Blåbærdalen 4

KRISTIANSUND N

notar





Prisantydning Kr 10 490 000,- **Boligtype** Enebolig
BRA-i/BRA Total 254/285 kvm **Megler** Anders Havneraas Tlf 938 82 954

notar



Blåbærdalen 4

Se video i annonsen! | Påkostet og innholdsrik enebolig fra 2025! Utleiemulighet. 4 soverom & 3 bad. Dobbeltgarasje.

Adresse	Blåbærdalen 4 6518 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 10 490 000,-
Omkostninger	Kr 281 240,-
Totalpris	Kr 10 771 240,-
BRA-i/BRA Total	254/285 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2025
Soverom	4

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas ønsker velkommen til en moderne enebolig i Blåbærdalen 4!

Boligen ligger i et rolig og familievennlig område med kort avstand til skoler, barnehager, servicetilbud og flotte turmuligheter.

Den nyoppførte boligen fra 2025 har et bruksareal på 285 kvm fordelt over to etasjer. Stuen har imponerende 4 meter takhøyde som gir en luftig og eksklusiv romfølelse. Boligen byr på 4 romslige soverom, flere bad, garderobe, vaskerom og to stuer.

Ute finner du flere solrike terrasser og gårdsplass. Parkering i garasje og på egen tomt.

Mulighet for utleie i underetasjen med forventet leieinntekt på ca. kr 13.000-15.000 per måned.



Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Anders Havneraas

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

Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	18
Nøkkelinformasjon	19
Plantegning	27
Vedlegg	30
Budgivning	79

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.

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

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 budgivining:
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"



Spisestue



Spisestue



Kjøkken



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Stue



Stue



Veranda



Veranda



Soverom



Bad



Bad



Soverom 2



Bad



Vaskerom



Stue underetasje. Bildet har 3D-møblering, det er ikke satt inn kjøkkeninnredning pt.



Stue underetasje.



Soverom underetasje



Soverom 4



Veranda



Veranda



Garasje



Fasade



Fasade



Nærområde

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Eiendommen ligger i Blåbærdalen, et rolig og familievennlig boligområde i Kristiansund kommune. Området er spesielt anbefalt for familier med barn, med kort avstand til skole, barnehage og daglige servicetilbud, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Blåbærdalen 4, 6518 KRISTIANSUND N

OPPDRAGSNUMMER
4-0403/25

SELGER
Frank Egil Gaupseth

MATRIKKEL
Gårdsnummer 31, bruksnummer 1280, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Enebolig

ENERGIKLASSE
B

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

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

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

STRØMFORBRUK
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT
Eiet tomt på 751 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Tomten er opparbeidet med gårdsplass, terrasser og tilhørende utearealer. Terrenget er tilpasset bebyggelsen og fremstår i hovedsak som skrånende. Det er etablert uteplasser i tilknytning til boligen.

TAKST
Tilstandsrapport datert 19.02.2026. utført av Sertifisert Takstingeniør Terje Storhaug.

BYGGEÅR
2025

BYGGEMÅTE
Eneboligen er oppført i 2025 med moderne konstruksjoner og materialvalg. Utvendig er boligen oppført med moderne kledning, taktekking med asfaltpapp og tilhørende beslag. Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Dreneringen er utført med plastrør og tilbakefylte steinmasser fra byggeåret, som er selvdrenerende. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med utvendig kledning. Takkonstruksjonen er utført i tre, og taktekkingen består av asfalt papptekking. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Etasjeskillerne er konstruert i tre og betong mot grunnen. Vinduer og verandadører har isolerglass. Ytterdørene er fra byggeåret. Terrasser og verandaer er utført med terrassegulv i impregnert tre og rekkverk i malt impregnert tre. Utvendige trapper er bygget med trinn og dekke i impregnert tre, med rekkverk i malt impregnert tre.
Garasjen er utstyrt med en isolert leddport med automatisk portåpner.

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

av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2025.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Flislegger Mørkedal
Beskrivelse: Flislegging av Flislegger Mørkedal og oppbygging tre struktur av AT Byggservice AS

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Firmanavn: Flislgger Mørkedal AS
Beskrivelse: Utfør av Flislgger Mørkedal AS

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja
Firmanavn: Elltilsynet, Januar 2026
Beskrivelse: Elltilsynet har utført kontroll av El-anlegg i Januar 2026

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Utført med egeninnsats
Beskrivelse: Mark terasse på 1.etasje utført med egeninnsats

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Ja
Beskrivelse: Lagt til rette for egen leilighet i 1. etasje med eget el-anlegg og vann/kloak anlegg

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?
Ja
Beskrivelse: Kun at det er tomter for bygging mot tomte grense øst og vest for eiendommen

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Ja
Beskrivelse: Ferdigattest blir søkt inn før salg, det foreligger midlertidig brukstillatelse pr nå.

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)?
Ja
Beskrivelse: Privat avtale med strømkabel og vann og kloak føringer over annen grunn ut til offentlig tilkobling i vei

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Følger reguleringsplan R-183-07 Draget, mindre vesentlig reguleringsendring. Eiendommen omfattes av felt F06 som er regulert til bolig med tilhørende anlegg.. 22.01.2009

Følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023 med mindre endring vedtatt 14.05.2024.
Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.
Eiendommen ligger innenfor hensynssone for ras- og skredfare (H310) i henhold til kommuneplanen.

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 er oppvarmet med panelovner, varmekabler og varmepumpe. Varmekabler er installert på våtrom, entré og vaskerom.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har en garasje med leddport som er utstyrt med automatisk portåpner. Porten er moderne, isolert og

motorisert for enkel åpning og lukking.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 20.04.2026.

Boligen fremstår i hovedsak oppført og benyttet i samsvar med foreliggende tegningsgrunnlag. Det er registrert enkelte mindre avvik, herunder at dør mellom gang og TV-stue er kledd igjen, samt at kjøkkenløsning ikke fremgår av godkjente tegninger. Disse forholdene vurderes som planmessige tilpasninger, og det er ikke etablert en selvstendig boenhet.
Det er imidlertid tilrettelagt for eventuelle fremtidige muligheter for etablering av kjøkken i denne delen av boligen. Dette fremstår som en forberedelse for mulig senere bruksendring, uten at dette er ferdigstilt eller omsøkt per i dag. Kjøper bør være oppmerksom på at etablering av kjøkken i et areal som ikke er godkjent til dette formålet kan være søknadspliktig. Endringer i bruk kan utløse krav om godkjenning fra kommunen.

RADONMÅLING

Boligen er oppført med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav, noe som bidrar til å redusere risiko for radoninntrengning fra grunnen. Det er ikke foretatt radonmåling.

INNHOLD

Underetasje: Gang, vaskerom, entré, bad, oppholdsrom/stue og 2 soverom
1. etasje: Hall m/trapp, soverom, bad, hovedsoverom, garderobe (hovedsoverom), bad (hovedsoverom) og stue/kjøkken. Garasje.

STANDARD

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med slette fronter og kjøkkenøy. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps armatur. Det er platetopp med integrert ventilator, som i tillegg til kullfilter har utlufting via en fleksibel kanal ført ut av bygget. Hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, stekeovn, vinskap, mikrobølgeovn og platetopp med integrert avtrekk er integrert.

Bad hovedetasje
Badet har fliser på gulv med varmekabler, fliser på vegger og malte gipsplater i himling. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjsone med glassvegger, dusjgarnityr med takdusj og håndusj, samt servant med baderomsinnredning og speil med belysning. Det er balansert ventilasjon.

Bad hovedetasje (hovedsoverom)
Badet har fliser på gulv med varmekabler, fliser på vegger og malte gipsplater i himling. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjsone med glassvegger, dusjgarnityr med takdusj og håndusj, dobbel servant med baderomsinnredning og speil med integrert belysning. Det er en innfelt nisje i dusjsonen. Ventilasjon er balansert.

