

Bjerkestrandveien 55

FREI

notar



Prisantydning Kr 5 350 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 160/333 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Bjerkestrandveien 55

Herlig familiebolig med tilbygg fra 2017 | Frodig og skjermet hage | Dobbelgarasje | Naustrett | Se video i annonsen!

Adresse	Bjerkestrandveien 55 6525 FREI
Prisantydning	Kr 5 350 000,-
Omkostninger	Kr 152 740,-
Totalpris	Kr 5 502 740,-
BRA-i/BRA Total	160/333 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1936
Soverom	5

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas ønsker velkommen til Bjerkestrandveien 55! Eiendommen ligger åpent til med fjord, øyer og fjell som nærmeste nabo. Området byr på kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og offentlig transport. Her finner du også flotte turmuligheter.

Eiendommen består av en enebolig med tilbygg, garasje, anneks med badstue, selskapslokale og redskapshus. Boligen er opprinnelig oppført rundt 1936 og har et nyere tilbygg med soverom og bad. Boligen har totalt 5 romslige soverom, to bad, lys stue i åpen løsning med kjøkken, TV-stue & praktisk vaskerom. Uteområdet består av en stor, skjermet terrasse på ca. 100 kvm og en herlig, frodig hage med bekkeløp. Boligen er gjennomgående oppusset, med bla nye overflater, vinduer og dører.

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	19
Nøkkelinformasjon	20
Plantegning	31
Vedlegg	35
Budgivning	100

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



Åpent stue og kjøkken med høyt under taket, eksponerte trebjelker og mye dagslys.



Kjøkkenøya med utsyn mot terrasse og hage – inne og ute flyter naturlig sammen.



Åpne eikehyller på kjøkkenet som er fra 2013 og laget av møbelsnekker Saltrø på Halså.



Spisestuen med langbord, den grønne glassdøren er montert i april 2026.



Stuen er husets originale del



Glassveranda med sitteplass, syriner og utsyn mot hagen – en lun krok med sitteplass til 4.



Romslig bad med frittstående badekar, dusj, dobbel servant og klassiske metrofliser.



Bad 2 med dusj, servant og toalett.



Hovedsoverommet i tilbygget med stort vindu og rikelig med takhøyde. Innebygget garderobe



Lysinnslipp fra flere sider på hovedsoverommet.



Soverom 2



Soverom 3 i tilbygget



Soverom 4, i 2. etg. i den originale delen av huset.



Soverom 5, i 2. etg. i den originale delen av huset. Innebygd seng og et lite vindu hvor du kan se ned på kjøkkenet.



Loftskontoret med innebygd trepult og hyller.



TV-stue



Hems - i dag brukt som lekerom, men god plass til oppbevaring og det er ståhøyde for voksne.



Romslig selskapslokale med langt trebord, lysekrone, vedovn og persiske tepper - plass til store samlinger!



Romslig badstue



Annekset innvendig med stue, kjøkkenkrok og sengeplass.



Tilbyggets rolige fasade mot hagen, med brosteinsti, bambus og egen uteplass.



Privat sitteplass ved tilbygget med bambus og solstoler – direkte utgang fra soveromsfløy.



Terrassen med pergola, klatreplanter og stemningslys – en uteplass for alle årstider.





Velkommen til visning!



Garasje



Gangavstand til fjæra med naustrett. Pil markerer naustrettens beliggenhet



Naustområde

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Bjerkestrandveien 55 ligger i et attraktivt område på Frei i Kristiansund kommune. Eiendommen har kort avstand til offentlig transport, med Dragseth holdeplass kun 2 minutters gange unna og Kristiansund Kvernberget flyplass er også lett tilgjengelig, med en kjøretid på ca. 13 minutter.

Området har et godt tilbud av skoler og barnehager. Bjerkelund skole (1-7 kl.) ligger 6 minutter unna med bil, mens Frei skole (1-7 kl.) og Rensvik skole (1-7 kl.) er henholdsvis 8 og 10 minutter unna. Frei ungdomsskole (8-10 kl.) og Kristiansund videregående skole er også innen rekkevidde, med kjøretider på 9 og 20 minutter. For de yngste er det flere barnehager i nærheten, inkludert Gårdsbarnehage, Storbakken barnehage og Veslefrikk barnehage, alle innen 9 minutters

kjøring.

Dagligvarebutikker som Bunnpris Freitorget og Coop Prix Frei er tilgjengelige innen 8 minutters kjøring, og begge tilbyr posttjenester via PostNord. For sportslige aktiviteter finnes Bjerkelund skole Aktivitetshall og Åneset ballslette innen 5-6 minutters kjøring, samt treningsentre som Flexi Trening og Optima Helse innen 7-8 minutter.

Eiendommen er ideelt plassert for familier og aktive personer, med et bredt utvalg av fasiliteter og transportmuligheter i nærheten.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Bjerkestrandveien 55, 6525 FREI

OPPDRAKSNUMMER

4-0180/26

SELGER

Eline Karlsdatter Fladseth
Tony Fernandes Marcelino

MATRIKSEL

Gårdsnummer 119, bruksnummer 34, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 119, bruksnummer 160, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 2.796 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Svært flott opparbeidet tomt med plen, prydbusker, bærbusker og frukttrær.
Gruset innkjørsel.

TAKST

Tilstandsrapport datert 13.05.2026. utført av Erik Bergsnev.

BYGGEÅR

1936

BYGGEMÅTE

Enebolig oppført på ringmur av betong. Tilbygg har støpt plate på mark.

Vegger i tømmerkonstruksjon og bindingverk. Stående bordkledning på yttervegg. Tømmermannskledning på hovedhus og malmfuru på tilbygg.

Takkonstruksjon i saltaksform på hovedhus. Pulttak på tilbygg. Taktekkingen på hovedhuset er av stål/aluminiumsplater. Takopplett på hovedhus har båndteking. Tilbygg har asfaltbelegg.

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med alukledning utvendig. aluminiumsvinduer, PVC-vinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Balkongdør i hovedetasje er av tre/aluminium utside.

Terrasse/markterrasse i med spaltedekke i kebony/cu-imp terrassebord. Balkong på loft med tett dekke og spaltedekke i tre. Rekkverk med stående kledning.

Utvendige trapper i tre og betong.

Et selskapslokale med drivhus er oppført på grunnmur av betong, med vegger i bindingsverk og stående bordkledning. Deler av bygningen har glassfasade, og taket er i saltaksform med bølgede stålplater eller plast. Vinduer og dører er i malt tre.

Et anneks med badstue er oppført på en natursteinsmur, med vegger i bindingsverk og liggende bordkledning. Taket er i saltaksform med bølgede stålplater og torvtak, og har renner og nedløp i stål eller aluminium. Dører og vinduer er i malt tre.

Et redskapshus/dukkestue er oppført på betongmur, med vegger i bindingsverk og liggende bordkledning. Taket er i saltaksform med stålplater, og har renner, nedløp og beslag i stål eller aluminium. Dører og vinduer er i malt tre.

En dobbelgarasje er oppført på en støpt betongplate, med vegger i bindingsverk og liggende bordkledning. Taket er i saltaksform med steinbelagte stålplater, og har renner, nedløp og beslag i stål eller aluminium. Garasjen har motoriserte leddporter i aluminium, samt en dør og et vindu i malt tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekkning

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert noe flassing på overflater og en del rust på stålpanner og båndtekkning.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Gjelder takrenner på hovedhus.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Avvik på lufting gjelder kledning på hovedhus.

Det er også observert enkelte bord med råteskader i nedkant, på gavl mot sør.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er påvist en del fuktmerker og misfarging i undertak.

Det ble forøvrig ikke målt forhøydede fuktverdier ved stikkmålinger på befaringsdagen.

- Utvendig - Balkongdør - loft

Avvik: TG 2 er satt ut fra høy alder/slitasje, da spesielt med tanke på lukkemekanismer, tetteegenskaper på pakninger.

Som en generell orientering har vanligvis lukkemekanismer og pakninger kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmen/rammer.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder hovedhus. Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe sig/setninger i konstruksjoner, derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter, og registrerte avvik vurderes å være innenfor det som er forventbart ut fra bygningens konstruksjon/ alder.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble indikert noe fukt ved fuktsøk, da spesielt i overgang gulv/yttervegger. Det er også synlige saltutslag som indikerer tidvis fuktransport i murkonstruksjoner.

Det kan være flere årsaker (ev. kombinasjon av flere forhold) av aldringsslett drenering/utvendig fuktsikring, tilsig av overflatevann grunnet avvikende terrengforhold, samt at det på den tiden heller ikke var vanlig med omfattende tiltak for fuktsikring mot grunn. Det vil alltid kunne være noe fukttopptrekk fra grunnen som kan gi utslag (selv med velfungerende drenering/fuktikring).

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er registrert noe riss/oppsprekking av mikrosement i dusjsone.

- Våtrom - 1. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv
Avvik: Det er registrert noe riss/oppsprekking av mikrosegment i dusjsone.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken/stue > Lekkasjesikring og komfyrvakt
Avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Eier opplyser om at berggrunn ligger noe høyere enn kjellergulv, og at det ikke ble gjort noe utspredning for å senke dreneringen ytterligere. På bakgrunn av dette kan det virke som at dreneringen har noe begrenset effekt. Det er registrert noe fuktig miljø i kjeller. Eier har etablert avfukter.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Bad x2 er ferdigstilt i 2017 når tilbygget ble bygget og tettesjikt, membran og sluk ble utført etter standard. På gulvet er det lagt beton ciré (mikrosegment), det er en sårbar løsning i dusjsone, som i dag har fått noen sprekker.

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

Ja

Beskrivelse: Kjeller er råkjeller med avfukter. I mars 2025 ble Frei i Kristiansund rammet av kraftig uvær og store overvannsproblemer, hvor vann trengte inn i kjeller. Besiktet av Fremtind forsikring/takstmann, ingen skader på bygg. Skriftlig rapport fra forsikringsselskap.

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

Ja

Beskrivelse: Før vi kjøpte har det vært en lekkasje i tak i den gamle delen av huset. Det er et synlig merke i takplater på soverom i 2. etg. Tak ble utbedret og vi har ikke hatt tegn til lekkasje.

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

Ja

Beskrivelse: På verkstedbygning/selskapslokale er det setteskader i mur.

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

Ja

Beskrivelse: Det har ved få anledninger vært observert mus. Totalt ca. 5 mus tatt i felle over en periode på 13 år. Ingen kjent skade eller påfølgende problem.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Tingvoll elektro

Beskrivelse: Tingvoll elektro har totalrenovert el-anlegg i hele huset 2013 og 2017 (påbygg). Nytt sikringsskap. Alle uthus har lagt opp godkjent strømforsyning av samme firma. EI-billader montert av Neas i 2025. I verksted/selskapslokale er det lagt opp flere punkt på dugnad av ufaglært. Samt på uferdig vaskerom som midlertidig løsning.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: 2016, Neas / Tingvoll Elektro.

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

Ja

Beskrivelse: Installert av Neas i garasje i 2025.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ersnes bygg, Tingvoll elektro, Kristiansund og Frei rørservice, Muremester Mørkedal, Møre pipe.

Beskrivelse: Det er utført arbeid på tilbygg, fasade og oppgradering av elektrisk anlegg i eldre bolig. Arbeidet er utført av Ersnes Bygg, Tingvoll Elektro, Kristiansund og Frei Rørservice samt Muremester Mørkedal. Renovert pipe i 2025 av Møre Pipe. Kjøkken er levert og montert av Saltrø på Halså. I den eldre delen av boligen er det også utført noe arbeid på dugnad/egeninnsats, herunder utskifting av vinduer, gulvlegging og røropplegg til kjøkken. Arbeidet er utført med kyndig kompetanse, herunder person med fagbrev som rørlegger. Garasje er oppført som selvbygg med kyndig kompetanse.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Byttet enkelte vinduer
- Eldre verkstedbygning ble delvis isolert og kledd innvendig, for å brukes som selskaps- og aktivitetsrom.
- Montering av EL-billader - utført av faglært.
- Glassdør med stålramme

• Piperehabilitering

2017:

- Moderne tilbygg med soveromsfløy og to bad.

2016:

- Drenering i bakkant av huset i forbindelse med tilbygg
- Det ble skiftet sikringsskap med innmat, samt nytt hovedinntak

2015:

- Varmepumpe
- Badstue er tilbygget

2014:

- Drivhus ble bygget på, med bruk av eldre trevinduer.

