

Honningsoppen 4

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 4 250 000,- Boligtype Enebolig med utleiemulighet
BRA-i/BRA Total 240/240 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Honningsoppen 4

Innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel | 4 soverom i hoveddel | Carport | Barnevennlig område

Adresse	Honningsoppen 4 6518 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 4 250 000,-
Omkostninger	Kr 125 240,-
Totalpris	Kr 4 375 240,-
BRA-i/BRA Total	240/240 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig med utleiemulighet
Byggeår	1988
Soverom	4

Din lokale eiendomsmegler Anders Havneraas presenterer Honningsoppen 4, en flott enebolig med godkjent utleiedel på populære Dale!

Honningsoppen 4 ligger i en barnevennlig og populær gate med kort vei til skole, barnehage, idrettshall og butikk. Samt flotte tur og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet!

Boligen går over 3 etasjer og inneholder bla 2 stue, kjøkken, 2 bad, vaskerom, WC, loftstue og 4 soverom i hoveddel. Utgang til vestvendt veranda med trapp ned til hage, fra stua. Godkjent utleiedel som pt leies ut. Leieforholdet medfølger salget.

Det er parkering i carport, samt gode oppstillingsmuligheter på egen tomt.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Anders Havneraas

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	18
Nøkkelinformasjon	19
Plantegning	27
Vedlegg	31
Budgivning	81

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Stue



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Soverom 1



Soverom 1



Bad



Bad



Loftstue



Soverom 2



Soverom 3



Bad



Soverom 4



Veranda



Fasade



Veranda



Stue utleiedel



Kjøkken utleiedel



Soverom utleiedel



Bad utleiedel

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Draget ligger på Dale i Kristiansund og har en attraktiv og populær beliggenhet som vender ned mot hovedleia inn mot Kristiansund, med fiskeberg og badestrand. Området er opparbeidet med fine turstier i området og ned mot sjøen, ballbinger og flere lekeplasser mm. Her har du en lun og fin beliggenhet skjermet for hovedtyngden av trafikk. Dette er en plass hvor barnefamilier og voksne trives godt!

ADKOMST

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

BELIGGENHET

Draget ligger på Dale i Kristiansund og har en attraktiv og populær beliggenhet som vender ned mot hovedleia inn mot

Kristiansund, med fiskeberg og badestrand. Området er opparbeidet med fine turstier i området og ned mot sjøen, ballbinger og flere lekeplasser mm. Her har du en lun og fin beliggenhet skjermet for hovedtyngden av trafikk. Dette er en plass hvor barnefamilier og voksne trives godt!

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Honningsoppen 4, 6518 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0066/26

SELGER

Gro Ingrid Betten

MATRIKSEL

Gårdsnummer 31, bruksnummer 980, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig med utleiemulighet

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 497 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat tomt, med plenareal og parkering.

TAKST

Tilstandsrapport datert 26.02.2026. utført av Erik Bergsnev.

BYGGEÅR

1988

BYGGEMÅTE

Enebolig på to etasjer og loft med sokkelleilighet. Bygget er fundamentert på fjell/løsmasser. Kjellereetasje er oppført på ringmur i lettklinkerblokker. 1. etasje med vegger i bindingsverk med liggende bordkledning. Takkonstruksjon i A-takstoler med takteking av betongtakstein. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte ytterdører med glassfelt, skyvebalkongdør og balkongdør i malt tre. Balkong mot vest med bygget på bjelkelag med spongulv og glassfiber/plastet dekke. Rekkverk med stående kledning. Balkong mot nord/øst bygget på bjelkelag med spongulv og asfaltbelegg ned tilfarere og spaltedekke i tre. Rekkverk i tre. Markterrasse med spaltedekke i tre. Utvendige trapper i tre, fra balkonger. Sees i sammenheng med punkt om balkonger.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkongdør

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Rom Under Terreng

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - sokkeleilighet
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
 Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling
 Våtrom > Loft > Bad > Overflater
 Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
 Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning
 Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon
 Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
 Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
 Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
 Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
 Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
 Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon
 Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
 Våtrom > Kjeller > Bad - sokkeleilighet > Overflater Gulv
 Våtrom > Kjeller > Bad - sokkeleilighet > Sluk, membran og tettesjikt

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik:
 Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Følgende har fått tilstandsgrad IU av takstmann.
 Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

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

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse: Arbeid utført av faglært i form av vennetjenester. Både elektrisk og membran/flis
 Arbeid utført av Muremester Mørkedal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
 Beskrivelse: Arbeidet ble utført av faglært som vennetjeneste

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Beskrivelse: Det var en mindre vannlekkasje ved pipe i kottet. Det ble utbedret av Trøan bygg desember 2025

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Beskrivelse: Hadde fyringsforbud da jeg manglet en plattform på taket. Det ble fikset av Trøan bygg desember 2025

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse: Alt av elektrisk er utført som vennetjeneste av faglært. Dette er arbeid som ble utført i 2008
 Arbeid utført av Thomassen Elektro

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Beskrivelse: Min tidligere samboer drenerte rundt huset i rundt 2009

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse: Det ble utbygd et karnap på loftet i 2008
 Arbeid utført av Eilif Klaven

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Beskrivelse: Boligen har en utleieleilighet på ca 50 kvm
 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Beskrivelse: Leiligheten er godkjent

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

Beskrivelse: I 2008 ble loftet innredet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Beskrivelse Ja det er godkjent

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

Beskrivelse: Det mangler noen takstige trinn, men dette vil bli utbedret av Trøan bygg

21 Er det foretatt radonmåling?

Det ble utført radonmåling i 2010 uten anmerkninger.

