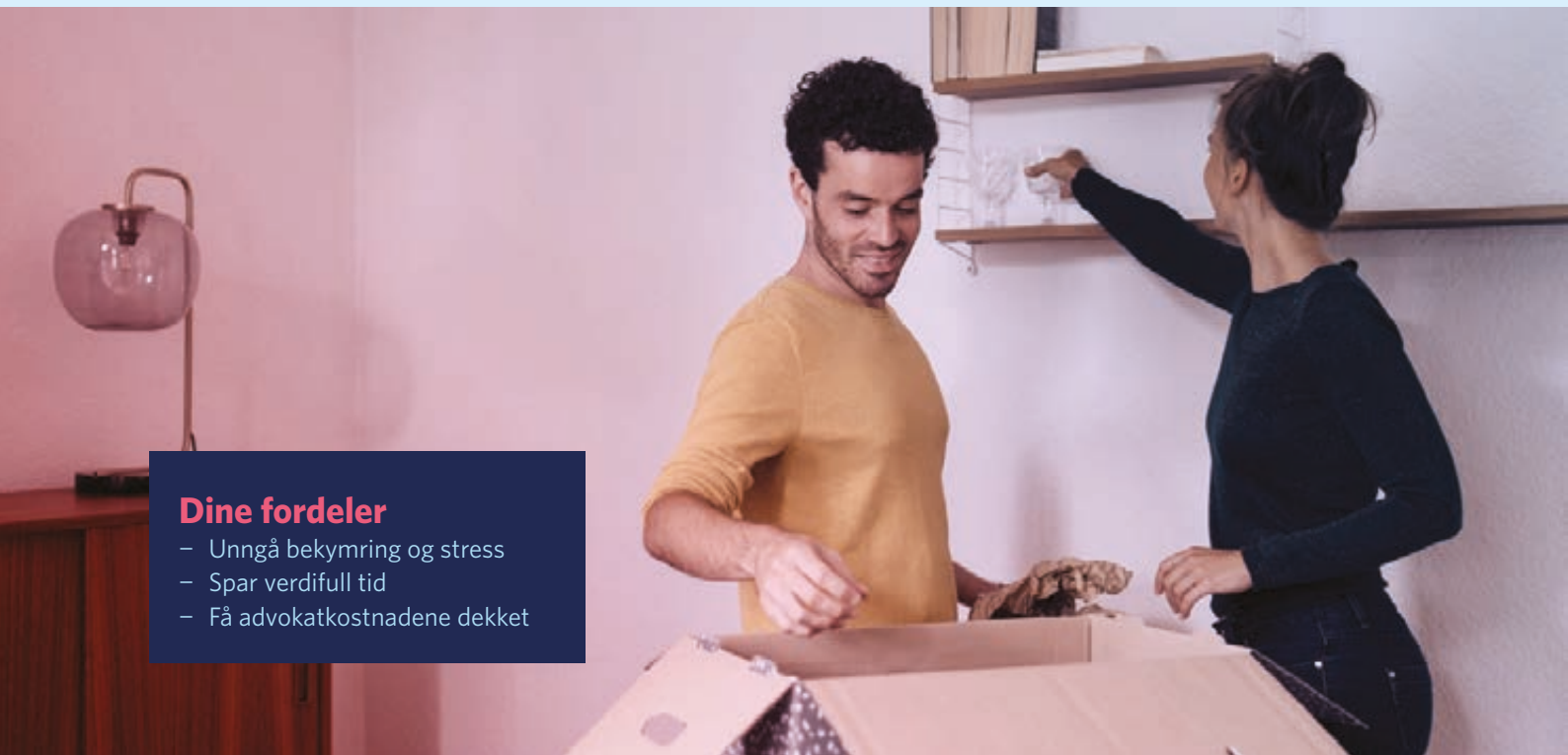
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
  - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
  - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
  - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
  - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
  - 14. POSTKASSE** medfølger.
  - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

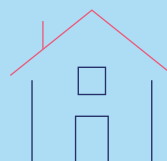
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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: 4-0154/26

Adresse: Åneslia 3, 6522 FREI, gnr. 121, bnr. 44 i  
Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.05.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

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