2013:

- Byttet enkelte vinduer
- Balkong utbedret hvor det ble lagt nytt tettesjikt/takpapp, rekkverk og terrassegulv.
- Satt inn ny vedovn
- Satt inn nytt kjøkken

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023 med mindre endring vedtatt 14.05.2024. Eiendommen er i planen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 for kvikkleire, samt gul og rød støysone i henhold til T-1442.

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen benytter varmpumpe og vedovn, samt elektriske varmekabler på bad og gang.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke.

Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i dobbelgarasje, samt oppstilling på tomt. Garasje har ladestasjon for elbil.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Eiendommen har slamavskiller.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Den gamle delen av huset er antatt oppført rundt 1936, det finnes verken tegninger eller ferdigattest/brukstillatelse fra oppføringstidpunkt.

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.

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

Det foreligger ferdigattest for omdisponering til helårsbolig, tilbygg og oppføring av garasje, datert 14.02.2018.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein

datert 27.03.2025.

Det gjøres oppmerksom på at det er oppført en bod på tomtegrense mot gnr/bnr 199/2. Deler av denne står på annen manns eiendom. Selskapslokale med bod er også oppført i tomtegrense. Det er ikke mottatt skriftlig godkjenning eller tinglyst erklæring av disse forholdene.

RADONMÅLING

Det er etablert radonsperre i tilbygg fra 2017.

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: Gang m/trapp og 2 soverom

1. Etasje: Entré/gang, mellomgang, kjøkken/stue, gang m/trapp, tv-stue, vaskerom, hems, 2 bad og 3 soverom.

Terrasse og balkongareal

Kjeller: Gang og 4 boder

Selskapslokale med drivhus:

BRA-e 51 kvm: Selskapslokale og drivhus

Anneks/badstue:

BRA-e 24 kvm: Soverom, stue/kjøkken og badstue. I bakkant er det også vedfyrte badestamp med platting.

Redskapsbushus/dukkestue:

BRA-e 17 kvm: Redskapsbod og dukkestue

Dobbelgarasje:

BRA-e 33 kvm: Garasje

STANDARD

Bad 1

Bad fra 2017 med mikrosement på gulv og elektriske varmekabler. Veggene har malte slette flater og flis i dusjsonen, og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med skuffer og nedfelt servant, speil og

belysning, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Rommet har elektrisk styrt vifte.

Bad 2

Bad fra 2017 med mikrosement på gulv og elektriske varmekabler. Veggene har malte slette overflater og flis i våtsonen, og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med skuffer og dobbel, heldekkende servant, speilskap og belysning. Videre er det et veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Rommet har elektrisk styrt vifte.

Vaskerom

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i tak. Det er opplegg til vaskemaskin.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med under- og overskap med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn.

Kjøkkenøy med underskap og benkeplate i heltre. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Synlig vannlås/rør opplegg er i plastmateriale under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom. Øvrige avløp er skjult.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Selger opplyser at følgende ikke medfølger:

- lysekrone hovedbad
- lampe rosa soverom
- eldre utelampe på veranda
- Klesskap soverom nr 2/grønt soverom

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: 160 m²

BRA - e: 173 m²

BRA totalt: 333 m²

TBA: 148 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 48 m² Gang og 4 boder

1. etasje

BRA-i: 135 m² Entré/gang, mellomgang, kjøkken/stue, gang m/trapp, tv-stue, vaskerom, hems, 2 bad og 3 soverom

2. etasje

BRA-i: 25 m² Gang m/trapp og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

101 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

4 m² Terrasse- og balkongareal

SELSKAPSKALE MED DRIVHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 51 m² Selskapslokale og drivhus

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² Terrasse- og balkongareal

ANNEKS/BADSTUE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m² Soverom, stue/kjøkken og badstue

REDSKAPSHUS/DUKKESTUE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Redskapsbod og dukkestue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m² Terrasse- og balkongareal

DOBBELGARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

TBA: Veranda på loft på ca. 4 m² og terrasse/markterrasse i 1. etasje på ca. 101 m².

Deler av kjeller har lavere takhøyde enn 1.90, og er ikke målbart ihht. NS3940. Utgjør ca. 29 m².

Deler av loft har også lav takhøyde og er heller ikke målbart ihht. NS3940. Utgjør ca. 11 m².

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 350 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 32 493,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet gjelder vann, oppfølg/kontroll slamavskiller, eiendomsskatt, slam og renovasjon.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 715 622,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 862 486,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 5 350 000,- (Prisantydning)

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

kr. 133 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 152 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 502 740,- (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:

1505/119/34:

14.08.1936 - Dokumentnr: 1736 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1505 Gnr:119 Bnr:2

17.07.1997 - Dokumentnr: 6429 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:119 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:119 Bnr:240

Bestemmelse om naustplass og båtopptrekk

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

"1. Eier av gnr. 19 bnr. 34 gis rett til oppføring av naust under gnr. 19 bnr. 2 på tomt nr. 5 i reguleringsplan for Lianausta, vedtatt i Frei kommunestyre 10.06.1997. Det er ikke anledning til å innrede oppholdsrom i naustet. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene.

2. Rettighetshaveren gis, sammen med andre, grunnrettighet til eksisterende molo og til eventuell bygging av flytebrygge for båtutlegg i forbindelse med moloen. Bruk av moloen og bygging og bruk av utlegg må tilpasses andre rettighetshavere som også har og kan få rett til bruk av molo og båtutlegg av bnr. 2. Utbygging av anlegget må skje etter godkjenning av grunneieren.

3. Naustrettighetshaveren får rett til bygging av båtopptrekk på sydsiden av eksisterende molo. Grunneieren kan gi andre rettighetshavere rett til bruk av båtopptrekket på det vilkår at nye brukere deltar i kostnadene.

4. Naustrettighetshaveren har vegrett til naustet over bnr. 2 etter eksisterende vegtrase mot å delta i vedlikehold med forholdsmessig del."

1505/119/160:

19.02.1980 - Dokumentnr: 300927 - Bestemmelse om gjerde "Gjerdeplikten tilfaller kjøperen"

19.02.1980 - Dokumentnr: 300927 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1505 Gnr:119 Bnr:2

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

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

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 .00% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 15 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 000,-	(inkl. mva.)
Stor markeds pakke	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 markeds pakke 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.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

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.

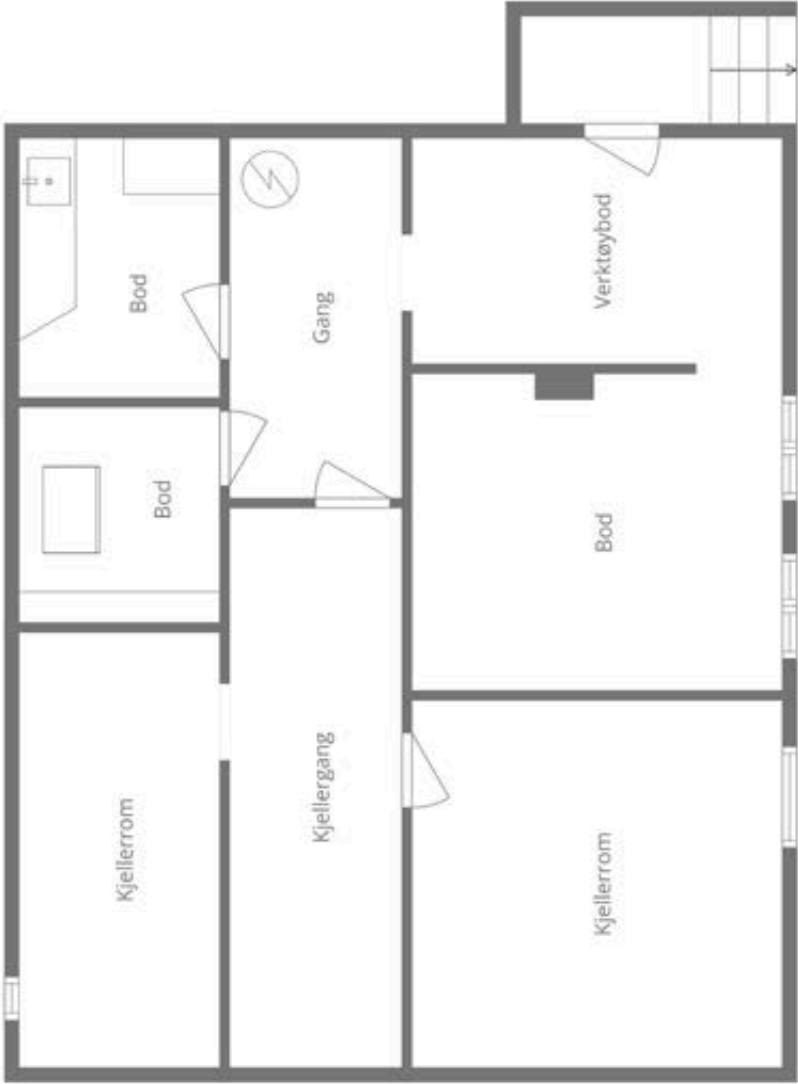
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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



Målingene er utført med elektronisk måleutrustning. De er derfor svært nøyaktige, men ikke garanterte.



Plantegning



Mål foretatt med cubase - teknolog. De er avhengig av andre å være nøyaktige, men ikke garantert.



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

BJERKESTRANDVEIEN 55

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Ferdigattest

Tegninger

Kart

Tinglyst erklæring

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.	
4-0180/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tony Fernandes Marcelino	Eline Karlsdatter Fladseth
Gateadresse	
Bjerkestrandveien 55	
Poststed	Postnr
FREI	6525
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalendr.	

Document reference: 4-0180/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Bad x2 er ferdigstilt i 2017 når tilbygget ble bygget og tettesjikt, membran og sluk ble utført etter standard. På gulvet er det lagt beton ciré (mikrosement), det er en sårbar løsning i dusjsone, som i dag har fått noen sprekker.

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kjeller er råkjeller med avfukter. I mars 2025 ble Frei i Kristiansund rammet av kraftig uvær og store overvannsproblemer, hvor vann trengte inn i kjeller. Besiktet av Fremtind forsikring/takstmann, ingen skader på bygg. Skriftlig rapport fra forsikringsselskap.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Før vi kjøpte har det vært en lekkasje i tak i den gamle delen av huset. Det er et synlig merke i takplater på soverom i 2. etg. Tak ble utbedret og vi har ikke hatt tegn til lekkasje.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

På verkstedbygning/selskapslokale er det setteskader i mur.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har ved få anledninger vært observert mus. Totalt ca. 5 mus tatt i felle over en periode på 13 år. Ingen kjent skade eller påfølgende problem.

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tingvoll elektro har totalrenovert el-anlegg i hele huset 2013 og 2017 (påbygg). Nytt sikringsskap. Alle uthus har lagt opp godkjent strømforsyning av samme firma. El-billader montert av Neas i 2025. I verksted/selskapslokale er det lagt opp flere punkt på dugnad av ufaglært. Samt på uferdig vaskerom som midlertidig løsning.

Arbeid utført av

Tingvoll elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

2016, Neas / Tingvoll Elektro.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Installert av Neas i garasje i 2025.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er utført arbeid på tilbygg, fasade og oppgradering av elektrisk anlegg i eldre bolig. Arbeidet er utført av Ersnes Bygg, Tingvoll Elektro, Kristiansund og Frei Rørservice samt Muremester Mørkedal. Renovering av Møre Pipe. Kjøkken er levert og montert av Saltrø på Halså. I den eldre delen av boligen er det også utført noe arbeid på dugnad/egeninnsats, herunder utskifting av vinduer, gulvlegging og rørpropp til kjøkken. Arbeidet er utført med kyndig kompetanse, herunder person med fagbrev som rørlegger. Garasje er oppført som selvbygg med kyndig kompetanse.

Arbeid utført av

Ersnes bygg, Tingvoll elektro, Kristiansund og Frei rørservice, Muremester Mørkedal, Møre pipe.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må 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
Tony Fernandes	b71f9ac315331246b8134d	19.05.2026	Signer authenticated by
Marcelino	418b6bb9c63cbe5866	21:24:13 UTC	One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eline Karlsdatter Fladseth	5dad2822794cfc02e1b0f	19.05.2026	Signer authenticated by
	d487a85ee391de289bd	21:22:30 UTC	One time code


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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bjerkestrandveien 55, 6525 FREI

 KRISTIANSUND kommune

 # gnr. 119,119, bnr. 160,34, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 333 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 12629-1312

Eiendomsverdi ref nr: MN1334

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Bergsnev

Vår ref: Erik Bergsnev



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



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

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

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

O



Rapportansvarlig

Erik Bergsnev

Uavhengig Takstingeniør

erik.bergsnev@obron.no

900 12 755



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

Eldre hovedbygning som er tilbygget i flere omganger. Opprinnelig hovedhus fremstår med delvis eldre utførelse. Samtidig preges den av lav slitasje, er godt vedlikeholdt og vurderes å være i god stand. Nyeste tilbygg er fra 2017 og holder en veldig moderne standard.