Vaskerom underetasje
Vaskerommet har fliser på gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og malte gipsplater i himling. Rommet er utstyrt med innredning med benkeplate, nedfelt utslagsvask og armatur, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder og sikringsskap er plassert her. Det er balansert ventilasjon.

Innvendige overflater
Gulv: Laminat i oppholdsrom, samt fliser med varmekabler i våtrom og entré.
Vegger: Hovedsakelig malte gipsplater. Våtrom har flislagte overflater og vaskerommet har baderomsplater.
Himling: Malte gipsplater.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Boligen har rør-i-rør system (Roth Multipex) med fordelerskap fra 2025. Anlegget er utført med synlige fordelere og merking av kurser.

- Avløpsrør: Avløpssystemet er utført med moderne materialer og løsninger.
- Ventilasjon: Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning (Systemair SAVE) fra 2025. Aggregatet er plassert på vaskerom og har integrert styringspanel.
- Varmesentral: Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. I tillegg er det installert varmepumpe, montert av Waage Varmeteknikk AS.
- Varmtvannstank: Det er installert en 200 liters varmtvannsbereder fra OSO.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er fra 2024/2025 og installert av Ægir Elektro AS. Sikringsskap med automatsikringer, overspenningsvern og hovedbryter er montert. Det foreligger kursfortegnelse og dokumentasjon.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 254 m²
BRA - e: 31 m²
BRA totalt: 285 m²
TBA: 171 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 107 m² Gang, vaskerom, entré, bad, oppholdsrom/stue og 2 soverom
1. etasje
BRA-i: 147 m² Hall m/trapp, soverom, bad, hovedsoverom, garderobe (hovedsoverom), bad (hovedsoverom) og stue/kjøkken
BRA-e: 31 m² Garasje

TBA fordelt på etasje
Underetasje
122 m² Terrasse- og balkongareal1. etasje
49 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Boligen fremstår i hovedsak oppført og benyttet i samsvar med foreliggende tegningsgrunnlag. Det er registrert enkelte mindre avvik, herunder at dør mellom gang og TV-stue er kledd igjen, samt at kjøkkenløsning ikke fremgår av godkjente tegninger. Disse forholdene vurderes som planmessige tilpasninger, og det er ikke etablert en selvstendig boenhet slik boligen fremstår på befaringsdagen.
Det er imidlertid tilrettelagt for eventuelle fremtidige

muligheter for etablering av kjøkken i denne delen av boligen. Dette fremstår som en forberedelse for mulig senere bruksendring, uten at dette er ferdigstilt eller omsøkt per i dag.
Kjøper bør være oppmerksom på at etablering av kjøkken i et areal som ikke er godkjent til dette formålet kan være søknadspliktig. Endringer i bruk kan utløse krav om godkjenning fra kommunen.
Det er opplyst at selger er i en pågående prosess med kommunen for å oppnå ferdigattest for boligen slik den er omsøkt og godkjent ved byggestart. Denne prosessen gjelder ferdigstillelse og godkjenning av hovedboligen i henhold til opprinnelig byggesak.
Samlet sett er det ikke avdekket forhold som tilsier ulovlig bruk per i dag, men det foreligger mindre avvik fra tegningsgrunnlaget som bør være kjent for kjøper.

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 10 490 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 27 409,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Beløpet gjelder vannmålerleie, vann, avløp, eiendomsskatt og renovasjon.
Boligen har vannmåler, avgift kan variere med forbruk.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 2 114 626,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 8 458 504,- som sekundærbolig for 2025

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

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

OMKOSTNINGER
kr. 10 490 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 262 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 281 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 10 771 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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

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

1505/31/1280:
20.09.2019 - Dokumentnr: 1104661 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1505 Gnr:31 Bnr:1192

07.09.2022 - Dokumentnr: 991809 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1505 Gnr:31 Bnr:1403
Elektronisk innsendt

07.09.2022 - Dokumentnr: 991861 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1505 Gnr:31 Bnr:1404
Elektronisk innsendt

FORSIKRINGSSELSKAP
Tryg

DIVERSE OPPLYSNINGER
DIVERSE
Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
21.10.2026

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 .75% av kjøpesum			(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	14 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Factoring/Utleggsgebyr	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON
BOLIGSELGERFORSIKRING
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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

SENTRALE LOVER
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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



Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

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

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



Vedlegg

BLÅBÆRDALEN 4

Egenerklæring
Tilstandsrapport
Ferdigattest
Tegninger
Kart

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Kristiansund

Oppdragsnr.
4-0403/25

Selger 1 navn
Frank Egil Gaupseth

Gateadresse
Blåbærdalen 4

Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6518

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: tryg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0403/25

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Flislegging av Flislegger Mørkedal og oppbygging tre struktur av AT Byggservice AS
Arbeid utført av	Flislegger Mørkedal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utfør av Flislgger Mørkedal AS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Elltilsynet har utført kontroll av El-anlegg i Januar 2026

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	utført med egeninnsats
Arbeid utført av	Mark terasse på 1.etasje utført med egeninnsats

Document reference: 4-0403/25

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lagt til rette for egen leilighet i 1. etasje med eget el-anlegg og vann/kloak anlegg,

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kun at det er tomter for bygging mot tomte grense øst og vest for eiendommen

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

Beskrivelse: Ferdigattest blir søkt inn før salg, det foreligger midlertidig brukstillatelse pr nå.

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Privat avtale med strømkabel og vann og kloak føringer over annen grunn ut til offentlig tilkobling i vei

Document reference: 4-0403/25

Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0403/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
frank gaupseth	152d6ee61d7e35ce0740f ca0cc5e973edfdedbc8	19.10.2026 06:53:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0403/25

- → 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

Blåbærdalen 4, 6518 KRISTIANSUND N KRISTIANSUND kommune

gnr. 31, bnr. 1280

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 07.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22333-1414 **PropCloud ref nr:** WF2211

Foretak: VerdiAnalyse AS **Takstingeniør:** Terje Storhaug **Vår ref:** Terje Storhaug

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

Om VerdiAnalyse AS

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

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som en nyoppført bolig fra 2025, oppført med moderne konstruksjoner og materialvalg i henhold til gjeldende byggeskikk og forskriftskrav på oppføringstidspunktet. Det er benyttet tidsriktige løsninger både utvendig og innvendig, med gjennomgående god kvalitet på utførelse og materialbruk.

Konstruksjoner, tekniske installasjoner og overflater fremstår som lite brukt og uten synlige tegn til slitasje eller skader ved befaring. Boligen er oppført med moderne løsninger for fuktsikring, isolasjon og ventilasjon, herunder balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelene, og disse vurderes til hovedsaklig tilstandsgrad TG 0.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	12 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Boligen fremstår i hovedsak oppført og benyttet i samsvar med foreliggende tegningsgrunnlag. Det er registrert enkelte mindre avvik, herunder at dør mellom gang og TV-stue er kledd igjen, samt at kjøkkenløsning ikke fremgår av godkjente tegninger. Disse forholdene vurderes som planmessige tilpasninger, og det er ikke etablert en selvstendig boenhet slik boligen fremstår på befaringsdagen.

Det er imidlertid tilrettelagt for eventuelle fremtidige muligheter for etablering av kjøkken i denne delen av boligen. Dette fremstår som en forberedelse for mulig senere bruksendring, uten at dette er ferdigstilt eller omsøkt per i dag.