21.1 Radonmåling

År 2010

Verdi 0-60

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig og underlagt reguleringsbestemmelser for Endret tomtedelings-bebyggelsesplan, plan-ID R-167-02.

Eiendommen ligger i ett område som iht kommuneplanen er avsatt til boligformål.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt prospekt. 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. Vedovn på stue.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i carport, samt oppstilling på tomt.

ADGANG TIL Utleie

Boligen er registrert med to boenheter hvor begge enhetene (hoveddel og utleiedel) kan leies ut hver for seg til boligformål. Det foreligger leiekontrakt for utleiedel som medfølger salget.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midl. brukstillatelse for boligen datert 26.07.1988.

Det er gjenstående arbeider, men disse er ikke opplyst. Det presiseres at fristen for ferdigstilling gitt i midlertidig brukstillatelse er oversittet, og at kommunen kan gi pålegg om ferdigstilling som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32 i plan- og bygningsloven om ulovlighetsoppfølging.

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

Det foreligger godkjent vedtatt m/teninger for bruksendring av loft samt innsetting av vindu og oppføring av takopplett, datert 08.12.2008. Det er ikke mottatt ferdigattest.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.
- bad i hovedetasje er utvidet over opprinnelig bod. Tiltaket er ikke omsøkt.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at utleiedel har forsvarlige radonverdier. I normaltilfeller er det kun nødvendig å måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt etasjen over. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger. Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Underetasje: Vindfang, gang, soverom, bod, toalettrom, garderobe, vindfang - sokkelleilighet, stue - sokkelleilighet, soverom - sokkelleilighet, bad - sokkelleilighet, bod - sokkelleilighet, kjøkken - sokkelleilighet
1. etasje: TV-stue m/trapp, stue, soverom, bad, vaskerom, kjøkken
Loft: Loftstue, soverom, soverom 2, bad

STANDARD

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malt tapet, malt panel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt panel.

Bad

Veggene har fliser. Taket har flis og panel. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med over- og underskap med malte, slette fronter. Heldekkende servantplate. Speil og belysning. Veggmontert toalett og dusjhjørne med fast glassvegg og glassdør. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad

Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med underskap og høyskap, med profilerte fronter i tre. Speilskap og belysning. Veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Det er naturlig ventilering.

Vaskerom - 1. etasje

Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet er flislagt og har ingen varmekilde. Rommet har innredning

med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Toalettrom

Toalettrom med fliser på gulv, fliser på vegg og malte plater i tak. Innredning med skuff og heldekkende servant, speil og belysning. Gulvstående toalett. Luftventil.

Bad - sokkelleilighet

Veggene har malt tapet/strie. Taket har malte plater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Innredning med skuffer og heldekkende servant, speilskap og belysning. Dusjkabinett og gulvstående toalett, samt opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken - 1. etasje

Kjøkkenet har innredning med over- og underskap med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, micro, steketopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken - sokkelleilighet

Kjøkkenet har innredning med over- og underskap med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert stekeovn og steketopp. Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 240 m²

BRA totalt: 240 m²

TBA: 54 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 97 m² Vindfang, gang, soverom, bod, toalettrom, garderobe, vindfang - sokkelleilighet, stue - sokkelleilighet, soverom - sokkelleilighet, bad - sokkelleilighet, bod - sokkelleilighet, kjøkken - sokkelleilighet

1. etasje

BRA-i: 97 m² Tv-stue m/trapp, stue, soverom, bad, vaskerom, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 46 m² Loftstue, soverom, soverom 2, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

TBA: Balkong mot vest på ca. 22 m², balkong mot sør på ca. 9 m². Markterrasse på ca. 22 m².

Carport på ca. 16 m². Denne er ikke med i arealberegningen.

GUA: Gulvareal på loft som ikke er målbart ihht. NS 3940.

Areal bak knevegger er ikke målt.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 250 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 48 184,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 176 640,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 706 561,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatsens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi,

når boligen benyttes til primærbolig.

OMKOSTNINGER

kr. 4 250 000,- (Prisantydning)

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

kr. 106 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 125 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 375 240,- (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:

1505/31/980:

18.01.1988 - Dokumentnr: 300319 - Erklæring/avtale

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

18.01.1988 - Dokumentnr: 300319 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1505 Gnr:31 Bnr:802

FORSIKRINGSSKAP

Storebrand

POLISENUMMER

3346769

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

18.03.2026

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 1.50% av kjøpesum (inkl. mva).