Det er registrert enkelte avvik på opprinnelig hovedhus som kan kreve tiltak. Normal og forventet alder- og bruksslitasje er lagt til grunn ved vurderingen av de enkelte bygningsdelene som er beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig oppført på ringmurer av betong. Tilbygg har støpt plate på mark.

Vegger i tømmerkonstruksjon og bindingverk. Stående bordkledning på yttervegg. Tømmermannskledning på hovedhus og malmfuru på tilbygg.

Takkonstruksjon i saltaksform på hovedhus. Pulttak på tilbygg. Taktekkingen på hovedhuset er av stål/aluminiumsplater. Takopplett på hovedhus har båndteking. Tilbygg har asfaltbelegg.

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med alukledning utvendig. aluminiumsvinduer, PVC-vinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Terrasse/markterrasse i med spaltetekke i kebony. Balkong på loft med tett dekke og spaltetekke i tre. Rekkverk med stående kledning.

Utvendige trapper i tre og betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det hovedsakelig gulv av heltre og mikroement. Veggene har malt panel og malte slette overflater. Innvendige tak har malt panel og malte slette overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen skyvedører med malte glatte dørblad, og glassdør med stålramme.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i tak. Opplegg til vaskemaskin.

Bad 1

Veggene har malte slette overflater. Flis i våtsone. Taket er malt. Gulvet har mikroement og har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran. Rommet har innredning med skuffer og dobbel, heldekkende servant. Speilskap og belysning. Veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 2

Veggene har malte slette flater. Flis i dusjsone. Taket er malt. Gulvet har mikroement og har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran. Rommet har innredning med skuffer og nedfelt servant. Speil og belysning. Veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med under- og overskap med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Kjøkkenøy med underskap og benkeplate i heltre. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Synlig vannlåser/rørpropplegg i plastmateriale (PP-plast). Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe. Varmtvannstank på ca. 300 liter. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1930-tallet. I bakkant av huset er dreneringen fra 2016. Bygningen har betonggrunnmur. Tomten er tilnærmet flat. På grunn av terrasser på bakken på begge sider, er det ikke mulig å vurdere terrengforhold (ev. fall inn mot mur) under terrassen. Utvendige avløpsrør er av plast og har ukjent alder. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og har ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Røykvarslere og slukkeapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Selskapslokale med drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede er ikke forelagt tegninger.

Anneks/badstue

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede er ikke forelagt tegninger.

Redskapshus/dukkestue

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede er ikke forelagt tegninger.

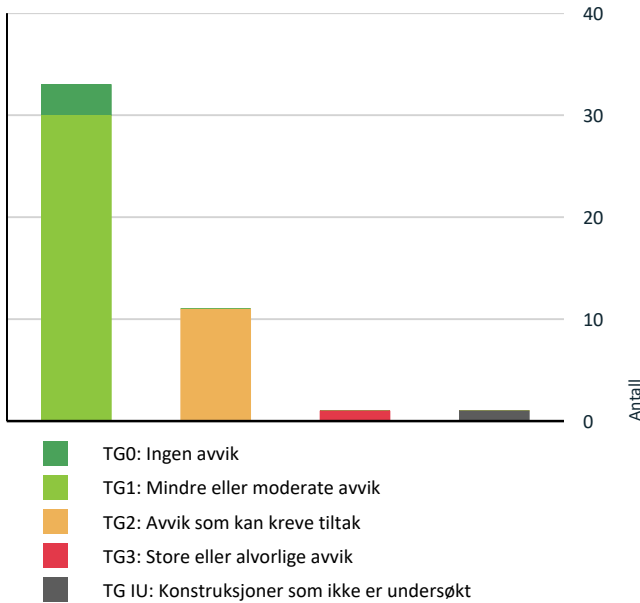
Dobbelgarasje

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

Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiv.

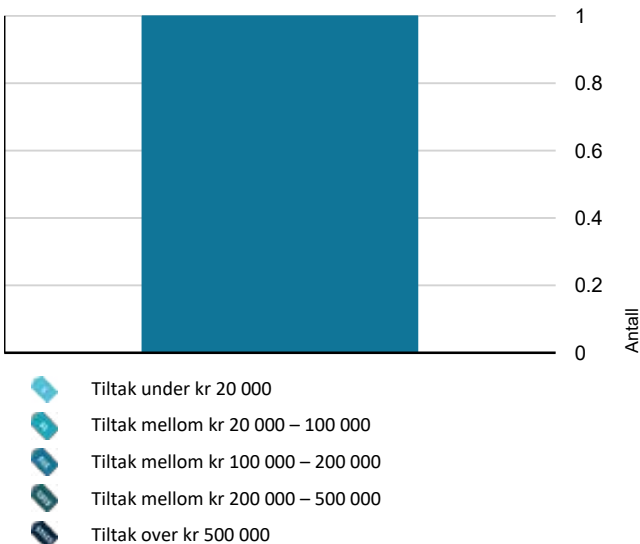
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Balkongdør - loft [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Lekkasjesikring og komfyrvakt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1936

Kommentar
Ifølge eier er hovedhuset oppført på 1930-tallet og senere tilbygget på 1980-tallet. Moderne tilbygg fra 2017.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Tilbygg på hovedhus.
2017	Tilbygg	Moderne tilbygg med soveromsfløy og to bad.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen på hovedhuset er av stål/aluminiumsplater (ukjent alder). Takopplett på hovedhus har båndtekkning (ukjent alder). Taket er besiktiget fra takfot på veranda og fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot og fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Eier opplyser om at taket kan være skiftet på 80-tallet.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er registrert noe flassing på overflater og en del rust på stålpanner og båndtekkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med flassing og rust bør overflatebehandles for å hindre videre forringelse av taktekkningen.

Dersom tiltak ikke utføres, kan rust og flassing føre til lekkasjer og ytterligere skader på takkonstruksjonen.

Taktekking - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av asfaltbelegg. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

Årstall: 2017

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Gjelder takrenner på hovedhus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utføre overflatebehandling av takrennene for å hindre rust og forringelse av materialet.

Dette bør sees i sammenheng med vurdering av taktekkning på hovedhus, da manglende vedlikehold kan føre til lekkasjer og skader på bygningen.

Nedløp og beslag - tilbygg

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Årstall: 2017 **Kilde:** Offentlig informasjon

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene på hovedhus har tømmerkonstruksjon. Tilbygg fra 1980 og 2017 er oppført i bindingsverk. Fasade har stående tømmermannskledning og stående dobbeltfalsat bordkledning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Avvik på lufting gjelder kledning på hovedhus.

Det er også observert enkelte bord med råteskader i nedkant, på gavli mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Råteskadede bord bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og for å opprettholde fasadens beskyttelse mot vær og vind.

Manglende lufting og råteskader kan føre til redusert levetid på kledningen, samt økt risiko for fukt- og råteskader i underliggende konstruksjoner.



TG 1 Veggkonstruksjon - tilbygg

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning i malmfuru.

Årstall: 2017 Kilde: Offentlig informasjon

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket har plassbygd sperrekonstruksjon.

Loftet er kun besiktiger fra luken, da det ikke var gangbart gulv. Siden kontrollen er begrenset av dette, kan det være avvik som det ikke er mulig å avdekke uten videre kontroll av hele takkonstruksjonen, så vær obs på dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er påvist en del fuktmerker og misfarging i undertak. Det ble forøvrig ikke målt forhøydete fuktverdier ved stikkmålinger på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tatt i betraktning at takteking/undertak er av eldre dato, anbefales det at konstruksjonen observeres jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fukt eller skader over tid.

Skifte av undertak bør vurderes i sammenheng med en eventuell fremtidig utskifting av yttertaket, for å redusere risikoen for råteskader og ytterligere fuktproblemer.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Tilstandsgraden (TG) er derfor vurdert på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, kan det likevel aldri utelukkes at det kan foreligge forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjoner. Denne usikkerheten bør tas i betraktning. Det foreligger ferdigattest på tiltak som er byggesøkt. Gjennom søknad om ferdigattest bekreftes det at nødvendig dokumentasjon og kontrollerklæringer foreligger, og at tiltaket er oppført i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Kommunen utsteder ferdigattest på grunnlag av dokumentasjonen som er innsendt fra ansvarlig søker.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med alukledning utvendig. PVC-vinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduer er hovedsakelig fra 2013 og 2025. Vindu med koblet glass har ukjent alder.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer - tilbygg

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør(2017) og enkel kjellerdør i tre(ukjent alder).

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkongdør - loft

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt ut fra høy alder/slitasje, da spesielt med tanke på lukkemekanismer, tetteegenskaper på pakninger. Som en generell orientering har vanligvis lukkemekanismer og pakninger kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmen/rammer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av lukkemekanismer og pakninger for å sikre god tetthet og funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse/markterrasse i med spaltetdekke i kebony. Balkong på loft med tett dekke og spaltetdekke i tre. Rekkverk med stående kledning.

Takterrasen er takkonstruksjon over underliggende boligrom, og som da er en lukket konstruksjon med svært begrenset mulighet for å vurdere oppbygging/tilstand på skjulte bygningsdeler. TG vurderes da ut fra det som er synlig og kontrollerbart uten fysiske inngrep, videre legges alder og normal byggeskikk som lå til grunn da bygningsdelen ble etablert, ev. ombygget.

Ifølge eier balkong utbedret i 2013, hvor det ble lagt nytt tettesjikt/takpapp, rekkverk og terrassegulv.

Normalt vedlikehold av malte overflater må påregnes.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i tre og betong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det hovedsakelig gulv av heltre og mikrosement. Veggene har malt panel og malte slette overflater. Innvendige tak har malt panel og malte slette overflater.

Eier opplyser om at alle overflater er malt i senere tid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder hovedhus. Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe sig/setninger i konstruksjoner, derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter, og registrerte avvik vurderes å være innenfor det som er forventbart ut fra bygningens konstruksjon/ alder.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra 2025 og vedovn fra 2013.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bygget er med "grovkjeller" (boder, vaskekjeller o.l.). Det er støpte gulv og støpte/murte yttervegger mot terreng med fritt eksponerte murflater uten innkledninger. Det utføres da kun visuell kontroll og stedvis fuktsøk uten hulltaking.

Vurdering av kjeller/underetasje må også ses i sammenheng med poster for «drenering», «grunnmur og fundamenter» og «terrengforhold». Avvik som er beskrevet under de postene kan også ha betydning, både for dagens bruk og ev. endret bruk i fremtiden (f.eks. ved bruksendringer).

Eier opplyser om at det er gjort enkelte tiltak for å bedre dreneringen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble indikert noe fukt ved fuktsøk, da spesielt i overgang gulv/yttervegger. Det er også synlige saltutslag som indikerer tidvis fuktransport i murkonstruksjoner.

Dette kan være flere årsaket (ev. kombinasjon av flere forhold) av aldringsslett drenering/utvendig fuktsikring, tilsig av overflatevann grunnet avvikende terrengforhold, samt at det på den tiden heller ikke var vanlig med omfattende tiltak for fuktsikring mot grunn. Det vil alltid kunne være noe fuktopptrekk fra grunnen som kan gi utslag (selv med velfungerende drenering/fuktikring).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdering av kjellere/underetasjer må også ses i sammenheng med poster for «drenering», «grunnmur og fundamenter» og «terrengforhold». Avvik som er beskrevet under disse postene kan også ha betydning, både for dagens bruk og ev. endret bruk i fremtiden (f.eks. ved bruksendringer). Ev. tiltak kan også være beskrevet under disse postene.

Det anføres at dette er en uinnredet kjeller, hvor skaderisikoen er relativt lav. Forebyggende tiltak vil være å alltid sørge for at arealet er godt ventilert.

Det er etablert avfukter i kjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen skyvedører med malte glatte dørblad, og glassdør med stålramme(2025).

Årstall: 2017 Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i tak.

Opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, siden rommet ikke eksponeres for bruksvann. Det er foretatt visuell observasjon og overflatemålinger med fuktindikator, uten å påvise noe unormalt.