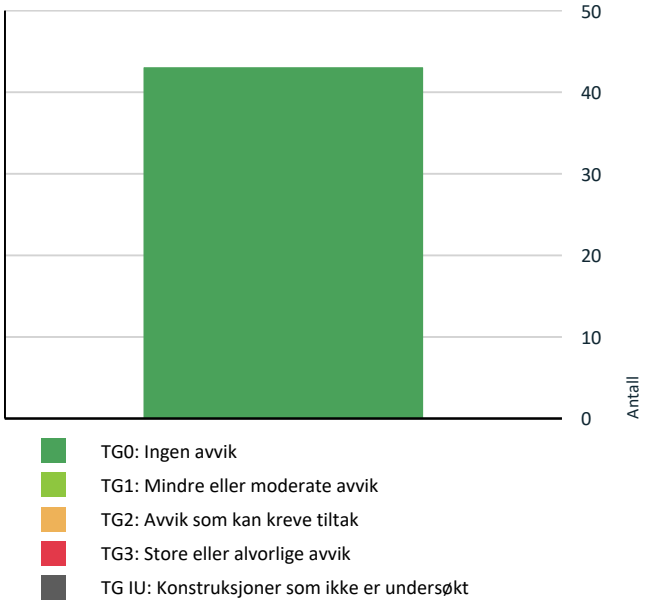
Kjøper bør være oppmerksom på at etablering av kjøkken i et areal som ikke er godkjent til dette formålet kan være søknadspliktig. Endringer i bruk kan utløse krav om godkjenning fra kommunen.

Det er opplyst at selger er i en pågående prosess med kommunen for å oppnå ferdigattest for boligen slik den er omsøkt og godkjent ved byggestart. Denne prosessen gjelder ferdigstillelse og godkjenning av hovedboligen i henhold til opprinnelig byggesak.

Samlet sett er det ikke avdekket forhold som tilsier ulovlig bruk per i dag, men det foreligger mindre avvik fra tegningsgrunnlaget som bør være kjent for kjøper.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2025

Kommentar
I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Boligen holder gjennomgående god til høy standard med moderne materialvalg og løsninger.

Innvendige overflater består av laminatgulv, malte gipsplater på vegger og malte himlinger. Våtrom er utført med flislagte gulv med varmekabler og flis/baderomsplater på vegger.

Kjøkken og sanitærinstallasjoner fremstår som moderne og funksjonelle. Det er installert balansert ventilasjonsanlegg og moderne tekniske løsninger som er i tråd med dagens krav.

Utvendig er boligen oppført med moderne kledning, taktekking med asfaltpapp og tilhørende beslag. Terrasser og trapper er utført med terrassebord i impregnert treverk og rekkverk i malt impregnert tre.

Vedlikehold
Boligen fremstår som ny, og det er ikke behov for vedlikehold utover normalt ettersyn og periodisk kontroll.

Det må påregnes ordinært vedlikehold i henhold til produsentenes anbefalinger, herunder:

- Jevnlig kontroll og rengjøring av tak, takrenner og beslag

- Overflatebehandling av utvendig treverk over tid

- Kontroll av våtrom og tekniske installasjoner

Det er ikke registrert vedlikeholdsetterslep eller behov for tiltak på befaringsdagen.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er utført med asfalt papptekking. Løsningen fremstår som ny fra byggeår 2025 uten synlige skader eller slitasje. Taket vurderes å være i god teknisk stand.

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

TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Anlegget fremstår som nytt fra 2025 uten synlige skader eller slitasje. Løsningen vurderes som funksjonell og i god stand.

TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig kledning. Fasader fremstår som nye fra 2025 uten synlige tegn til slitasje eller skader. Konstruksjonen vurderes å være i god stand.

Tilstandsrapport

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført i trekonstruksjon. Konstruksjonen fremstår som ny fra 2025 uten synlige avvik eller skader. Det er ikke registrert forhold som tilsier redusert funksjon eller levetid.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og verandadører med isolerglass. Vinduene fremstår som nye fra 2025 uten synlige skader eller slitasje. Det er ikke registrert punkterte glass eller funksjonsavvik.

TG 0 Garasjeport

Beskrivelse

Garasjen er utstyrt med leddport (leddheiseport) med automatisk portåpner. Porten fremstår som moderne og tilpasset byggets uttrykk.

Innvendig er porten utført med isolerte elementer, noe som bidrar til redusert varmetap og bedre inneklima i garasjen. Det er montert skinnesystem i himling med motorisert åpne-/lukkefunksjon.

Porten fremstår som ny fra byggeår 2025 og fungerer normalt ved befaring. Det ble ikke registrert skader, slitasje eller avvik.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Ytterdører fremstår som nye fra 2025 uten synlige skader eller slitasje. Dørene vurderes som funksjonelle med tilfredsstillende tetting og lukking.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser og veranda er utført med terrassegulv i impregnert tre og rekkverk i malt impregnert tre. Konstruksjonene fremstår som nye fra 2025 uten synlige skader eller slitasje. Løsningene vurderes som funksjonelle og i god stand.

TG 0 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er utført med trinn og dekke i impregnert tre, samt rekkverk i malt impregnert tre. Trappene fremstår som nye fra 2025 uten synlige skader eller slitasje, og vurderes som funksjonelle og i god stand.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige bygningsdeler er eksponert for vær og vind, og det må påregnes normal aldring og bruksslitasje som følge av dette. Mindre værslitasje på kledning, rekkverk, terrassegulv og lignende vurderes som naturlig, og innebærer ikke nødvendigvis et avvik. Eiendommen ligger i et værhardt område hvor konstruksjonene utsettes for betydelige klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling er derfor nødvendig for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår med gjennomgående moderne materialvalg og god standard. Gulv består hovedsakelig av laminat i oppholdsrom, samt fliser med varmekabler i våtrom og entré. Vegger er i hovedsak utført med malte gipsplater, mens våtrom har flislagte overflater og baderomsplater på vaskerom. Himlinger består av malte gipsplater. Overflatene fremstår som jevnt vedlikeholdt uten vesentlige avvik registrert ved befaring.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre og betong mot grunnen.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er utført med støpt betongplate på mark og fremstår med moderne materialvalg som ny fra byggeår 2025, uten synlige skader eller slitasje ved befaring.

Vegger mot terreng er oppført som isolerte murkonstruksjoner (Isopor/ICF-løsning) med betongkjerne. Over terreng er veggene pusset utvendig. Konstruksjonen forutsettes utført i henhold til gjeldende forskriftskrav med tilfredsstillende fuktsikring.

Det er ikke foretatt hulltaking eller andre inngrep for kontroll av skjulte konstruksjoner i vegger eller gulv mot grunn. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater og bruk av fuktindikator.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktproblematikk ved befaring. Det bemerkes at konstruksjoner under terreng generelt kan være utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser.
Boligen er imidlertid av nyere dato og oppført med moderne løsninger for fuktsikring og drenering, noe som normalt gir gode forutsetninger for tilfredsstillende funksjon.

TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført med trinn i heltre og vanger i malt utførelse. Rekkverk er utført med glassfelt og håndløper i malt tre. Trappen fremstår som ny fra byggeår 2025 uten synlige skader eller slitasje. Konstruksjonen vurderes som solid, stabil og med moderne utforming.



TG 0 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Gulv med fliser med varmekabler, vegger med fliser og himling malt gipsplater.

Vegghengt toalett, dusjsone med glassvegger, dusjgarnityr med takdusj og hånddusj, servant med baderomsinnredning og speil med belysning.



HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og himling malt gipsplater.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser med varmekabler.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusjsone med glassvegger, dusjgarnityr med takdusj og hånddusj, servant med baderomsinnredning og speil med belysning.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være nyere enn 5 år og omfattes fortsatt av garantiordning. På bakgrunn av alder, opplysninger om utførelse og gjeldende garanti, er det ikke vurdert som nødvendig å gjennomføre hulltaking i vegger eller konstruksjoner. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater. Skjulte skader kan likevel ikke utelukkes.

HOVEDETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Gulv med fliser og varmekabler, vegger med fliser og himling malt gipsplater.

Vegghengt toalett, dusjsone med glassvegger, dusjgarnityr med takdusj og hånddusj, dobbel servant med baderomsinnredning og speil med integrert belysning, innfelt nisje i dusjsone.





HOVEDETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og himling malt gipsplater.

HOVEDETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og varmekabler.

HOVEDETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

Tilstandsrapport

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

HOVEDETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusjsone med glassvegger, dusjgarnityr med takdusj og hånddusj, dobbel servant med baderomsinnredning og speil med integrert belysning, innfelt nisje i dusjsone.

HOVEDETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

HOVEDETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være nyere enn 5 år og omfattes fortsatt av garantiordning. På bakgrunn av alder, opplysninger om utførelse og gjeldende garanti, er det ikke vurdert som nødvendig å gjennomføre hulltaking i vegger eller konstruksjoner. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater. Skjulte skader kan likevel ikke utelukkes.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Gulv med fliser og varmekabler, vegger med baderomsplater og himling malt gipsplater.

Innredning med benkeplate, nedfelt utslagsvask og armatur, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereder og sikringsskap.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger med baderomsplater og himling malt gipsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og varmekabler.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med benkeplate, nedfelt utslagsvask og armatur, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereder og sikringsskap.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være nyere enn 5 år og omfattes fortsatt av garantiordning. På bakgrunn av alder, opplysninger om utførelse og gjeldende garanti, er det ikke vurdert som nødvendig å gjennomføre hulltaking i vegger eller konstruksjoner. Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater. Skjulte skader kan likevel ikke utelukkes.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulv med laminat, vegger med malte gipsplater og himling malt gipsplater.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og kjøkkenøy. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps armatur. Integrerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, stekeovn, vinskap, mikrobølgeovn og platetopp med integrert avtrekk

Tilstandsrapport





HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er platetopp med integrert ventilator. I tillegg til kullfilter er det etablert utlufting via fleksibel kanal (flexislange) ført ut av bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør system (Roth Multipex) med fordelerskap. Anlegget er utført med synlige fordelere og merking av kurser. Installasjonen fremstår som ny fra byggeår 2025 og er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Det er ikke registrert lekkasjer eller avvik ved befaring.



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpssystemet er utført med moderne materialer og løsninger som er vanlig for nyere boliger. Anlegget fremstår som nytt og det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, lukt eller funksjonssvikt ved befaring.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning (Systemair SAVE). Aggregatet er plassert på vaskerom sammen med øvrige tekniske installasjoner som varmtvannsbereder.

Anlegget er utstyrt med integrert styringspanel for regulering av luftmengde, temperatur og drift. Ved befaring var anlegget i drift, og det ble observert normal funksjon med innstilt tilluftstemperatur.

Anlegget fremstår ellers som nytt fra byggeår 2025 uten synlig slitasje eller avvik ved visuell kontroll.

Tilstandsrapport

Det anbefales å etabler ventilasjon som veggventil / vifte etc i garasjen Det er ikke et krav, men for å tørke ut event, vann som kommer fra bil etc. så er de nødvendig.



TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med distribusjon via panelovner og varmekabler der dette er installert.
I tillegg er det installert varmepumpe, opplyst montert av fagperson / firma (Waage Varmeteknikk AS).

Oppvarmingssystemet fremstår som moderne og uten registrerte avvik basert på tilgjengelig informasjon ved befaringstidspunktet.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert varmtvannsbereder på 200 liter fra OSO. Berederen fremstår som ny og korrekt montert med tilhørende sikkerhetsutstyr, avstengningsventiler og ekspansjonsløsning. Det ble ikke registrert lekkasjer eller avvik ved befaring.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er nytt fra 2024/2025 og er installert av registrert elektroinstallatør (Ægir Elektro AS). Det foreligger kursfortegnelse og dokumentasjon. Sikringsskap med automatsikringer, overspenningsvern og hovedbryter er montert. Anlegget fremstår ryddig, oversiktlig og uten synlige avvik ved befaring.

Tilstandsrapport

Det er installert alarmenhet for overspenningsvern. Anlegget er utført som TN-S system.

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.
   2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av elanlegg og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tomten fremstår som opparbeidet med tilpassede terrengfall bort fra bygningen for å sikre tilfredsstillende avrenning av overflatevann. Det er etablert fall fra grunnmur i henhold til anbefalte prinsipper, noe som bidrar til å redusere risiko for fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng.

Terrenget består av bearbeidede masser med tilrettelegging for adkomst, uteoppholdsarealer og tilhørende arealer. Det er etablert gårdsplass og tilkomst med faste dekker.

Boligen er ny fra 2025, og det ble ikke registrert forhold som tilsier mangelfull drenering eller uheldige terrengforhold ved befaring. Ingen tegn til setninger, erosjon eller vannansamlinger ble observert.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør / vannrør er av ukjent type.
TG. vurdert utifra alder.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er nyoppført i 2025 og fremstår med moderne løsninger og materialvalg som i hovedsak tilfredsstiller dagens krav til helse, miljø og sikkerhet. Det ble ikke registrert forhold som avviker fra forventet standard for nyere bolig på befaringsdagen.

Trapper i boligen er utført med solide konstruksjoner, håndløper og rekkverk med glassfelt. Løsningen fremstår stabil og tilpasset normal bruk. Åpninger og høyder vurderes å være i tråd med dagens byggeskikk.

Innvendige overflater fremstår jevne og uten skader som kan medføre fare for personskade. Det er ikke registrert forhold som tilsier økt risiko for fall eller skader ved normal bruk av boligen.

Utvendige terrasser, verandaer og trapper er oppført med terrassebord i impregnert treverk og rekkverk i malt impregnert tre. Konstruksjonene fremstår som nye uten synlig slitasje, og vurderes å gi tilfredsstillende sikkerhet ved normal bruk. Det må likevel påregnes at treverk over tid kan bli glatt ved fukt, is eller nedbør.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg, som bidrar til et godt inneklima og tilfredsstillende luftutskifting. Anlegget forutsetter jevnlig vedlikehold i henhold til leverandørens anbefalinger.

Boligen er oppført med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav, noe som bidrar til å redusere risiko for radoninntrengning fra grunnen.

Samlet sett vurderes boligen å ha gode HMS-forhold, med løsninger og utførelse i tråd med dagens standard. Videre sikkerhet og funksjon forutsetter normalt vedlikehold og riktig bruk av tekniske installasjoner.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		10 100 000
Tomt	Kr.		1 200 000
Tillegg for oppgradert bolig og mulighet for utleie etc.	Kr.		1 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**12 800 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**12 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

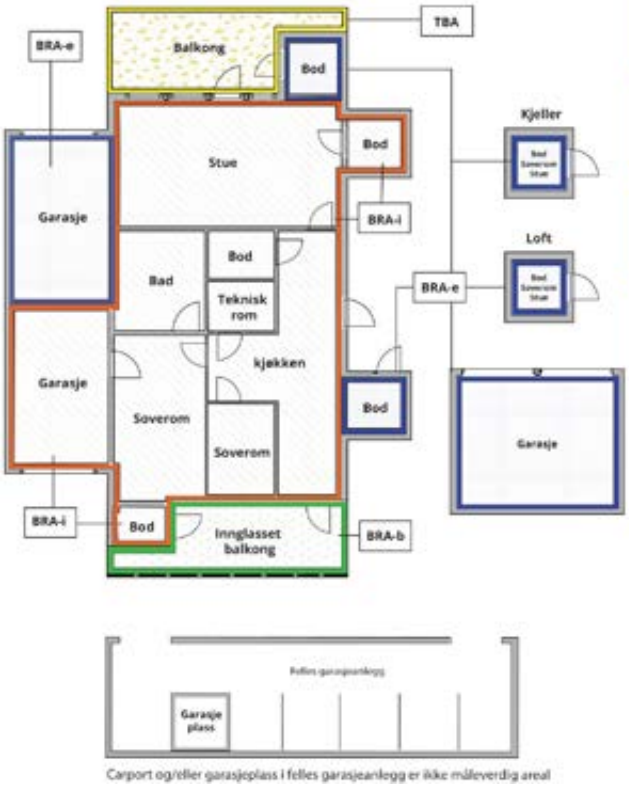
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	147	31		178	49
Underetasje	107			107	122
SUM	**254**	**31**			**171**
SUM BRA	**285**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Hall m/trapp, soverom, bad, hovedsoverom, garderobe (hovedsoverom), bad (hovedsoverom), stue/kjøkken	Garasje	
Underetasje	Gang, soverom, vaskerom, entré, soverom, bad, oppholdsrom / stue / kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen fremstår i hovedsak oppført og benyttet i samsvar med foreliggende tegningsgrunnlag. Det er registrert enkelte mindre avvik, herunder at dør mellom gang og TV-stue er kledd igjen, samt at kjøkkenløsning ikke fremgår av godkjente tegninger. Disse forholdene vurderes som planmessige tilpasninger, og det er ikke etablert en selvstendig boenhet slik boligen fremstår på befaringsdagen.