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

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

Markedspakke kr. 16 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.
Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En

bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og

personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6–8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig

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

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

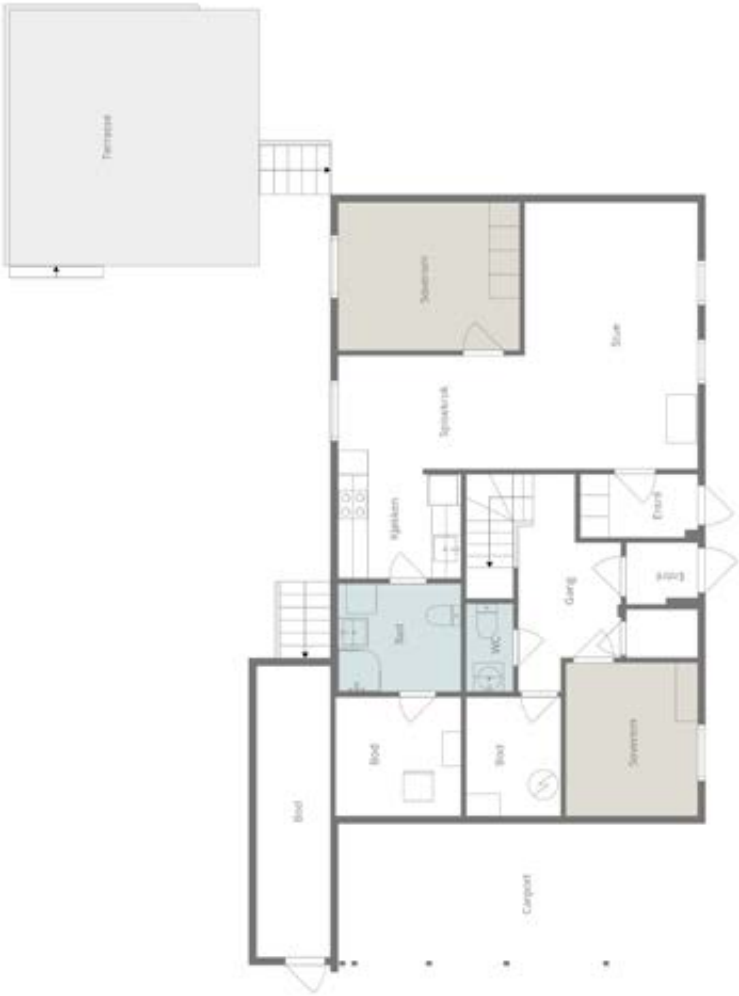
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning

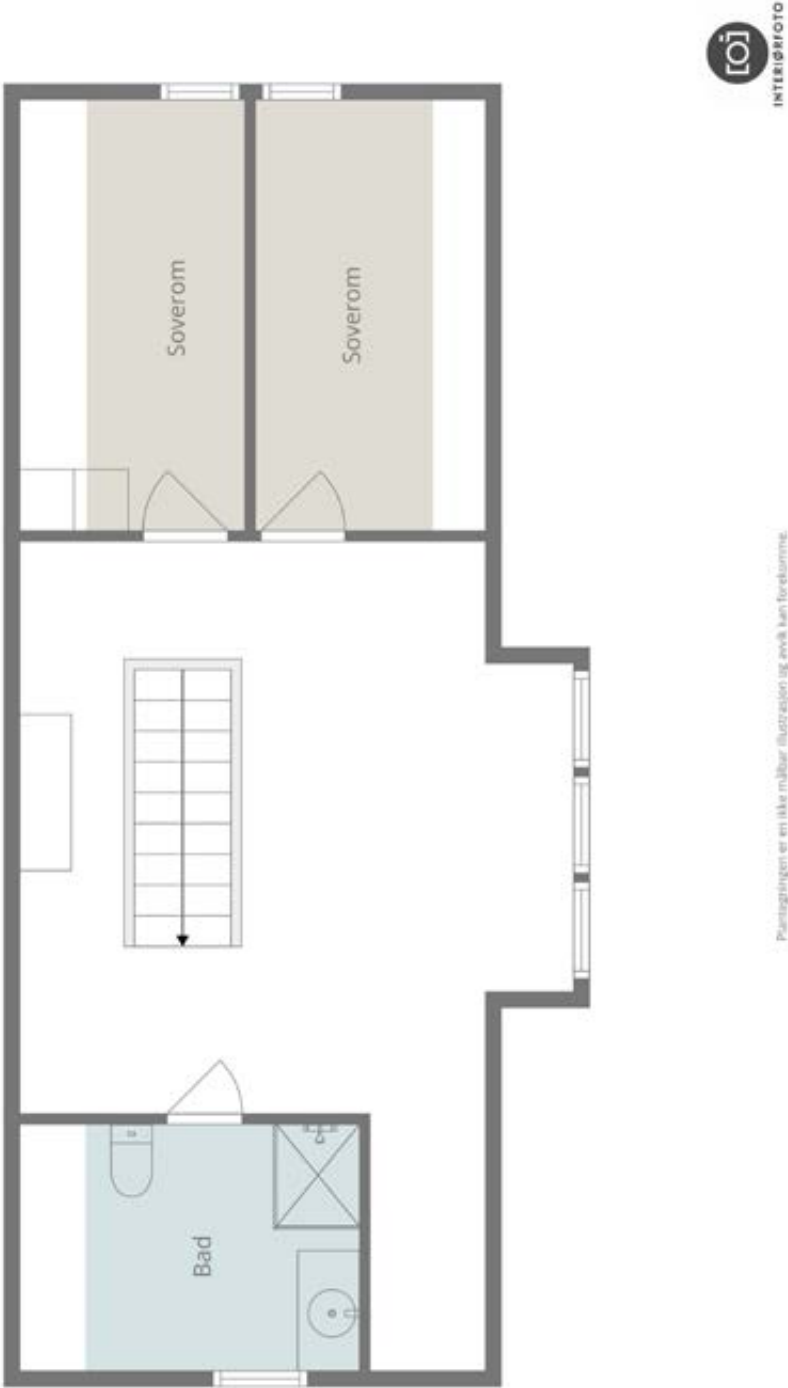


Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

HONNINGSOPPEN 4

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Midl. brukstillatelse

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.	
4-0066/26	

Selger 1 navn
Gro Ingrid Betten

Gateadresse	
Honningsoppen 4	

Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6518

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 4-0066/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Arbeid utført av faglært i form av vennetjenester. Både elektrisk og membran/flis
Arbeid utført av	Muremester Mørkedal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Arbeidet ble utført av faglært som vennetjeneste
-------------	--

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

Beskrivelse	Det var en mindre vannlekkasje ved pipe i kottet. Det ble utbedret av Trøan bygg desember 2025
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hadde fyringsforbud da jeg manglet en plattform på taket. Det ble fikset av Trøan bygg desember 2025
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt av elektrisk er utført som vennetjeneste av faglært. Dette er arbeid som ble utført i 2008
Arbeid utført av	Thomassen Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ble utført 15.12.17
-------------	---------------------

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

Beskrivelse

Min tidligere samboer drenerte rundt huset i rundt 2009

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det ble utbygd et karnap på loftet i 2008

Arbeid utført av

Eilif Klaven

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boligen har en utleieleilighet på ca 50 kvm

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leiligheten er godkjent

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 2008 ble loftet innredet.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja det er godkjent

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det mangler noen takstige trinn, men dette vil bli utbedret av Trøan bygg

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble utført radonmåling i 2010 uten anmerkninger.

- 21.1 Radonmåling

År

2010

Verdi

0-60

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

I vinter fikk jeg et fryst vannrør. Snakket med rørlegger og fikk åpnet det selv, rørlegger mente da at det ikke var nødvendig at dem kom. Satte en varmeovn i boden etter det har det ikke vært fryst.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Ingrid Betten	be88d1db714dfc8c6d4cc 0afa9d2031be4a2d976	03.03.2026 10:34:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0066/26

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Honningsoppen 4, 6518 KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

 gnr. 31, bnr. 980

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 240 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 12629-1286

Referansenummer: UZ1237

Autorisert foretak: Obbron Gruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Bergsnev

Vår ref: Erik Bergsnev



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Bergsnev

Uavhengig Takstingeniør

erik.bergsnev@obron.no

900 12 755



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder en normal standard, byggeår tatt i betraktning.

Boligen er jevnlig oppgradert og vedlikeholdt innvendig. Det er en del vedlikeholdsbehov utvendig.

Ingen større avvik utover de som er nevnt under de aktuelle punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig på to etasjer og loft med sokkelleilighet.

Bygget er fundamentert på fjell/løsmasser.

Kjellereetasje er oppført på ringmurer i lettklinkerblokker.

1. etasje med vegger i bindingsverk med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon i A-takstoler med takteking av betongtakstein. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte ytterdører med glassfelt, skyvebalkongdør og balkongdør i malt tre.

Balkong mot vest med bygget på bjelkelag med spongulv og glassfiber/plastet dekke. Rekkverk med stående kledning. Balkong mot nord/øst bygget på bjelkelag med spongulv og asfaltbelegg ned tilfarere og spaltedekke i tre. Rekkverk i tre. Markterrasse med spaltedekke i tre.

Utvendige trapper i tre, fra balkonger. Sees i sammenheng med punkt om balkonger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malt tapet, malt panel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt plate.

Boligen har elementpipe og vedovner.

Boligen har malte tretrapper med folierte trinn.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket har flis og panel. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med over- og underskap med malte, slette fronter. Heldekkende servantplate. Speil og belysning. Veggmontert toalett og dusjhjørne med fast glassvegg og glassdør.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad

Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med underskap og høyskap, med profilerte fronter i tre. Speilskap og belysning. Veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er naturlig ventilering.

Vaskerom - 1. etasje

Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet er flislagt og har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Bad - sokkelleilighet

Veggene har malt tapet/strie. Taket har malte plater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Innredning med skuffer og heldekkende servant, speilskap og belysning.

Dusjkabinett og gulvstående toalett, samt opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken - 1. etasje

Kjøkkenet har innredning med over- og underskap med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskum. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro, steketopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken - sokkelleilighet

Kjøkkenet har innredning med over- og underskap med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskum. Det er integrert stekeovn og steketopp. Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, fliser på vegg og malte plater i tak.

Innredning med skuff og heldekkende servant, speil og belysning.

Gulvstående toalett.

Lufteventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Plastrør (rør-i-rør) til bad.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe i 1. etasje.

Varmtvannstanker på ca. 200 liter(hoveddel) og 120 liter (sokkelleilighet).

Sikringsskap med automatsikringer i hoveddel og i sokkelleilighet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og planerte steinmasser.

Dreneringen er fra 1988.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tomten er tilnærmet flat.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Røykvarslere og slukkeapparat i hver etasje.