1. ETASJE > BAD

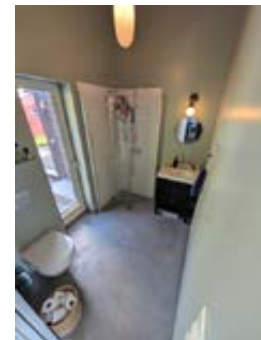
Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at dokumentasjon/kontrollerklæringer foreligger og at bygget inkl. våtrom er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dokumentasjon skal forelegges tiltakshaver v/ansvarlig søker før ansvarlig søker kan anmode om ferdigattest. Kommunen utsteder ferdigattest på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra ansvarlig søker.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte slette flater. Flis i dusjsone. Taket er malt.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har mikrosement. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe riss/oppsprekking av mikrosement i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales at sprekke i mikrosegmenten utbedres for å opprettholde overflatens estetiske og funksjonelle kvalitet. Selv om det er tett membran under, kan oppsprekking føre til videre forringelse av overflaten og redusert levetid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med skuffer og nedfelt servant. Speil og belysning. Veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



1. ETASJE > BAD 2

Generell

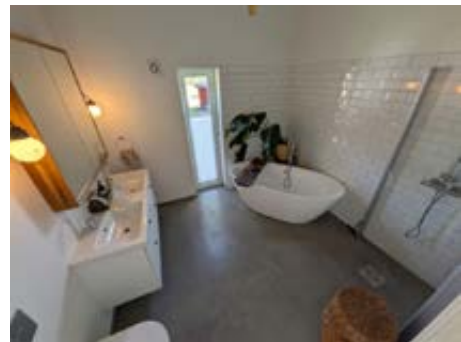
Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at dokumentasjon/kontrollerklæringer foreligger og at bygget inkl. våtrom er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dokumentasjon skal forelegges tiltakshaver v/ansvarlig søker før ansvarlig søker kan anmode om ferdigattest. Kommunen utsteder ferdigattest på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra ansvarlig søker.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte slette overflater. Flis i våtsone. Taket er malt.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har mikrosegment. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert noe riss/oppsprekking av mikrosement i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at sprekene i mikrosementen utbedres for å opprettholde overflatens estetiske og funksjonelle kvalitet. Selv om det er tett membran under, kan oppsprekking føre til videre forringelse av overflaten og redusert levetid.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med skuffer og dobbel, heldekkende servant. Speilskap og belysning. Veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med under- og overskap med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Kjøkkenøy med underskap og benkeplate i heltre.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Lekkasjesikring og komfyrvakt

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen ved eventuell lekkasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Synlig vannlåser/rørpropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer, plassert på loft.

Det ble skiftet sikringssskap med innmat, samt nytt hovedinntak i 2016. Mangler etter EL-tilsyn i 2016 ble utbedret på samme tidspunkt.

Eier opplyser om at enkelte av el-punktene i kjeller er av eldre dato.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2016

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

Nei Eier opplyser om at det er montert en lampe på vaskerom som egeninnsats - utført av ufaglært.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer fra autorisert foretak.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringssskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1936/2016.

Eier opplyser om at det ble gravd ned til fjell, og lagt drenering i bakkant av huset i forbindelse med tilbygg i 2016.

Berggrunn ligger imidlertid høyere enn kjellergulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Eier opplyser om at berggrunn ligger noe høyere enn kjellergulv, og at det ikke ble gjort noe utsprenging for å senke dreneringen ytterligere. På bakgrunn av dette kan det virke som at dreneringen har noe begrenset effekt.

Det er registrert noe fuktig miljø i kjeller. Eier har etablert avfukter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes ytterligere tiltak for å forbedre dreneringen, eventuelt supplere eksisterende løsning, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller. Bruken av kjeller vil være avgjørende for hvilke tiltak som iverksettes.

Det anbefales fortsatt bruk av avfukter for et bedre inneklima og for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

1 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat. På grunn av terrasser på bakken på begge sider, er det ikke mulig å vurdere terrengforhold (ev. fall inn mot mur) under terrassen.

1 TG III Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og har ukjent alder. Det er slamavskiller med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og har ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendig vann og avløpsledninger er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt. Vurdering/TG er basert på alder og kontroll utføres ved tapping av vann. For ev. nærmere kontroll av avløpsrør, kan være å foreta kamerakontroll via sluk eller stakeluke. Ev. vedlikehold kan være å utføre høytrykksspyling.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarslere og slukkeapparat. Det er etablert radonsperre i tilbygg fra 2017.

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.

Avvik om radon gjelder for hovedhus.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke foretatt radonmålinger og hovedhus er ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.

Det anbefales likevel at det foretas radomåling, men det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Bygninger på eiendommen

Selskapslokale med drivhus



Anvendelse

Forsamling og drivhus

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Eldre verkstedbygning som i 2025 ble delvis isolert og kledd innvendig, for å brukes som selskaps- og aktivitetsrom.

Drivhus ble bygget på i 2014, med bruk av eldre trevinduer.

Bygningen er oppført på grunnmurer av betong. Vegger i bindingsverk med stående bordkledning. Deler av bygningen har glassfasade.

Tak i saltaksform med bølgede stålplater/plast.

Vinduer og dører i malt tre.

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

Anneks/badstue



Anvendelse

Anneks/badstue

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår på bygningen. Omgjort til anneks på 60-tallet. Badstue tilbygget i 2015.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er originalt et gammelt sauefjøs med ukjent byggeår, som på 60-70-tallet ble ombygget til sommeranneks. Badstue er tilbygget i 2015.

Bygningen er oppført på natursteinsmur. Vegger i bindingsverk med liggende bordkledning.

Tak i saltaksform med bølgede stålplater og torvtak.

Renner og nedløp i stål/aluminium.

Dører og vinduer i malt tre.

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

Redskapshus/dukkestue



Anvendelse

Redskapshus/dukkestue

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er oppført på betongmurer. Vegger i bindingsverk med liggende bordkledning.

Tak i saltaksform med stålplater på yttertak.

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Dører og vinduer i malt tre.

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

Dobbelgarasje



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Ifølge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført på støpt betongplate. Vegger i bindingsverk med liggende bordkledning.

Tak i saltaksform med steinbelagte stålplater på yttertak. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Motoriserte leddporter i aluminium.

Dør og vindu i malt tre.

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

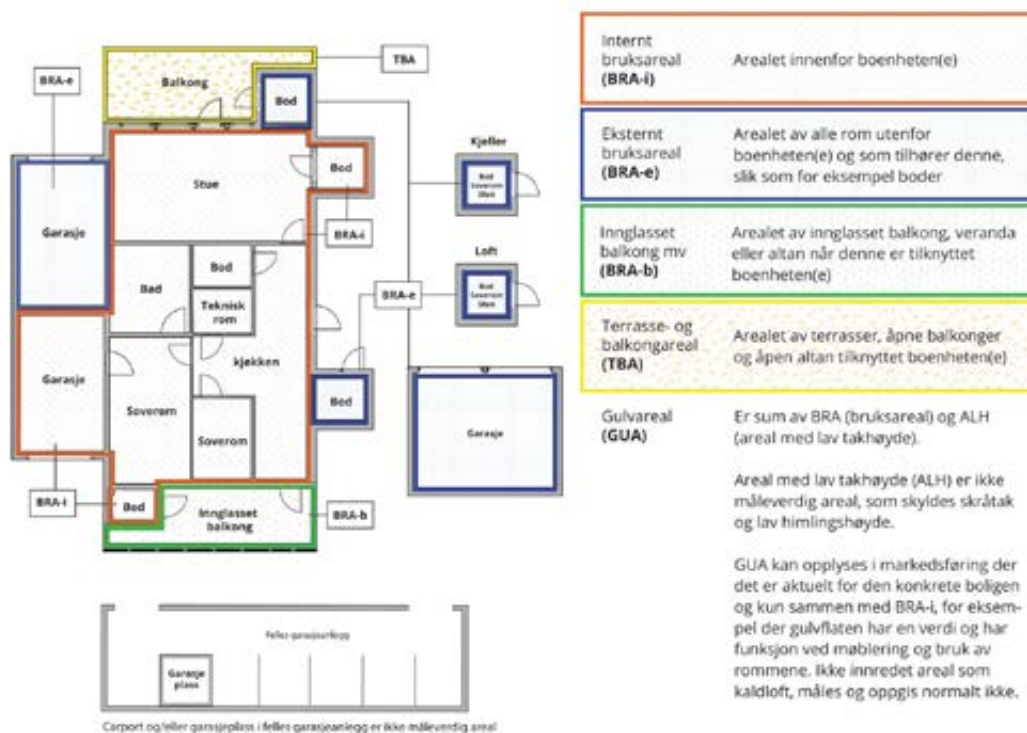
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	25			25	4	11	36
1. etasje	135			135	101		135
Kjeller		48		48		29	77
SUM	160	48			105	40	248
SUM BRA	208						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, hems		
1. etasje	Entré/gang, mellomgang, kjøkken, tv-stue, vaskerom, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, vinterhage		
Kjeller		Verktøybod, bod 2, bod 3, bod 4, gang, kjellerrom, kjellerrom 2, kjellergang	

Kommentar

TBA: Veranda på loft på ca. 4 m² og terrasse/markterrasse i 1. etasje på ca. 101 m².

Deler av kjeller har lavere takhøyde enn 1.90, og er ikke målbart ihht. NS3940. Utgjør ca. 29 m².

Deler av loft har også lav takhøyde og er heller ikke målbart ihht. NS3940. Utgjør ca. 11 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montering av EL-billader i 2025 - utført av faglært.

Selskapslokale med drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		51		51	16
SUM		51			16
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Selskapslokale, drivhus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede er ikke forelagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Anneks/badstue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Soverom, stue/kjøkken, badstue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede er ikke forelagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Redskapshus/dukkestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		17		17	13
SUM		17			13
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Redskapshus, dukkestue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede er ikke forelagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Dobbelgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	14
SUM		33			14
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Erik Bergsnev	Takstingeniør
	Eline Fladseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	119	160		0	500 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Bjerkestrandveien 55

Hjemmelshaver

Eline Karlsdatter Fladseth og Tony Fernandes
Marcelino

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	119	34		0	2296 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Bjerkestrandveien 55

Hjemmelshaver

Eline Karlsdatter Fladseth og Tony Fernandes
Marcelino

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo	19.05.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått		Nei
Enkel energiattest	27.05.2026	For at energikarakteren skal bli mest mulig riktig slik bygger fremstår i dag, grunnet omfattende renoveringer, er renoverings -/ombyggingsåret valgt som "byggeår" i energirapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	27.05.2026	Dokumenter tillagt.
3	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 tjenestetyster.

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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/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/MN1334>

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 for mer informasjon



Adresse

Bjerkestrandveien 55, 6525 FREI

Dato for energimerking

27.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-302842

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

181296682

Gårdsnummer

119

Bruksnummer

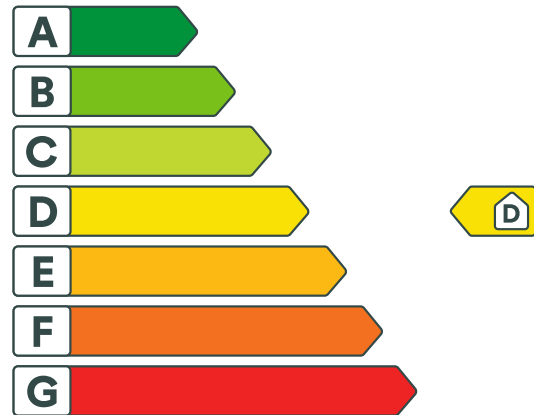
34

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1980

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

248,0 m²

Oppvarmet bruksareal

160,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

215,79 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

201,33 kWh/m²

Totalt levert pr. år

34 387 kWh



Bjerkestrandveien 55, 6525 FREI



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bjerkestrandveien 55, 6525 FREI



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Eline K Fladseth
Bjerkestrandveien 55
6525 Frei

**Plan og Byggesak
Administrativt vedtak nr. 2018/54**

Vår ref.
2013/913-23

Saksbehandler
Torleiv Fagerlie

Dato
14.02.2018

BJERKESTRANDVEIEN 55 - Ferdigattest

Tiltakshaver: Eline Karlsdatter Fladseth

Ansvarlig søker: Eline Karlsdatter Fladseth

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for omdisponering til helårsbolig, tilbygg og oppføring av garasje i Bjerkestrandveien 55, 6525 FREI.

Saksopplysninger

Tillatelse til tiltaket ble gitt den 15.09.2013 med vedtaksnummer 2013/783. Søknad om ferdigattest er mottatt den 01.12.2017.