Det er imidlertid tilrettelagt for eventuelle fremtidige muligheter for etablering av kjøkken i denne delen av boligen. Dette fremstår som en forberedelse for mulig senere bruksendring, uten at dette er ferdigstilt eller omsøkt per i dag.

Kjøper bør være oppmerksom på at etablering av kjøkken i et areal som ikke er godkjent til dette formålet kan være søknadspliktig. Endringer i bruk kan utløse krav om godkjenning fra kommunen.

Det er opplyst at selger er i en pågående prosess med kommunen for å oppnå ferdigattest for boligen slik den er omsøkt og godkjent ved byggestart. Denne prosessen gjelder ferdigstillelse og godkjenning av hovedboligen i henhold til opprinnelig byggesak.

Samlet sett er det ikke avdekket forhold som tilsier ulovlig bruk per i dag, men det foreligger mindre avvik fra tegningsgrunnlaget som bør være kjent for kjøper.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bolig ble påstartet bygget i 2024 og ble ferdigstilt i 2025.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	254	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	31	1280		0	750.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Blåbærdalen 4

Hjemmelshaver
Gaupseth Frank Egil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Blåbærdalen i Kristiansund kommune. Området fremstår som rolig og familievennlig med hovedsakelig boligbebyggelse. Det er kort avstand til skole, barnehage og daglige servicetilbud, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei frem til tomtegrense. Intern adkomst skjer via opparbeidet gårdsplass.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til gjeldende reguleringsplan. Det må påregnes at området kan bli videre utbygd i henhold til planen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, terrasser og tilhørende utearealer. Terrenget er tilpasset bebyggelsen og fremstår i hovedsak som skrånende. Det er etablert uteplasser i tilknytning til boligen.

Tinglyste/andre forhold

Det opplyses om privat avtale vedrørende fremføring av strøm, vann og avløp over annen grunn frem til offentlig tilkoblingspunkt. Forholdet er ikke nærmere dokumentert og bør undersøkes nærmere av kjøper.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger opplyser at boligen er nylig ervervet i 2025, og at det i eiertiden ikke er kjent vesentlige feil eller mangler knyttet til bygningsmessige forhold.

Det opplyses at våtrom er oppført med bruk av faglærte aktører, hvor flisarbeider er utført av Flislegger Mørkedal og konstruksjonsarbeider av AT Byggservice AS. Membranarbeid er også opplyst utført av faglært.

Det er ikke opplyst om problemer knyttet til fukt, drenering, lekkasjer, setningsskader eller skadedyr. Det er heller ikke opplyst om feil ved vann - og avløpsinstallasjoner.

Det elektriske anlegget er opplyst kontrollert av tilsyn i januar 2026.

Det er utført arbeider på terrasse med egeninnsats.

Selger opplyser videre at det er lagt til rette for egen boenhet i 1. etasje med eget elektrisk anlegg samt vann- og avløpsopplegg. Det fremgår at denne ikke er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, og ferdigattest er opplyst å bli søkt.

Det er ikke foretatt radonmåling.

Det opplyses også om privat avtale vedrørende fremføring av strøm, vann og avløp over annen grunn til offentlig tilkobling.

Egeninnsats / ufaglært arbeid

Det er opplyst at deler av arbeidene utvendig, herunder terrasse, er utført som egeninnsats / ufaglært. Øvrige arbeider er oppgitt å være utført både av faglærte og ved egeninnsats.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	19.02.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.03.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	17.03.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	23.03.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	07.04.2026	Lag inn et rom.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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, 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

enova

Energiattest



Adresse **Blåbærdalen 4, 6518 KRISTIANSUND N**	
Dato for energimerking **24.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274194**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301206495**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **1280**
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 **2025**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **285,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **254,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **91,39 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **88,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 472 kWh**



Blåbærdalen 4, 6518 KRISTIANSUND N

Detaljering

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

Blåbærdalen 4, 6518 KRISTIANSUND N

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Tegneriet As

Møstveien 253
6523 FREI

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Grete Aasprong	BYGG-22/01044 *(Oppgis ved alle henvendelser)*	Pål Løvik	03.04.2025

Blåbærdalen 4, Midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	31 / 1280 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Tegneriet As
Tiltakshaver:	Frank Egil Gaupseth
Forhåndskonferanse:	

Vurdert dispensasjon:	PLAN	Dispensasjon fra bestemmelse om boligtype

VEDTAK:

Etter plan- og bygningsloven § 21-10 gis midlertidig brukstillatelse for bolig i Blåbærdalen 4.

Søknad om ferdigattest må fremsettes når gjenstående arbeid er utført. Følgende mangler må utføres innen fastsatt frist:

- Mindre arbeider med gulvlegging og listing i underetasje med frist til 30.04.2025.

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 tillatelse.

Saksopplysninger
Tillatelse til tiltaket ble gitt den 22.02.2023 med vedtaksnummer BYGG-22/01044-4. Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt den 31.03.2025.

Søknaden omfatter bruk av hele tiltaket: Bolig

Gjenstående arbeider omfatter: Mindre arbeider med gulvlegging og listing i underetasje.

Tiltaket har i dag tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Vurdering
Det kan gis midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig å gi slik tillatelse.

Kommunen vurderer det derfor slik at tiltaket og dokumentasjonen kun har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning, samt at det er ubetenkelig å gi midlertidig brukstillatelse. Vilkårene for å gi slik tillatelse er derfor oppfylt.

Ansvar
Ansvarlig søker har ved gjennomføringsplan versjon 7 datert 31.03.2025 bekreftet at det foreligger samsvarserklæringer. Det bekreftes tilstrekkelig dokumentasjon fra ansvarlige foretak for sikkerhetsnivå gjeldende omsøkte brukstillatelse.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdigstilt skal søknad om ferdigattest sendes bygningsmyndigheten. Det må foreligge gjennomføringsplan og bekreftelse på at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier.
(FDV = Forvaltning/Drift/Vedlikehold)

Plan- og bygningsloven har et system for oppfølging av midlertidig brukstillatelse, jf. siste del av den tidligere siterte pbl. § 21-10 tredje ledd:

"Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32".

***

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Grete Aasprong som kan kontaktes via epost: byggesak@kristiansund.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-22/01044 ved alle henvendelser.

Med hilsen
Kristiansund kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Grete Aasprong	Andrea Landstad Kvalshaug
Saksbehandler	Avdelingsleder

Kopimottaker:

Frank Egil Gaupseth

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 næremere 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/.

E1

Plan 1



Byggemeldingstegning

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
1. etasje	105.7	0.0	105.7
2. etasje	145.5	29.6	175.1
SUM :	251.2	29.6	280.8
BYA :	238.2	0.0	238.2

TEGNERIET AS

Tiltakshaver: Frank Egil Gaupseth
Byggested: Stangdraget GID31/1280
Kommune: Kristiansund
Gnr: 31 Bnr: 1280 Målestokk: 1 : 100
Plan 1

Dato: 18.10.2022
Tegn: PRL
Prosjekt nr: 2021-52
Tegn.nr: S01
Villa Gaupseth

E2

Plan 2



Tegningene tilhører Tegneriet AS og er beskyttet av Åndsverkloven.
Kopiering eller annen bearbeidelse i strid med slike rettigheter er forbudt
og vil kunne registreres og forfølges rettslig om nødvendig.