Eier opplyser om at det har blitt foretatt radonmålinger under grenseverdier, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

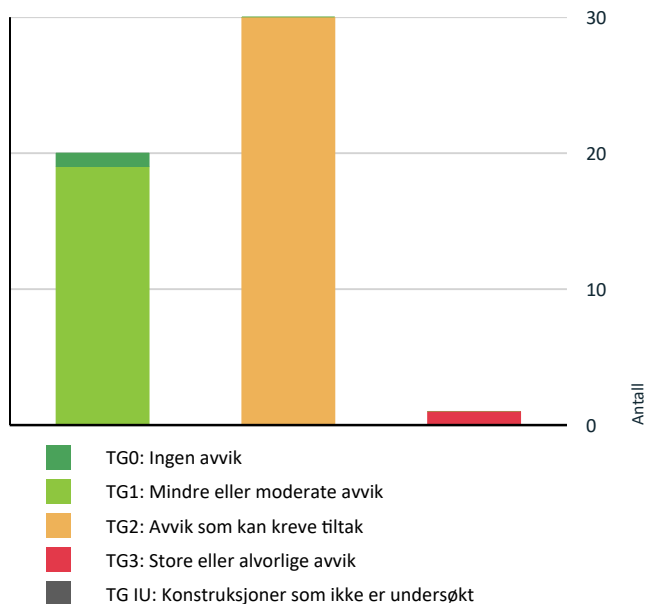
Enebolig

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

Det foreligger godkjente, byggemeldte tegninger fra byggeår, samt innredning av loft i 2008 i kommunens arkiv.

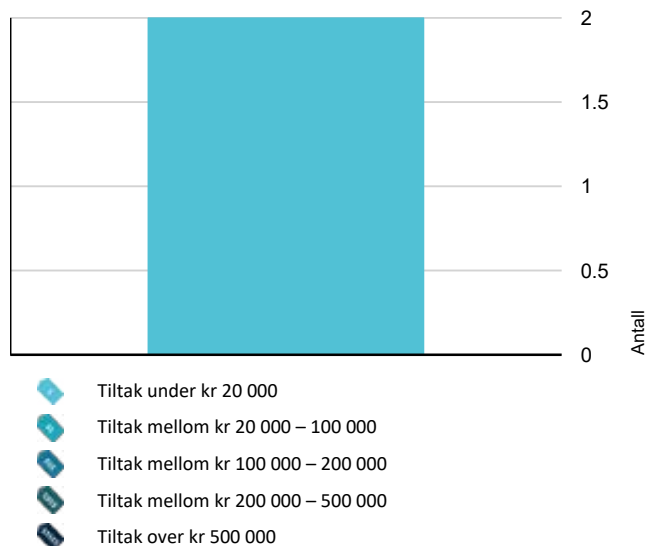
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - sokkeleilighet

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad - sokkelleilighet > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad - sokkelleilighet > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Ifølge papirer fra kommunens arkiv.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen holder en normal standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår normalt vedlikeholdt innvendig. Noe vedlikeholdsbehov utvendig.

Tilbygg / modernisering

2008	Tilbygg	Innredning av loft og bygging av takopplett.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Eier opplyser også om at det foreligger et pålegg om å montere noen flere stigetrinn for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Stigetrinn må monteres.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Det bør påregnes normalt vedlikehold av kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På balkong mot vest, så er bordkledningen ført helt ned på terrassedekke. Dette er en ufagmessig utførelse. Bordkledningsbord vil trekke vann, samtidig som det hindrer god lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser, og eventuelle tiltak for å bedre løsningen og opprettholde luftingen bak kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Selve takkonstruksjonen er en lukket eller delvis lukket konstruksjon, hvilket innebærer at det er begrenset mulighet for inspeksjon av skjulte bygningsdeler. Tilstandsgraden er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige deler av konstruksjonen, uten fysiske inngrep.

Vurderingen tar også utgangspunkt i vanlige byggemetoder og materialbruk fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging eller oppgradering av konstruksjonen.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjoner.

Eier opplyser om at det var en liten lekkasje rundt pipe i 2025, og at denne ble utbedret av byggfirma. Det ble inspisert i kneloft der hvor det var mulig, og rundt gjennomføringer i tak. Ingen tegn til fukt ved befaringen.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstell: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG2 er satt på grunnlag av gjennomgående høy alder på vinduene (over 35 år), særlig med hensyn til lukkemekanismer, pakningenes tetthet og usikker eller begrenset restlevetid på isolerglassene, herunder risiko for punktering. Det ble ikke observert punkterte isolerglass ved befaringen.

Som generell orientering har lukkemekanismer, pakninger og isolerglass normalt kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmen og rammer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer og er imidlertid av en alder som tilsier at utskifting også bør vurderes innen rimelig tid. Vedlikehold kan forlenge levetiden, men moderne vinduer har vesentlig bedre varmeisolasjon og tetthet enn eldre vinduer. Utskifting vil derfor kunne bidra til bedre energieffektivitet og reduserte varmetap.

TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe svelling, flassing av maling og værslitasje på ytterdører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold av ytterdører må påregnes for å unngå ytterligere skader/slitasje.