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

Dette brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Torleiv Fagerlie
Saksbehandler

Faktura ettersendes
Kopi til:
Anne Sofie Haltbakk

Plan og Byggesak

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Servicetorget

Vågeveien 4
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919



Orientering om dine rettigheter

Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jf. plan- og bygningsloven § 1-9:

Du har rett til å klage til Fylkesmannen over vedtaker. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Kristiansund kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen byggesak@kristiansund.kommune.no.

Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:

Dersom det ikke er gitt begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få begrunnelse. Slikt krav må leveres innen klagefristen på tre uker.

Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:

Selv om du har klagerett, kan et vedtak vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å be om at vedtaket gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En beslutning om å gi/ikke gi vedtaket utsatt iverksetting er ikke et vedtak som kan påklages.

Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:

Du har med visse begrensninger rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet vedtak i saken.

Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:

Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Fylkesmannen eller en advokat kan gi nærmere informasjon om reglene for fri rettshjelp.

Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine eget forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

Klage til sivilombudsmannen

Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudsmannen. Før du klager til Sivilombudsmannen, må du ha brukt alle andre klagemuligheter. Det betyr at du først må ha klaget til det offentlige organet som har behandlet eller avgjort saken din, for eksempel kommunen eller fylkesmannen. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudsmannen på deres hjemmeside <https://www.sivilombudsmannen.no/>.



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

MØRE PIPE AS

Jegerstien 10B
6523 FREI

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ildar Sandøy	BYGG-25/00207 <i>(Oppgis ved alle henvendelser)</i>		27.03.2025

Bjerkestrandveien 55 - ferdigattest for rehabilitering av skorstein

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	119 / 34 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	MØRE PIPE AS
Tiltakshaver:	Tony Fernandes Marcelino

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for rehabilitering av skorstein for Bjerkestrandveien 55.

Saksopplysninger

Tillatelse til rehabilitering av skorstein ble gitt den 18. mars 2025 med vedtaksnummer BYGG-25/00207. Søknad om ferdigattest er mottatt komplett den 25. mars 2025.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Ansvarlig søker har ved søknaden bekreftet at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon, samt at omsøkte tiltaket er oppført i samsvar med tillatelse, og er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven og gjeldende forskrifter.

Det er i søknaden bekreftet at FDV dokumentasjon er overlevert byggverkets eier. (FDV - Forvaltning/Drift/Vedlikehold).

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.



Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
byggesak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Servicetorget
Vågeveien 4
www.kristiansund.kommune.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919

Kristiansund kommune
Plan og Byggesak

Saksnummer
BYGG-25/00207

Dato
27.03.2025

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

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

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

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Ildar Sandøy som kan treffes på telefon 71 57 38 71, eller kontaktes via epost: byggesak@kristiansund.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-25/00207 ved alle henvendelser.

Med hilsen
Kristiansund kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Ildar Sandøy
Saksbehandler

Andrea Landstad Kvalshaug
Avdelingsleder

Kopimottaker
Tony Fernandes Marcelino

Orientering om dine rettigheter

Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jf. plan- og bygningsloven § 1-9:

Du har rett til å klage til Statsforvalteren over vedtak. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Kristiansund kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen byggesak@kristiansund.kommune.no.

Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:

Dersom det ikke er gitt begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få begrunnelse. Slikt krav må leveres innen klagefristen på tre uker.

Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:

Selv om du har klagerett, kan et vedtak vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å be om at vedtaket gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En beslutning om å gi/ikke gi vedtaket utsatt iverksetting er ikke et vedtak som kan påklages.

Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:

Du har med visse begrensninger rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet vedtak i saken.

Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:

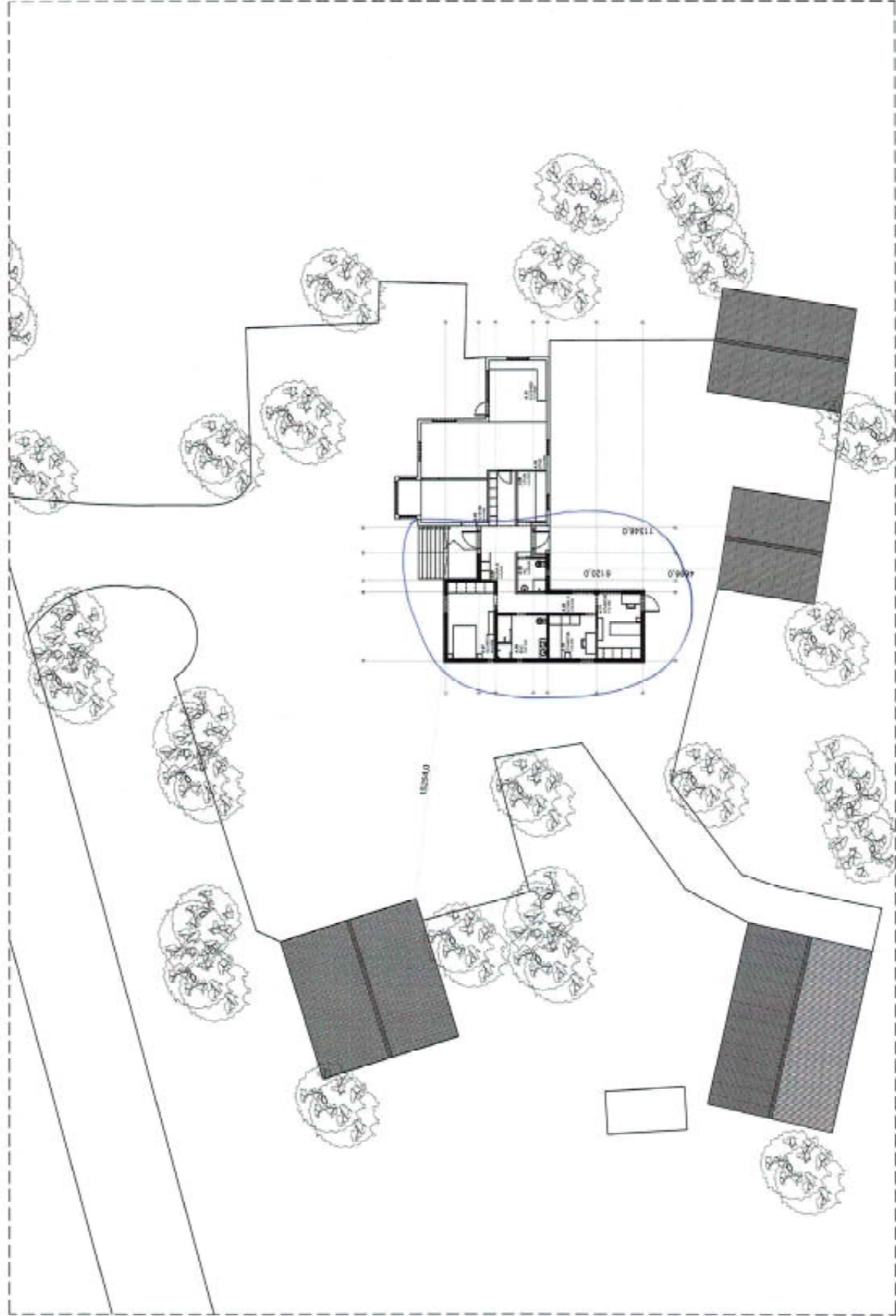
Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Statsforvalteren eller en advokat kan gi nærmere informasjon om reglene for fri rettshjelp.

Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine egne forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

Klage til sivilombudet:

Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudet. Før du klager til Sivilombudet, må du ha brukt alle andre klagemuligheter. Det betyr at du først må ha klaget til det offentlige organet som har behandlet eller avgjort saken din, for eksempel kommunen eller statsforvalteren. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudet på deres hjemmeside <https://www.sivilombudet.no/>.

①



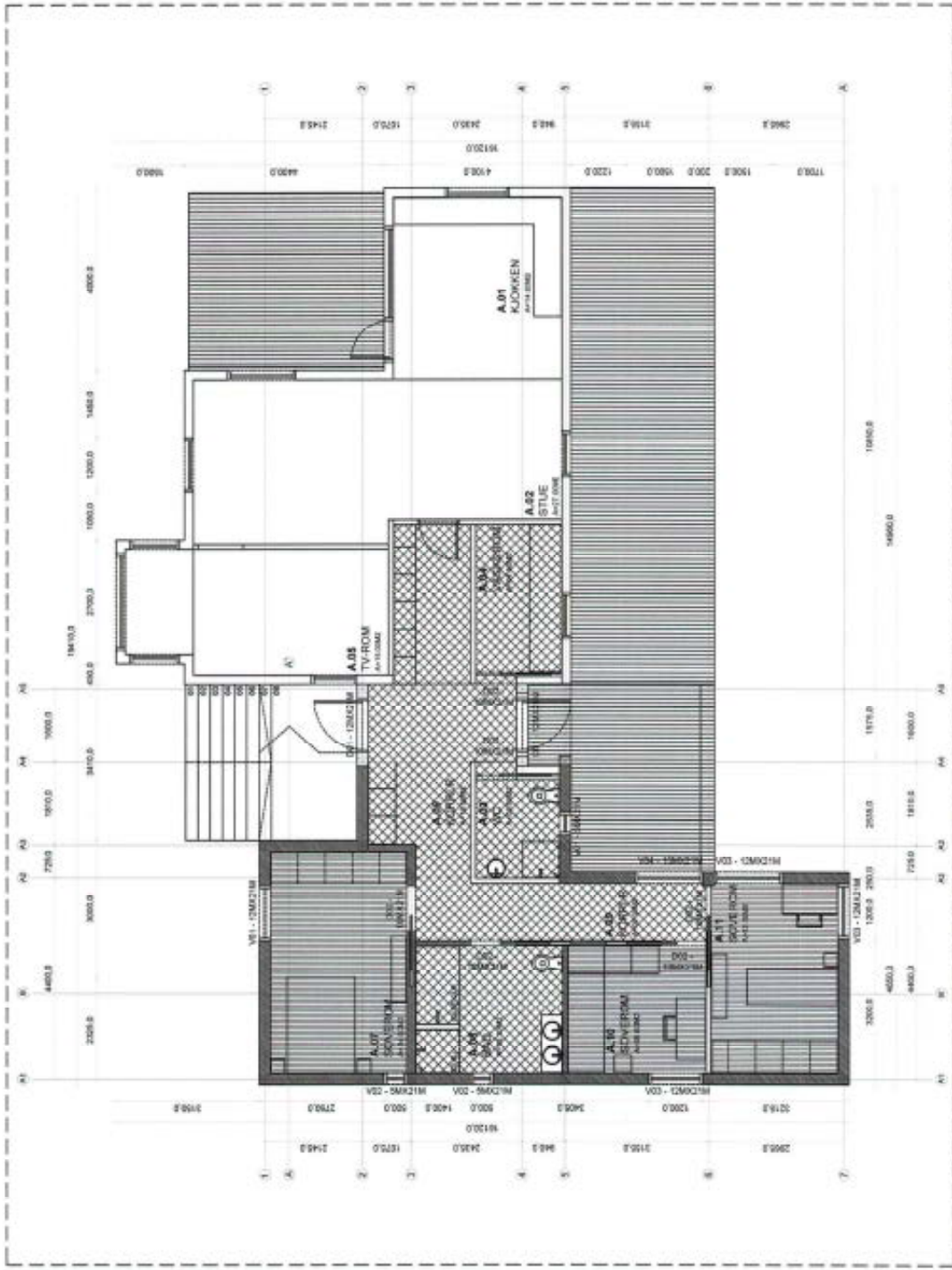
METRISKE

PLAN 1. ETASJE - (UNDER ARBEID) (OMGIVELSER HJEMME) M=1:100

NR: REV. CARLOR		DATO: 02.06.2018	
G.NR. 119 B.NR. 23 - KRISTIANSUND KOMMUNE		5525 - FREI	
SIGN: WÅL 1:250		REVISJON:	
201601 - A01		BJERKESTRANDVEIN 55	
		ELINE FLADSETH	
		PLAN 1. ETASJE	