Tekstkonstruksjon og alle bærende konstruksjoner prosjekteres/dimensjoneres av produsent.
Topper prosjekteres/konstrueres av produsent.
Alt utførelse skal være i samsvar med TEK17, NS's byggeblader,
vareprodusentens beskrivelse og forøvrig for produksjonsmessige løsninger for denne type bygg.
Arealmålinger er tatt ut i fra tegning og kan derfor avvike i
ferdigprodukt på grunn av valg av veggtykkelser og/eller andre mindre endringer.
Det tas forbehold om mulig nedforing av himlinger og/eller innforing av vegger
for tekniske løsninger og føringer.
Ved oppgitt lysareal angir dette kun glassareal, beregning utarbeides av PRO.
Ansvarlig PROSJ/P skal består dokumentasjon for alle foreslåtte løsninger, løsninger mv.
Denne gjelder også til å beskrige juridiskerelevante tegninger dersom valgte løsninger
avviker fra tegningsunderlaget og distribueres disse.
Tegningen gjelder for byggemelding og skal ikke brukes som arbeids-/produksjonstegning.

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
1. etasje	105.7	0.0	105.7
2. etasje	145.5	29.6	175.1
SUM :	251.2	29.6	280.8
BYA :	238.2	0.0	238.2

Byggemeldingstegning

TEGNERIET AS

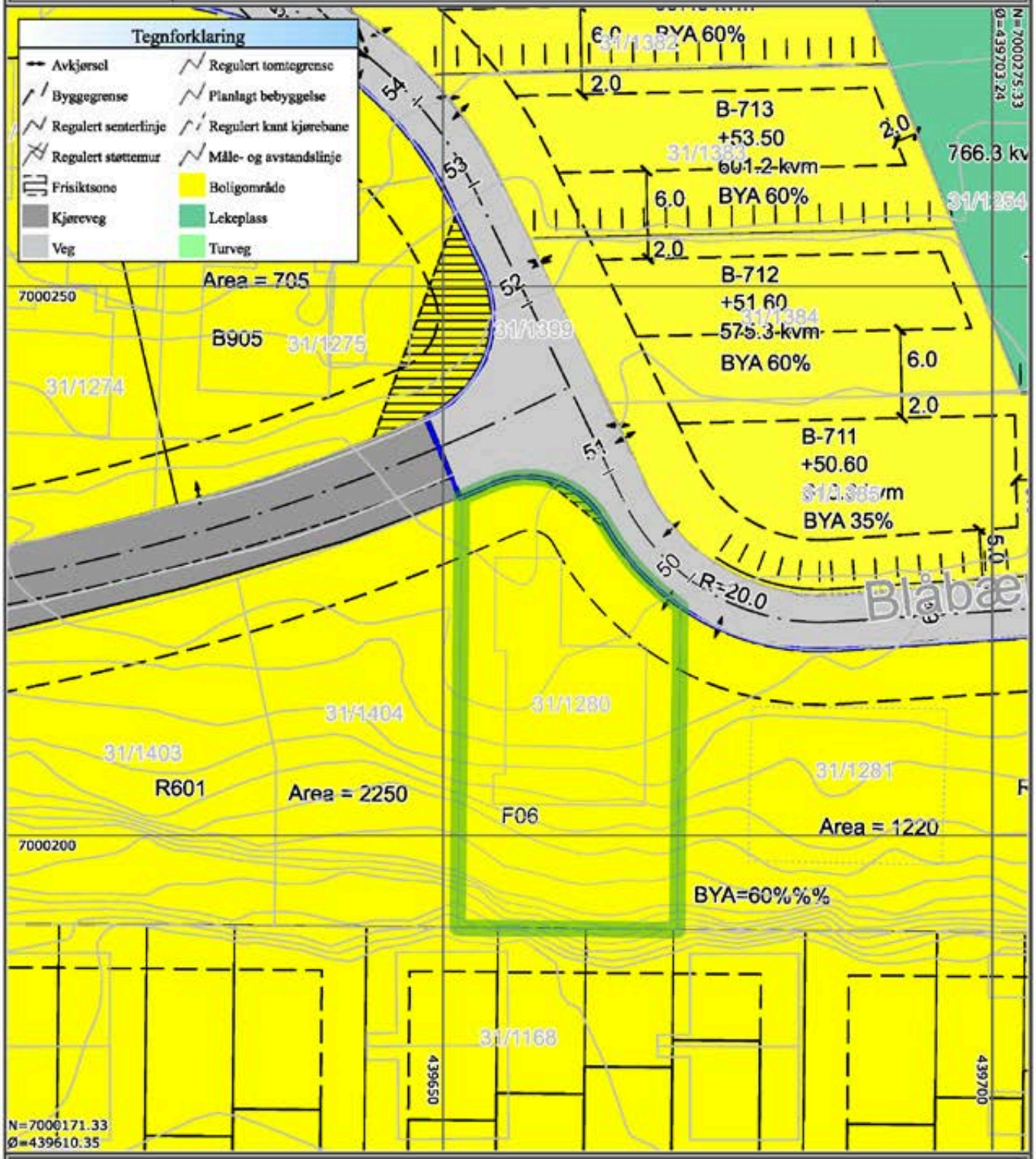
Tiltakshaver:	Frank Egil Gaupseth		
Byggested:	Stangdraget GID31/1280		
Kommune:	Kristiansund		
Gnr: 31	Bnr: 1280	Målt: 1 : 100	
Plan 2			

Dato: 18.10.2022
Tegn: PRL
Prosjekt nr: 2021-52
Tegn.nr: S02
Villa Gaupseth

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

KARTUTSNITT

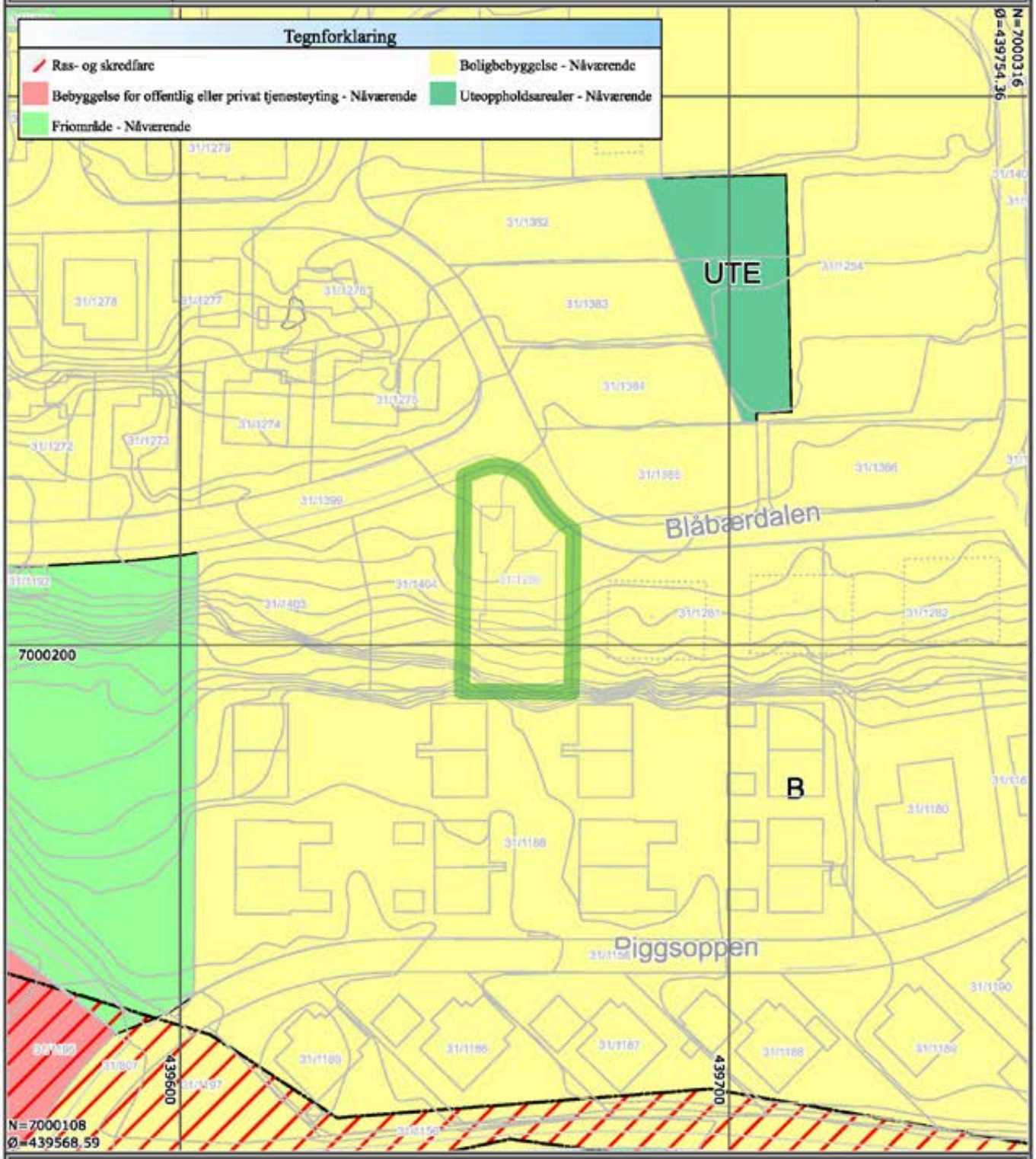
Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 1280	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Blåbærdalen 4, 6518 KRISTIANSUND N			
Hj.haver/Fester:				
KRISTIANSUND KOMMUNE	Dato: 4/3-2026 Sign:			Målestokk 1:500