TG 2 Balkongdør

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med utgang fra stue og balkongdør i malt tre med utgang fra vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 – Generell slitasje/værslitasje og begrenset vedlikehold de senere år. Det må også påregnes at pakninger på eldre dører kan være slitt og ha reduserte tetteeenskaper.

Noe rust på hengsler på balkongdør på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skyvedør bør vedlikeholdes utvendig, og pakninger bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut for å opprettholde god tetthet og forhindre varmetap. Rust bør fjernes. Manglende vedlikehold kan føre til redusert funksjon, økt varmetap.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot vest med bygget på bjelkelag med spongulv og glassfiber/plastet dekke. Rekkverk med stående kledning.

Balkong mot nord/øst bygget på bjelkelag med spongulv og asfaltbelegg ned tilfarere og spaltedekke i tre. Rekkverk i tre.

Markterrasse med spaltedekke i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Generell høy slitasjegrad på balkonger. Fuktmerker i undergulv/sponplater som følge av fuktgjennomtrenging i glassfiber/asfaltbelegg. Noe skjevhet i rekkverk. Flassing av maling på malte overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes oppgradering/vedlikehold av balkonger for å unngå ytterligere forringelse av konstruksjoner/treverk.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre, fra balkonger. Sees i sammenheng med punkt om balkonger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er en del værslitasje/flassing av maling på trapper. Dette resulterer i fuktinntrenging i treverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktinntrenging gir på sikt råteskader. Det bør påregnes oppgradering/vedlikehold av trapper.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malt tapet, malt panel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt plate.

Vurdering av avvik:

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

Kontrollerte rom er soverom og gang i kjeller. Stue og TV-stue i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovner.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet har beleg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt. Hulltaking er foretatt i bod i sokkeleilighet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anføres at det er benyttet plastfolie mot isolasjon bak panel/plater. Bruk av plastfolie var ikke uvanlig på oppføringstidspunktet. Bruk av plast kan medføre økt risiko for opphopning av fukt og kondens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak ikke nødvendig per dato, men forholdet bør holdes under oppsikt og vær obs på ev. utvikling i fremtiden.

1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper med folierte trinn.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



LOFT > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har flis og panel.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

LOFT > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjsone er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert avvik i silikonfuger i overgang gulv/vegg. Det er registrert motfall på en mindre del av badet (hjørne mot sør/øst - ikke i våtsonen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av dusjsonen.

Det bør gjøres undersøkelser vedrørende avvik i silikonfuger, for å avdekke årsak og om det er bakenforliggende skader, eller om det bare er krymp i fuger.

LOFT > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i sansynlig alder på tettesjiktet, samt at det ikke ble påvist symptomer på utilsiktet fukt ved befaringen (jf. hulltaking fra tilstøtende rom).

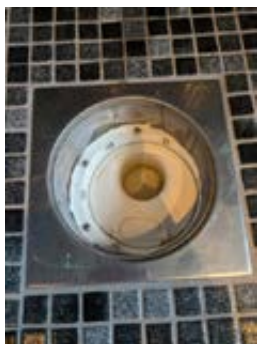
Klemringen i sluket er synlig, men utformingen gjør at eventuell mansjett/membrantilslutning ikke kan verifiseres visuelt. Selger opplyser at det ble etablert smøremembran med mansjetter da våtrommet ble renoveret.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Som forebyggende tiltak, så anbefales det at det monteres tett dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på tettesjiktet.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med over- og underskap med malte, slette fronter. Heldekkende servantplate. Speil og belysning. Veggmontert toalett og dusjhjørne med fast glassvegg og glassdør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Dusjdør tar i gulvet og er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Dusjdør må justeres.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13. Hulltaking er foretatt i loftstue.

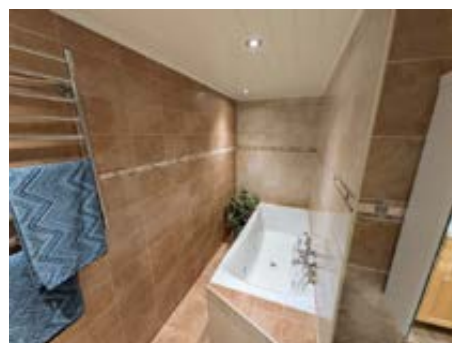


1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Dusjkabinett med slange til avløpsrør.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap og høyskap, med profilerte fronter i tre. Speilskap og belysning. Veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering til dagens standard. Vær likevel oppmerksom på at manglende mulighet for tidlig oppdagelse av lekkasjer kan føre til at vannskader utvikler seg før de oppdages, med risiko for skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kravet gjelder for nye vanninstallasjoner etter 2010, med virkning fra 01.07.2011. Installasjonene skal utformes slik at lekkasjer enkelt kan oppdages, og ikke medfører skade på installasjoner eller bygningsdeler.

Dersom det oppstår lekkasjer, skal lekkasjevann ledes til sluk i våtrom.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet har siden renoveringen vært utstyrt med dusjkabinett som leder vann direkte i avløp. Dette reduserer fuktbelastningen på tettesjiktet.