2

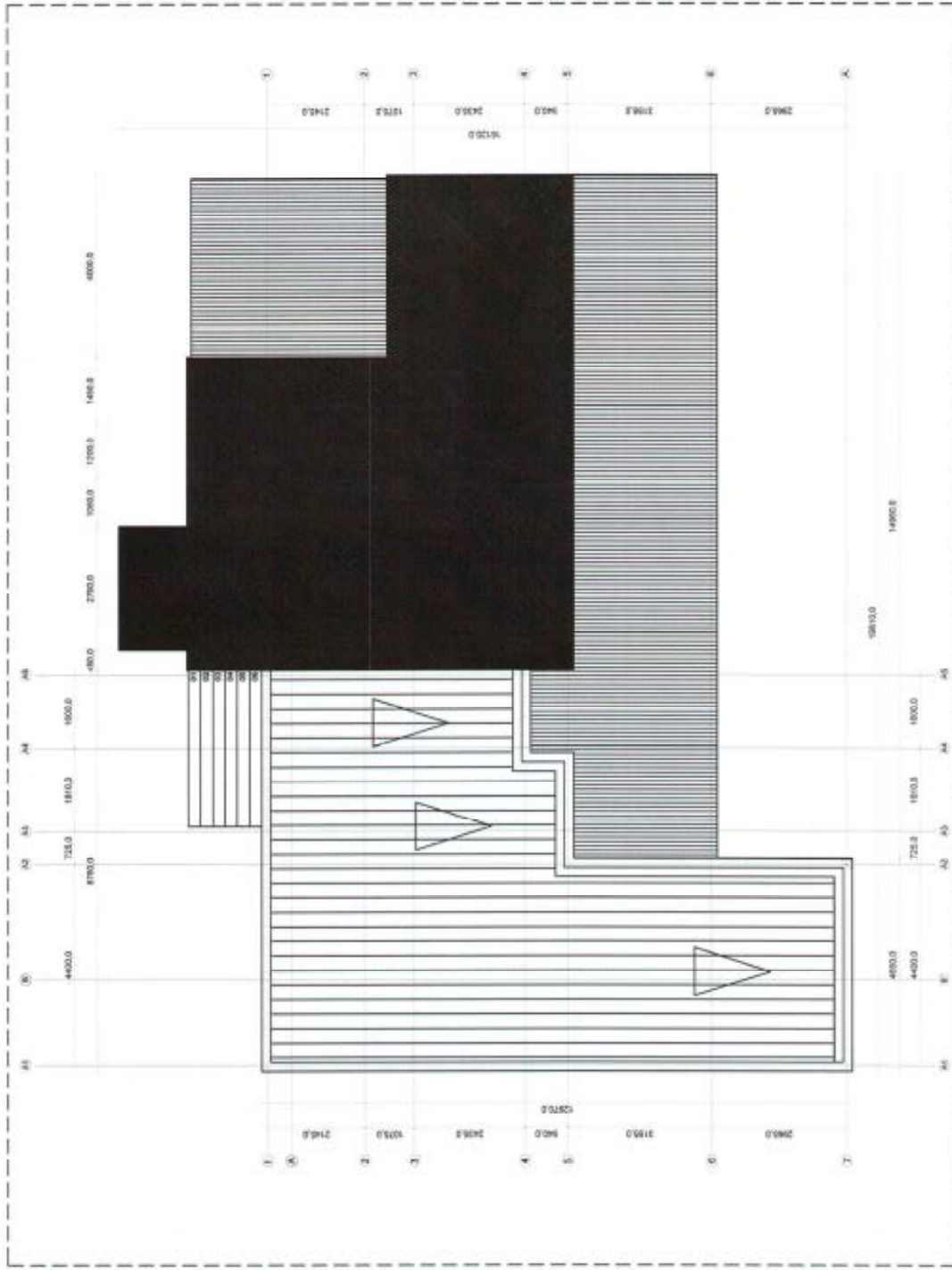


PLAN 1. ETASJE - (INNEBYRDET) DIMENSJONER (HØI) (BREI) (L) M - 1:100
 STA - 79.50 M²

MERKAD:

NR. REV. SJELDER:		SGR.:		DATO:		SIGN.	
G.NR. 119 B.NR. 23 - KRISTIANSUND KOMMUNE		MÅL 1:100		REVISJON:			
6525 - FREI		201601 - A02		BJERKESTRANDVEIN 55		ELINE FLADSETH	
						PLAN 1. ETASJE	
		DATO: 02.06.2016					

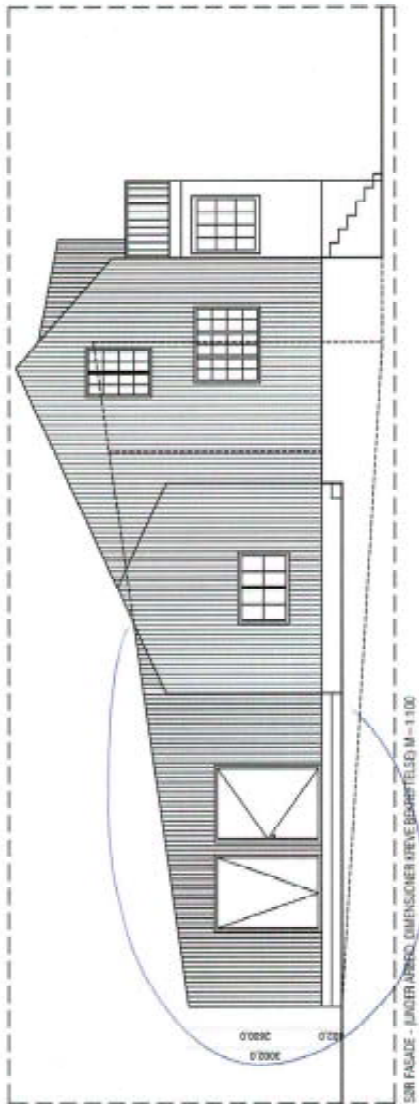
3



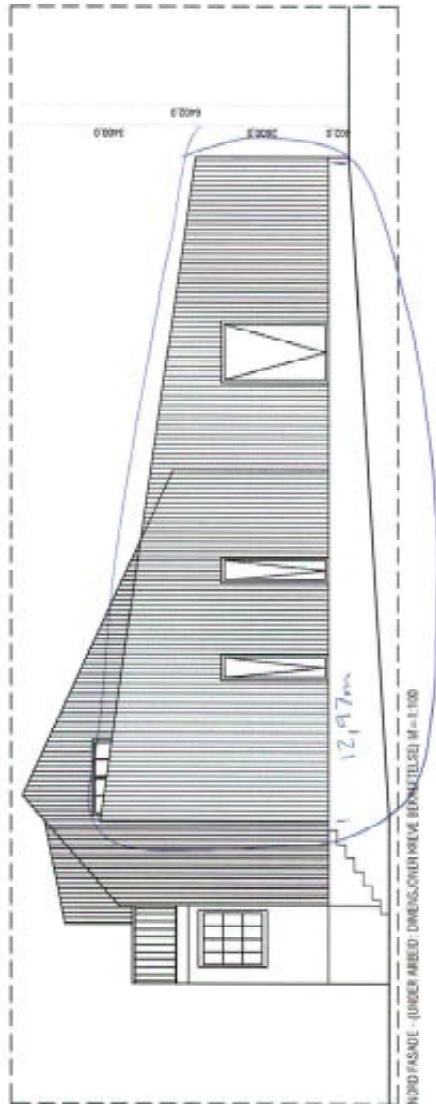
METROD:

NR: REV. BILDER		SGR: MAÅL 1:100		DATO: 02.06.2018	
G.NR. 119 B.NR. 23 - KRISTIANSUND KOMMUNE		REVISJON:		201601 - A03	
6525 - FREI		REVISJON:		BJERKESTRANDVEIN 55	
		REVISJON:		ELINE FLADSETH	
		REVISJON:		TAKPLAN	

(A)



SØR FASADE - JUSTER ÅRBEID. DIMENSJONER KREVES BEMERTELT. M = 1:100

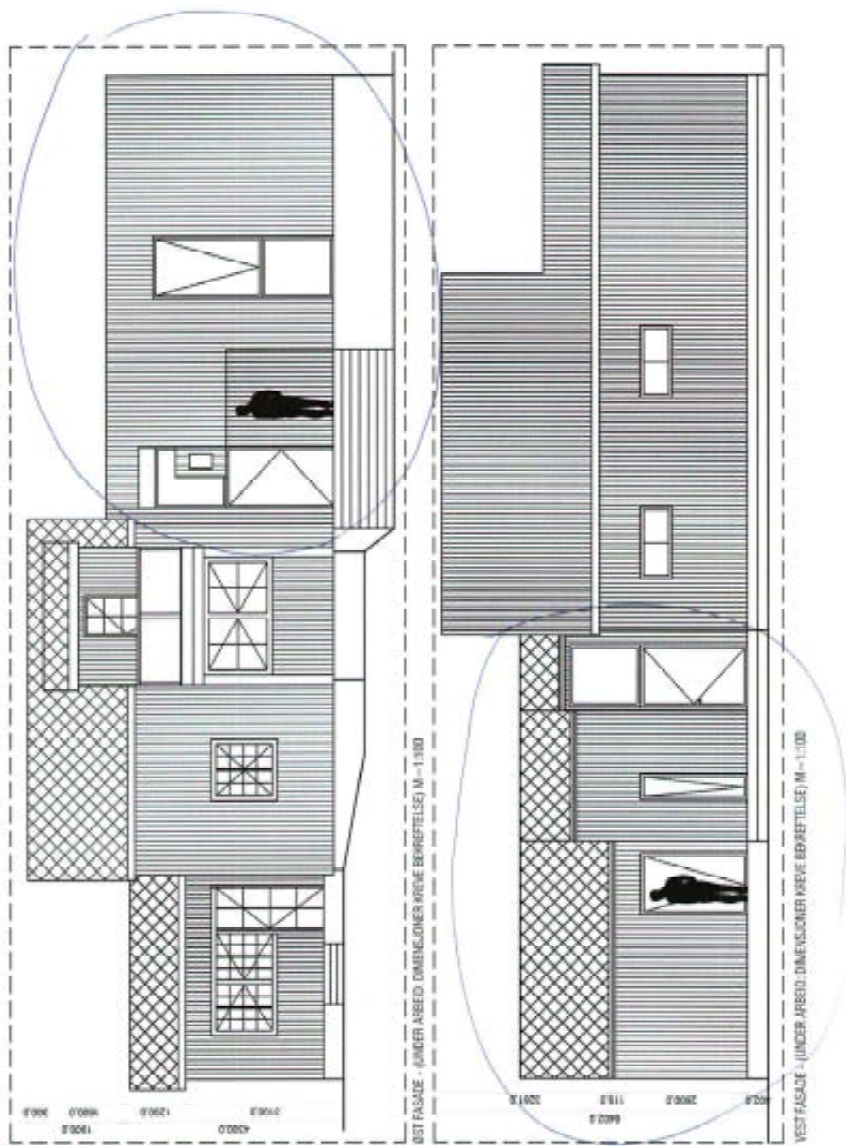


NORD FASADE - JUSTER ÅRBEID. DIMENSJONER KREVES BEMERTELT. M = 1:100

MERKVALD:

NR.	REV. GJELDER:	SKR.	MAÅL 1:100	DATE	02.06.2016
G.NR. 119 B.NR. 23 - KRISTIANSUND KOMMUNE		REVISJON:			
6525 - FREI		DATE	02.06.2016		
201601 - A04		DATE			
BJERKESTRANDVEIN 105 A					
ELINE FLADSETH					
NORD OG SØR FASADE					

5



ØST FASADE - (UNDER ARBEID - DIMENSJONER KJØVE BEHØRTELSE) M - 1:100

VEST FASADE - (UNDER ARBEID - DIMENSJONER KJØVE BEHØRTELSE) M - 1:100

MERKNAD:

NR:	REV. GJELDOR	SDR:	DAVD	SKR:	
G.NR. 119 B.NR. 23 - KRISTIANSUND KOMMUNE		REVISJON:		201601 - A05	
6525 - FREI		MÅL 1:100		BJERKESTRANDVEIN 55	
		DA TO: 02.06.2018		ELINE FLADSETH	
				NORD, ØST, VEST, FASADER	



KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 119

Bnr: 34

Fnr: 0

Snr: 0

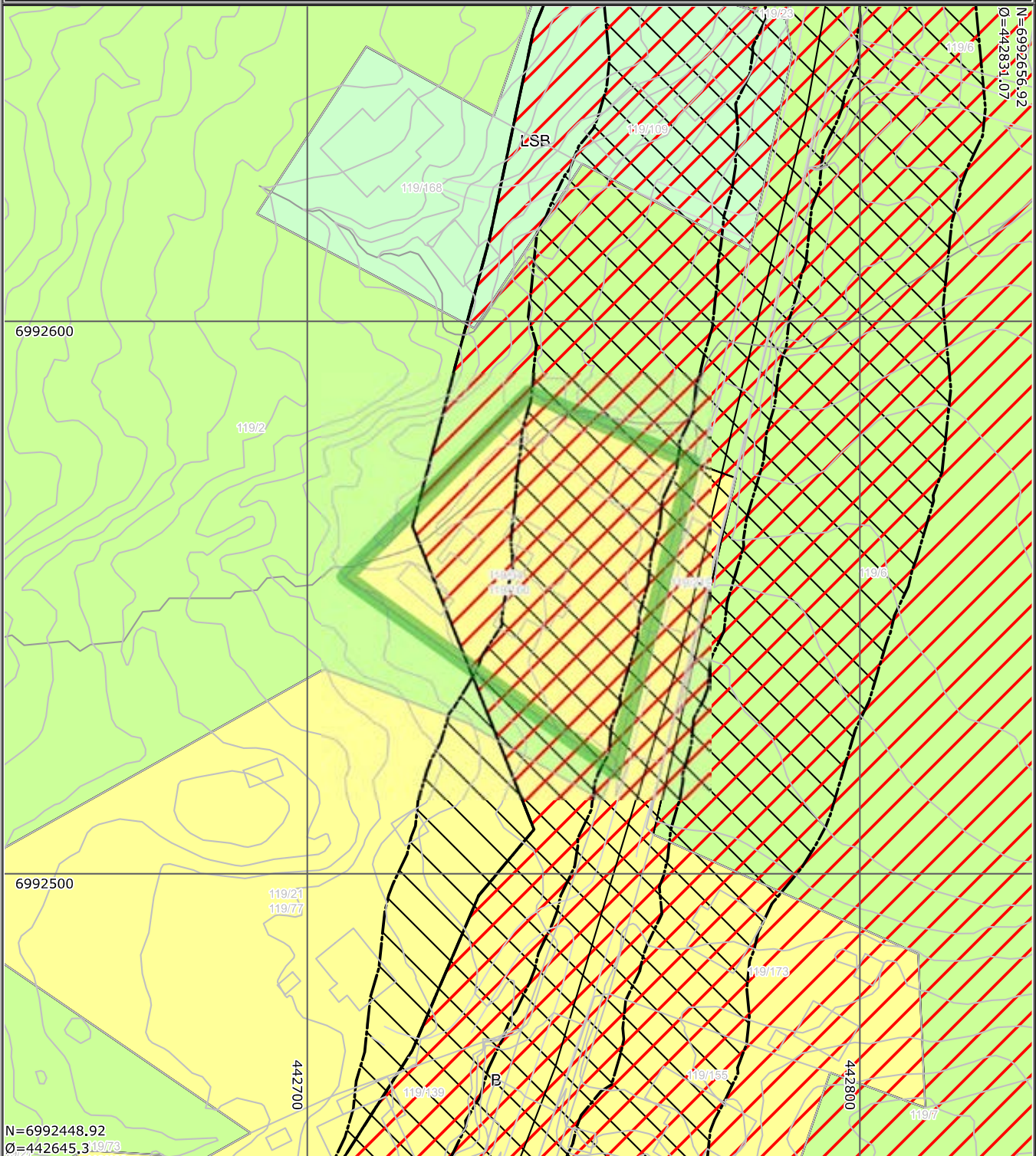
Adresse: Bjerkestrandveien 55, 6525 FREI

Hj.haver/Fester:

**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 8/5-2026 Sign:

Målestokk
1:1000










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



KRISTIANSUND KOMMUNE

Tegnforklaring

-  Samleveg - På bakken - Nåværende
-  Kvikkleire
-  Rød sone iht T-1442
-  Gul sone iht T-1442
-  Boligbebyggelse - Nåværende
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
-  Spredt boligbebyggelse - Nåværende

Doknr: 6429 Tinglyst: 17.07.1997 Emb. 061
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

17 JULI 1997

NORDMØRE HERREDSRETT

AREALBOKNR.: 6429

AVTALE OM NAUSTRETT UNDER GNR. 19 BNR. 2 I FREI

Mellom Tore T. Bjerkestrand, f.nr. 310332 [redacted] som eier av gnr. 19 bnr. 2 i Frei, og

Edvard Fladseth, f.nr. 230130 [redacted] som eier av gnr. 19 bnr. 34 i Frei, er det inngått slik avtale om naustrett under gnr. 19 bnr. 2:

1.

Eier av gnr. 19 bnr. 34 gis rett til oppføring av naust under gnr. 19 bnr. 2 på tomt nr. 5 i reguleringsplan for Lianausta, vedtatt i Frei kommunestyre 10.06.1997. Det er ikke anledning til å innrede oppholdsrom i naustet. Forøvrig vises til reguleringsbestemmelsene.

2.

Rettighetshaveren gis, sammen med andre, grunnrettighet til eksisterende molo og til eventuell bygging av flytebrygge for båtutlegg iforbindelse med moloen. Bruk av moloen og bygging og bruk av utlegg må tilpasses andre rettighetshavere som også har og kan få rett til bruk av molo og båtutlegg av bnr. 2.

Utbygging av anlegget må skje etter godkjenning av grunneieren.

3.

Naustrettighetshaveren får rett til bygging av båtopptrekk på sydsiden av eksisterende molo. Grunneieren kan gi andre rettighetshavere rett til bruk av båtopptrekket på det vilkår at nye brukere deltar i kostnadene.

4.

Naustrettighetshaveren har vegrett til naustet over bnr. 2 etter eksisterende vegtrase' mot å delta i vedlikehold med forholdsmessig del.

5

Naustretten og de øvrige ovenfor gitte rettigheter kan bare overdras sammen med gnr. 19 bnr. 34.

6.

For de ovenstående rettigheter betaler Edvard Fladseth kr. 20.000.- + omkostninger ved tinglysing som engangsvederlag. Beløpet forfaller til betaling ved underskrift av denne avtale.

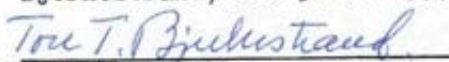
7.

Denne avtale kan tinglyses som hefte under gnr. 19 bnr. 2 i Frei.

- - - -

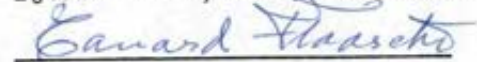
Denne avtale er utstedt i 2 -to- eksemplarer, ett til hver av partene.

Bjerkestrand, den 30.06.1997.



Tore T. Bjerkestrand

Bjerkestrand, den 30.06.1997.



Edvard Fladseth

1 vedlegg.

REGULERINGSPLAN FOR LIANAUSTAN

REGULERINGSBESTEMMELSER

- § 1. Formål.
Innenfor det regulerte området er det avsatt areal til naustbebyggelse, landbruks-, trafikk- og spesialområde.
- § 2. Bebyggelse.
Det kan oppføres 2 + 3 naust i rekke, tilpasset eksisterende bebyggelse, dvs. i tråd med gammel nordmørsk byggeskikk. Maks bredde x lengde, , 5 m x 10 m. Innbyrdes avstand 1,5 m. Takvinkel ca 30 grader.
Det kan oppføres 2 enkeltstående naust, det ene på gammel tuft. Maks bredde x lengde 6 m x 9 m.
- § 3. Landbruksområde.
Planen er omgitt av LNF-område. Reguleringsgrensen endrer ikke denne generelle bruk av området som beitemark o.l.
- § 4. Spesialområde.
Området er delt opp i fornminner, vern- og strand/sjøområde.
Fornminner:
Disse er markert på kartet. Ingen konstruksjon skal plasseres i området. Området kan benyttes til beitemark.
Verneområde:
2 av de eksisterende naustene er verneverdige svalgangснаust. Ved reparasjoner/utskifting skal ikke fasaden endres.
Strand/sjøområde:
I sydenden av planen kan det anlegges en vor av naturstein. Naustene har tilhørende båttopptrekk og utsett. Ingen gamle rettigheter endres av reguleringen.
- § 5. Trafikkområde.
Området består av privat kjørevei og parkeringsplass. Det skal ikke legges fast dekke.

PBL§ 25 REGULERINGSFORMÅL

Tegnforklaring
1. Bebyggelse


Nye naust



Eksisterende naust

2. Landbruksområde

 Landbruk/
beitemark

3. Trafikkområde
 Parkering/
Trafikkareal

6. Spesialområde
 Båttopptrekk,
båtstøer, kai/
molo, vor.


Fornminner



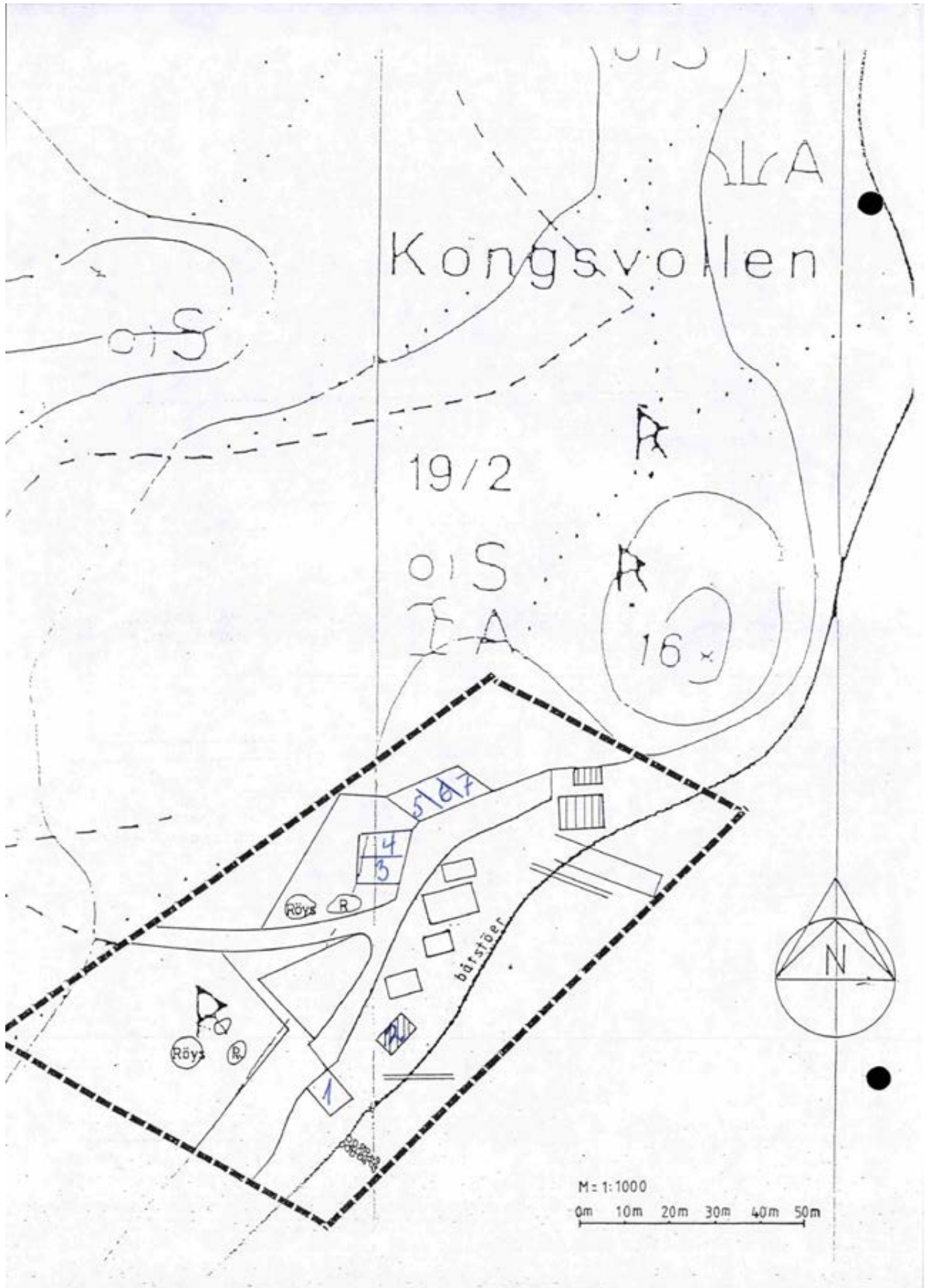
Verneområde



Strand/sjøomr.

SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN:
Dato
Saksbeh.

1. gangs behandling i eiendoms- og driftsutv.	041296	
2. gangs behandling i eiendoms- og driftsutv.	160497	
Kommunestyrevedtak - egengodkjenning	100697	
Egengodkjenning		
Revisjoner	110397	
	100697	
Planen er utarbeid av Tore T.Bjerkestrand	080896	



D. 1980/300927

1980/300927

SØRENSKRIVEREN I
KRISTIANSUND

Avskrift.

Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Lør- dag, den 12. sept. 1970 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården "Birkestrand" g.-nr. 19 br.-nr. 2 av skyld mark 9,01 i Frei kommune. Forretningen er forlangt av Tore T. Bjerkestrand jun.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾ Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns- menn Samtlige.