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

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 1280	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Blåbærdalen 4, 6518 KRISTIANSUND N			
Hj.haver/Fester:				
KRISTIANSUND KOMMUNE	Dato: 4/3-2026 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.

Nabolagsprofil

Blåbærdalen 4 - Nabolaget Dale/Torvhaugen - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Riskeveien Linje 802	6 min 0.4 km
Kristiansund Kvernberget	6 min

Skoler

Dale barneskole (1-7 kl.) 340 elever, 19 klasser	18 min 1.4 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 24 klasser	8 min 4 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 345 elever, 24 klasser	12 min 7 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	12 min 6.9 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	13 min 7.1 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

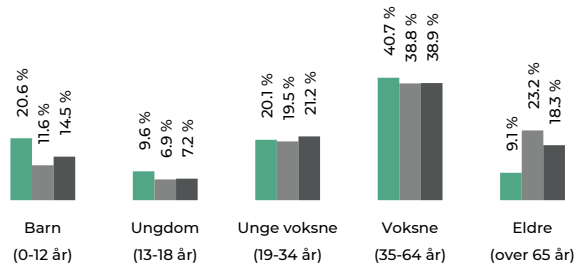
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dale/Torvhaugen	2 702	999
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Draget barnehage (1-5 år) 89 barn	5 min 0.4 km
Abc Bakken barnehage (0-5 år) 53 barn	15 min 1.2 km
Dale barnehage (0-5 år) 83 barn	21 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Dale PostNord	22 min 1.7 km
Coop Extra Kristiansund	7 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

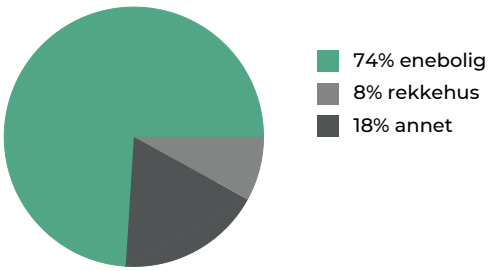
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Sport

Draget Ballslette Ballspill	8 min 0.7 km
Dale skole Ballspill	14 min 1 km
Family Sports Club Løkkemyra	8 min
Actic Atlanterhavsbadet	10 min

Boligmasse



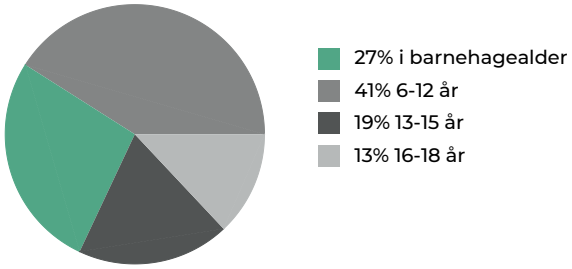
«Barnevennlig område»

Sitat fra en lokalkjent

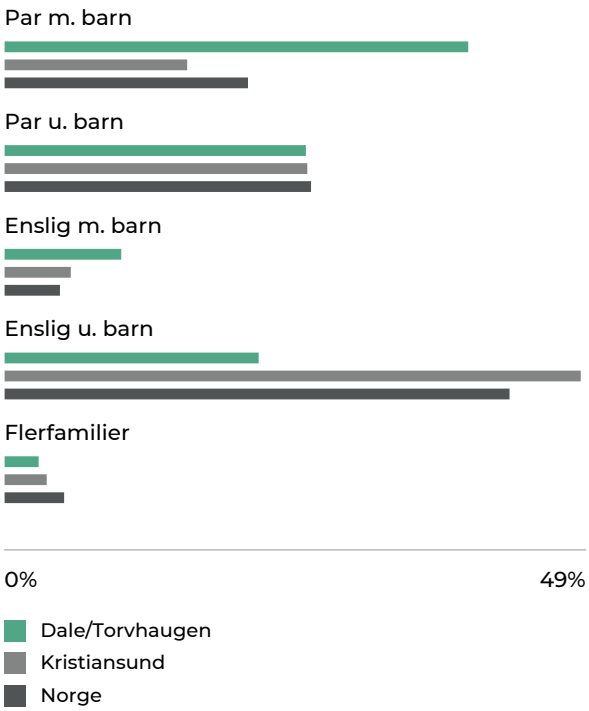
Varer/Tjenester

ALTI Futura	9 min
Vitusapotek Futura - Kristiansund	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