Ingen tegn til fukt ved visuell observasjon eller ved overflatemålinger med fuktindikator.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplatene er ikke fagmessig utført hvor utførelser avviker fra monteringsveiledningen. Det mangler metallist (som dryppkant) mot sokkelfiser. Platene skal i hht. monteringsveiledning avsluttes i nedkant med metallist og fuge mot sokkelfis i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport

Ingen tegn til skader på våtromsplater ved befarung.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0 mm/flatt gulv. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bakenforliggende/tilgjengelige vegger er fra rom som har skap/innredninger eller andre hindringer som hindrer forsvarlig tilkomst for hulltaking.

KJELLER > BAD - SOKKELLEILIGHET

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



KJELLER > BAD - SOKKELLEILIGHET

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

KJELLER > BAD - SOKKELLEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > BAD - SOKKELLEILIGHET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og smøremembran fra 2007 med ukjent utførelse.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD - SOKKELLEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med skuffer og heldekkende servant, speilskap og belysning. Toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

KJELLER > BAD - SOKKELLEILIGHET

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

KJELLER > BAD - SOKKELLEILIGHET

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bakenforliggende/tilgjengelige vegger er fra rom som har skap/innredninger eller andre hindringer som hindrer forsvarlig tilkomst for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med over- og underskap med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro, steketopp og stekeovn.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

KJELLER > KJØKKEN - SOKKELLEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med over- og underskap med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert stekeovn og steketopp. Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



KJELLER > KJØKKEN - SOKKELLEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, fliser på vegg og malte plater i tak.

Innredning med skuff og heldekkende servant, speil og belysning.

Gulvstående toalett.

Lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Plastrør til bad fra 2008. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kobberrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder avløpsrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en bulk i varmtvannstank. Det er uklart om det har noe å si for funksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales.



TG 2 Varmtvannstank - sokkeleilighet

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

Sikringsskap med automatsikringer i hoveddel og i sokkeleilighet.

Eier opplyser i egenerklæring om at det var EL-kontroll i 2017.

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.
2008 Eier opplyser om at innmat i sikringsskap med skiftet ut i 2008.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser i egenerklæring av alt elektrisk arbeid er utført av fagfolk som vennetjeneste.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Undertegnede er ikke forelagt samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Ja På grunnlag av manglende dokumentasjon og liten kjennskap til anlegget, så anbefales en utvidet EL-kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og planerte steinmasser.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1988. Dreneringssystemet består av flere elementer, herunder drenerør, tilbakefylte masser og fuktsikring mot grunnmur. Systemet er i hovedsak skjult under bakken og lar seg derfor ikke kontrollere visuelt. Det kan imidlertid oppnås visse indikasjoner på funksjon gjennom kontroll på innsiden, herunder hulltaking, fuktsøk m.m.

Vurdering av avvik:

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

Det er benyttet "grunnmursplast" som fuktsikring mot grunnmuren, hvor deler av denne er synlig over terrenget, men klem-/tettelist er ikke pusset inn i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

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

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse (jf. post "rom under terreng"), men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det bør imidlertid påpekes at systemet er av eldre dato, og det kan derfor være lurt å følge med på det fremover, da funksjonssvikt kan oppstå plutselig i eldre systemer.

For en mer grundig vurdering av drenerørene kan det utføres med en kamerainspeksjon, dersom dette er mulig. Vedlikehold som høytrykksspyling kan også vurderes ved behov.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 byggt teknisk forskrift på befringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Røykvarslere og slukkeapparat i hver etasje.

Eier opplyser om at det har blitt foretatt radonmålinger i 2010 som var under grenseverdier, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Avvik på rekkverk gjelder trapp fra balkong mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

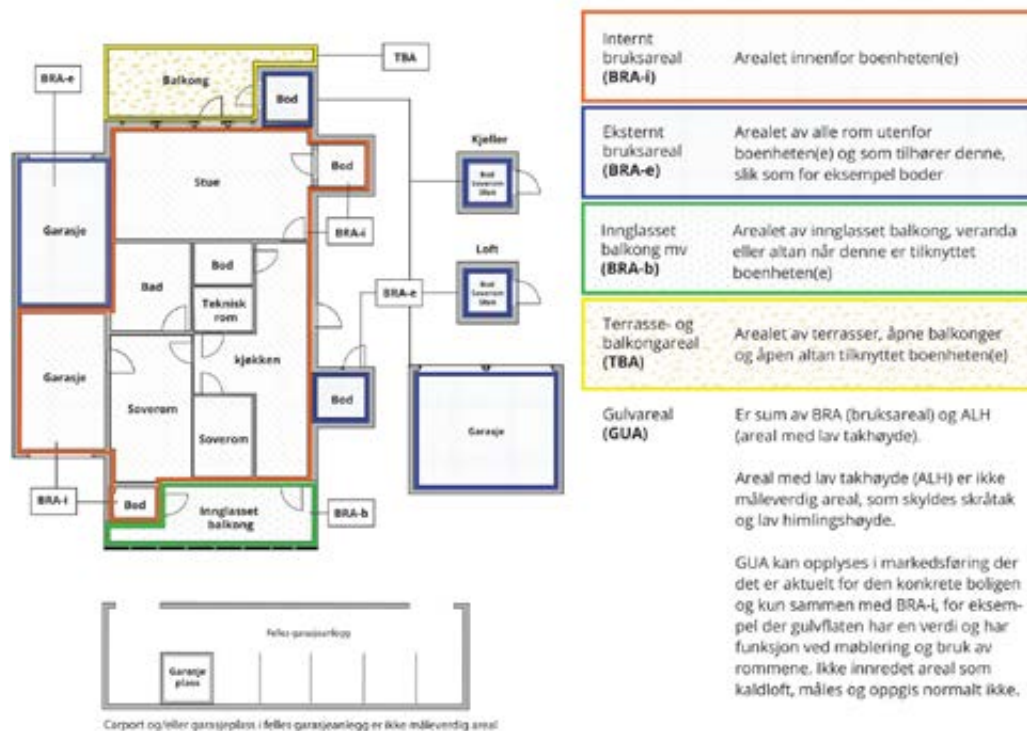
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	46			46		16	62
1. etasje	97			97	54		97
Kjeller	97			97			97
SUM	240				54	16	256
SUM BRA	240						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, bad		
1. etasje	Tv-stue m/trapp, stue, soverom, bad, vaskerom, kjøkken		
Kjeller	Vindfang, gang, soverom, bod, toalettrom, garderobe, vindfang - sokkelleilighet, stue - sokkelleilighet, soverom - sokkelleilighet, bad - sokkelleilighet, bod - sokkelleilighet, kjøkken - sokkelleilighet		