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ selger Tore T. Bjerkestrand jun. og kjøper Edvard Fladset.

Av naboer:³⁾ Ingen tilstøtende naboer.

Mennene valte til formann Kr. M. Williamsen.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord - dekar, naturlig eng og kulturbeite - dekar, produktiv skog - dekar, annet areal 0,5 dekar. I alt 0,5 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Fra en tidligere nedsatt byttesten i "Skogholdt" gnr. 19 bnr. 34 søndre hjørne følger byttelinjen dennes grense i nordvestlig retning til en nedsatt byttesten.

Her bøyer linjen og går i nordøstlig retning til en

¹⁾ Hvis rekvierten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvierten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6. 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet usødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

tidligere byttesten.

Her vinkler byttelinjen og går i nordvestlig
retning 5.m. hvor en byttesten ble satt ned.

Her bøyer byttelinjen atter og går i vestlig retning
48.m. hvor en byttesten ble satt ned.

Her vinkler byttelinjen og går i sydøstlig
retning 62.m. til utgangspunktet.

Gjerdeplikten tilfaller parsellen.

Vedtatt 12/9-70.

Tru T. Bjerkstrand jr.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

Nei

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ Tillegg til byggetomt

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Ingen

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Det er stiftet fellesskap av utmarken~~

~~Det er stiftet fellesskap av utmarken~~

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til mark 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mark 9,06

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord _____ dekar, annet areal _____ dekar. I alt _____ dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ "Skogholdt" II

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan pånkes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Tore T. Bjerkestrand jun., 6523 Frei skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

L. W. Wilton A. Gillvik T. Bjerkestrand

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukeiendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Frei

Går til _____ jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Parsellen som er tenkt benyttet som tillegg til en tidligere tomt består av ca. 0,5 dekar udyrka mark.

Arealet har ingen jordbruksmessig verdi.

Frei jordstyre vil anbefale at parsellen blir fraskilt.

Rensvik 22/9 70
den 19

formann.

FREI JORDSTYRE

Arvid Fjell
sekretær.

Møre og Romsdal
Går til _____ landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

1135-46
Sok. nr. 70

Fylkeslandbruksstyret samtykker i skyldskiftet.

Arvid den 7/10 19 70

formann.

Olav Sten
fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 19 b.nr. 160

Bjerkestrandveien 55

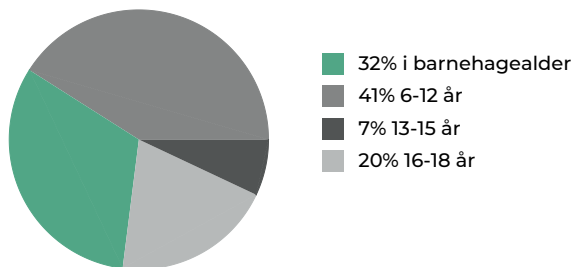
Offentlig transport

🚶 Dragseth	2 min 🚶
Linje 812	0.2 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	13 min 🚶

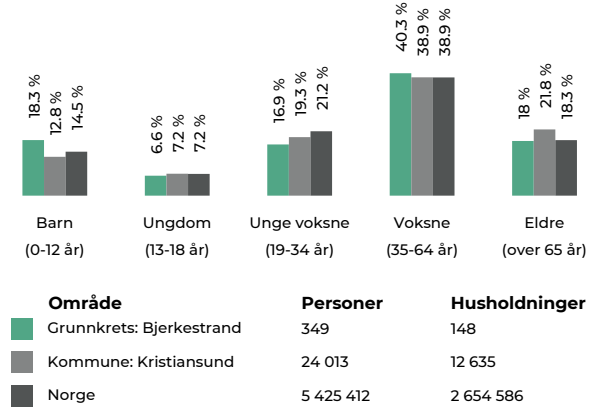
Skoler

Bjerkelund skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
211 elever, 14 klasser	4.4 km
Frei skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
141 elever, 7 klasser	6.6 km
Rensvik skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
205 elever, 11 klasser	8.5 km
Frei ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚶
274 elever, 17 klasser	7.9 km
Kristiansund videregående skole	20 min 🚶
950 elever	15.5 km
Atlanten videregående skole	20 min 🚶
500 elever, 18 klasser	15.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

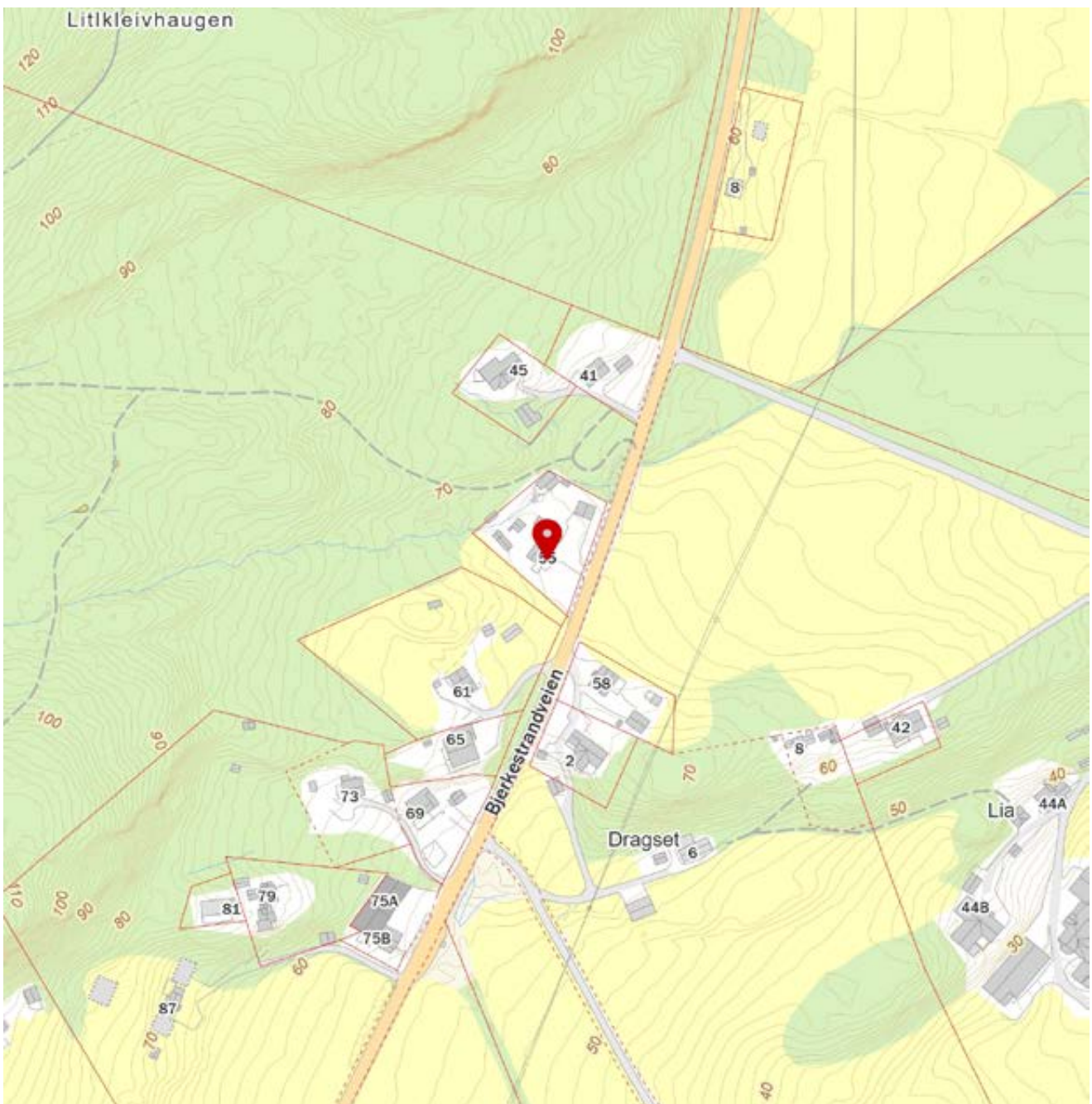
Gårdsbarnehage (0-5 år)	6 min 🚶
29 barn	4.6 km
Storbakken barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
75 barn	7.6 km
Veslefrikk barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
60 barn	7.4 km

Dagligvare

Bunnpris Freitorget	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	6.7 km
Coop Prix Frei	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	6.7 km

Sport

🏃 Bjerkelund skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	4.3 km
🏃 Åneset ballslette	6 min 🚶
Ballspill	4.7 km
🏃 Flexi Trening	7 min 🚶
🏃 Optima Helse	8 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Kristiansund kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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.

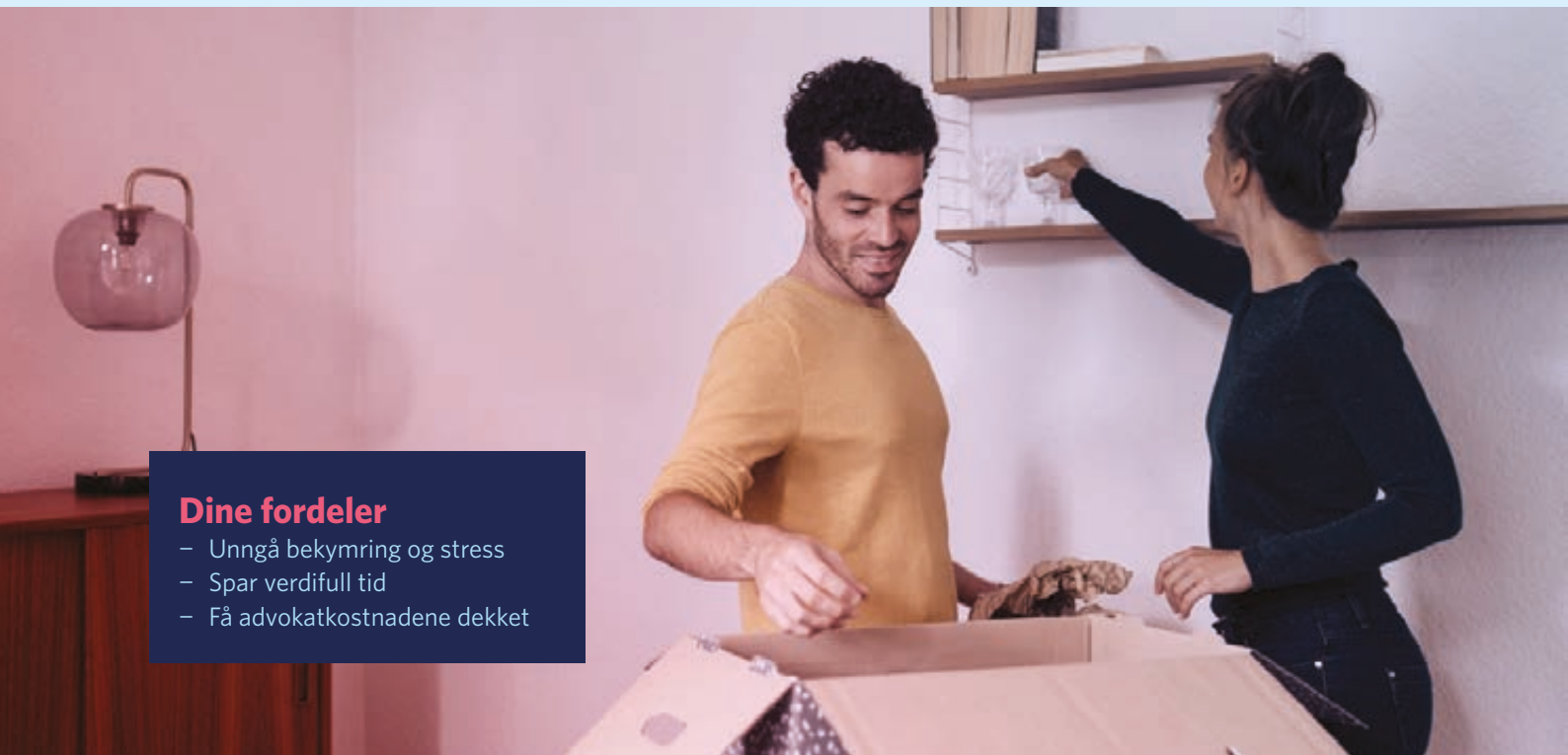
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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.

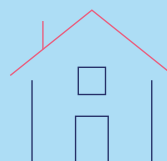
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE 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: 4-0180/26

Adresse: Bjerkestrandveien 55, 6525 FREI, gnr. 119, bnr. 34
og 160 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/