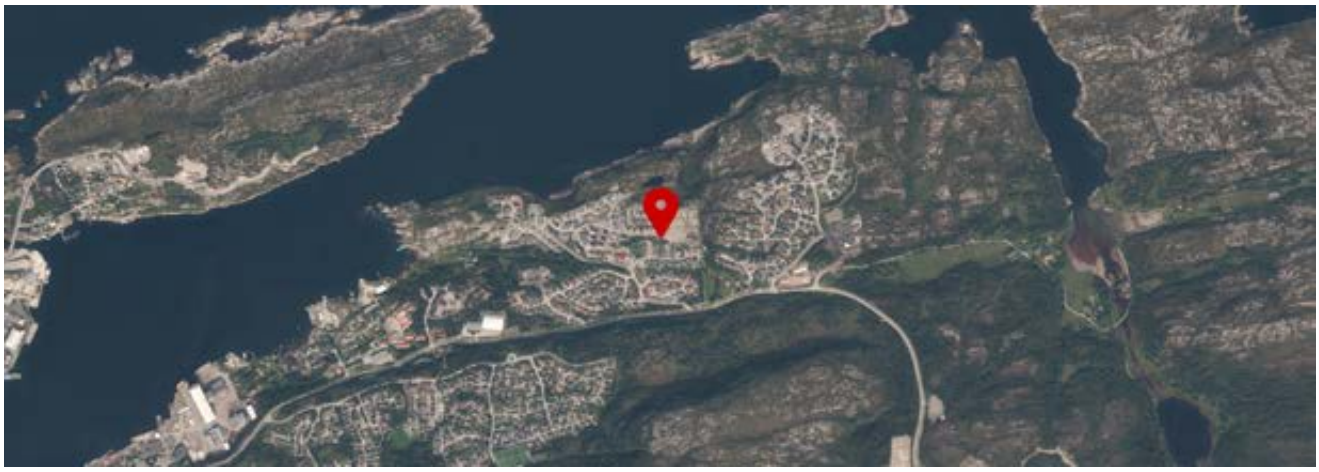
Familiesammensetning

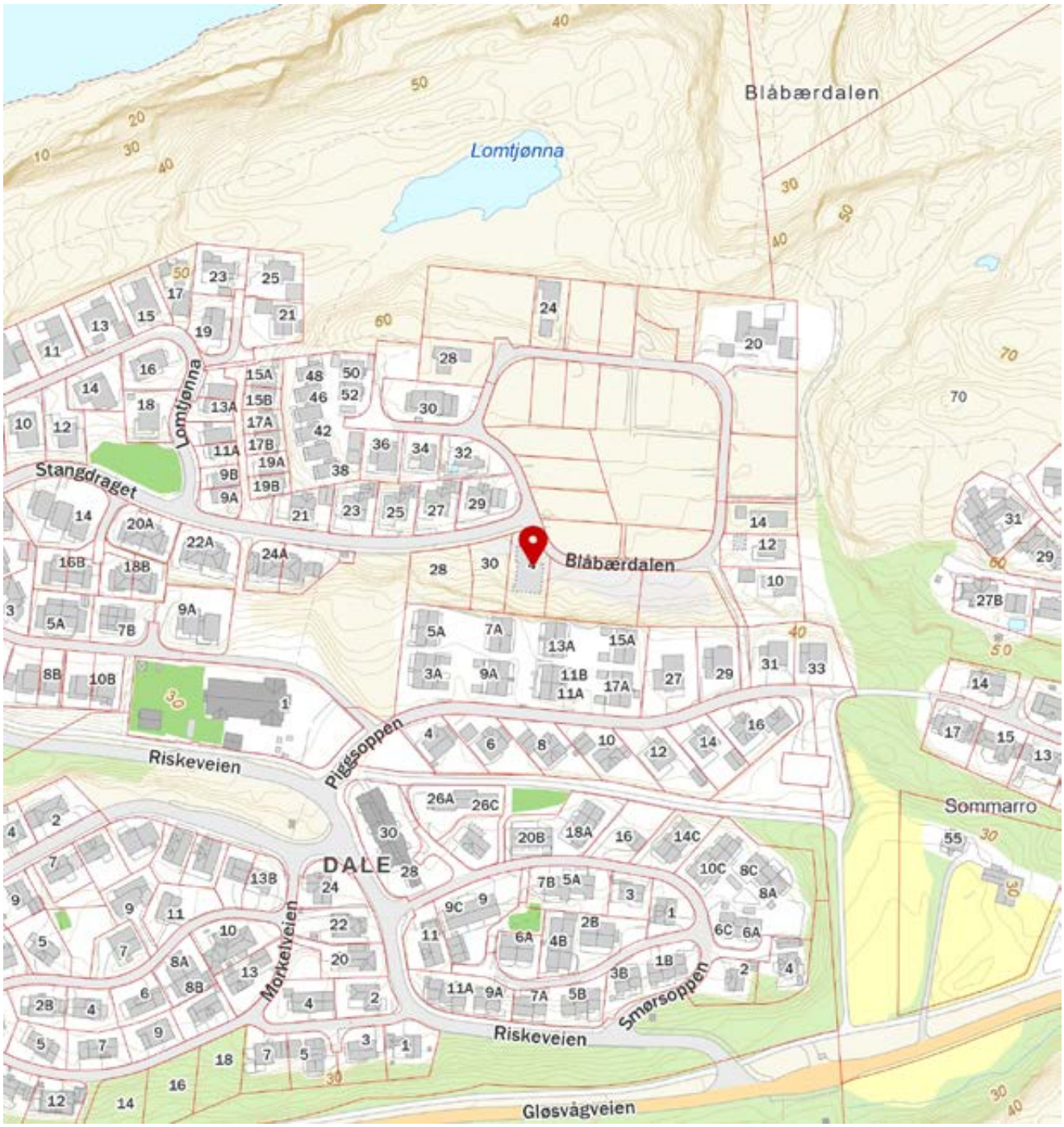


Sivilstand

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER 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.

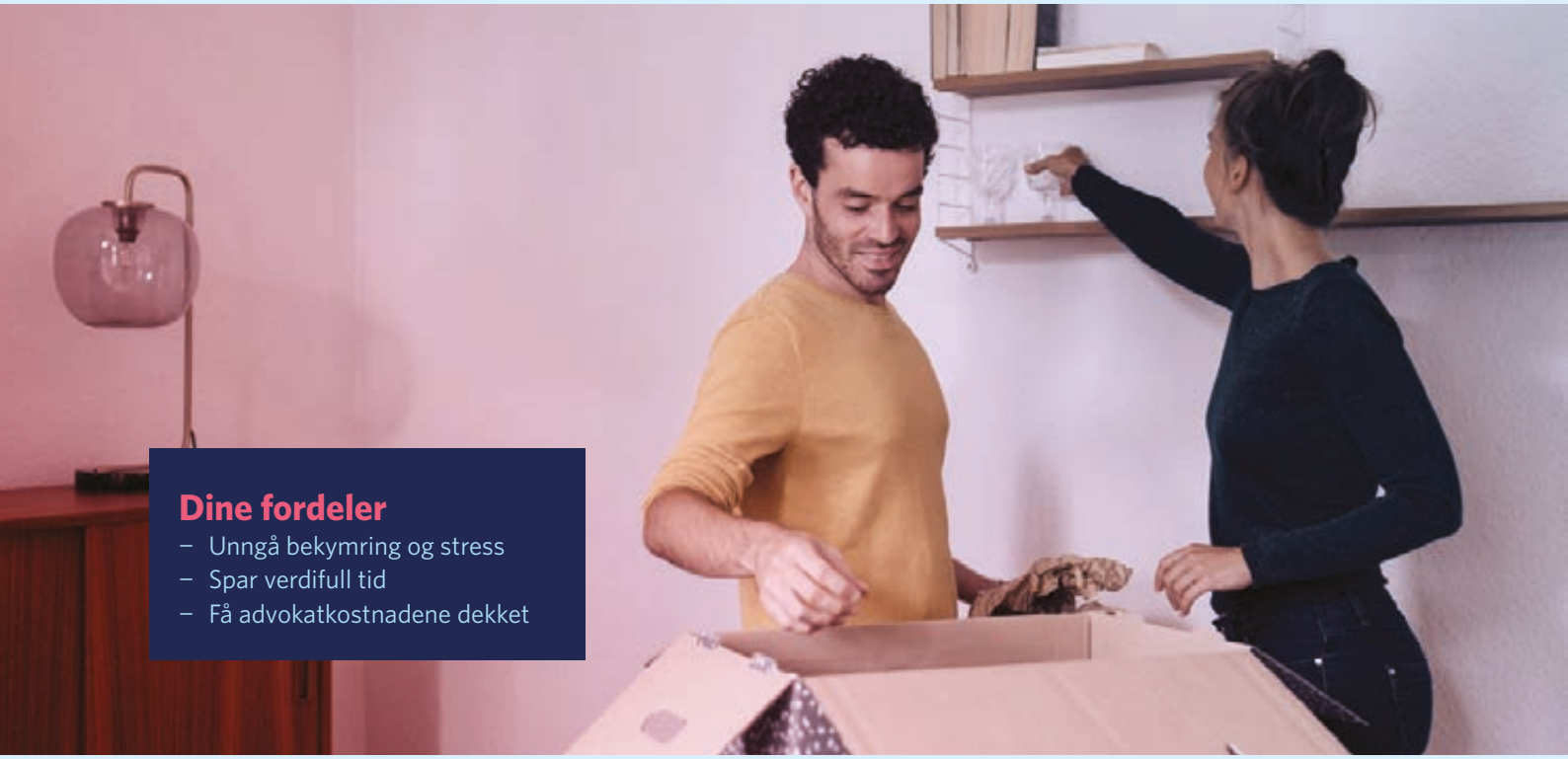
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0403/25
Adresse: Blåbærdalen 4, 6518 KRISTIANSUND N, gnr. 31, bnr. 1280 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas
Tlf: 93882954
Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.10.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

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/