Kommentar

TBA: Balkong mot vest på ca. 22 m², balkong mot sør på ca. 9 m². Markterrasse på ca. 22 m².

Carport på ca. 16 m². Denne er ikke med i arealberegningen.

GUA: Gulvareal på loft som ikke er målbart ihht. NS 3940. Areal bak knevegger er ikke målt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente, byggemeldte tegninger fra byggeår, samt innredning av loft i 2008 i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Erik Bergsnev	Takstingeniør
	Gro Ingrid Betten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	31	980		0	496.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Honningsoppen 4

Hjemmelshaver

Betten Gro Ingrid

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.02.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo	26.02.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.02.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Enkel energiattest	27.02.2026	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UZ1237>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse

Honningsoppen 4, 6518 KRISTIANSUND N

Dato for energimerking

02.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-264984

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10121981

Gårdsnummer

31

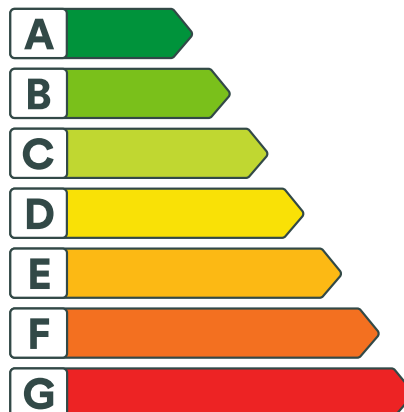
Bruksnummer

980

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

1988

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

240,0 m²

Oppvarmet bruksareal

240,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

162,00 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

152,78 kWh/m²

Totalt levert pr. år

38 748 kWh

(Kommune)

Kristiansund N

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningstven av 14 juni 1985 - § 99 nr. 2 og 3

Anmelder

B. Block Watne A/S
Marstrands gate 20

6500 KRISTIANSUND N

Byggherre

Britt og John Ellingsen
F. Scjetnans gate 4

6500 KRISTIANSUND N

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Fester.	Seksjonnr.
Honningsoppen 4	31	980		

Deres søknad	Dato 26. November 1987		
Arbeidets art	Sybygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/vedtak	Bygningsråd	Vedtak dato 10.02.88	Saksnr. 39/88
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for ☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget: Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført SE VEDLEGG ! Dette arbeidet må være fullført innen: 01. Februar 1989		

UNDERSKRIFT

BYGNINGSJEFEN I KRISTIANSUND N.

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Kristiansund N	26.07.88	Rareld Gjestøl	Bilmar Hansen

KOPI SENDT	☒ ansværshavende	Navn Geir Jektvik	Adresse Marstrands gate 20
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

Gro Betten og Thomas Pfandt
Honningsoppen 4
6518 Kristiansund

**Administrativt vedtak
Plan- og Bygningsrådet - nr. 2008/768**

Vår ref
2008/3418-5

Saksbehandler
Ulla-Britt Nyborg

Dato
08.12.2008

**HONNINGSOPPEN 4 - BEHANDLING KLAGE PÅ VEDTAK OM BRUKSENDRING AV
LOFT SAMT FASADEENDRINGER**

Saksopplysninger

I ekspedisjon mottatt 13.10.2008 ble det søkt om tillatelse til bruksendring av loft, innsetting av vinduer samt oppføring av takopplett med bredde 3.6 meter. Søknaden ble avslått den 29.10.2008 sak nr. 08/678 med hjemmel i plan- og bygningslovens § 74 nr.1 samt § 93 plan – og bygningsloven teknisk forskrift.

Klage på vedtak

Vedtaket påklages av søker i skriv av 18.11.2008.

Det henvises til plan- og bygningslovens forskrifter gjeldende krav til romhøyde (min. 2.2 meter) samt planløsning og krav til romstørrelse 15 m³. Det settes spørsmålstegn ved vurdering av krav til minste romhøyde. Klager påberoper seg likebehandling i forhold andre gitt tillatelse i nærområde.

Bygningsmyndighetens kommentarer

Utgangspunktet for sakens behandling etter plan- og bygningsloven - og i samsvar med lovens intensjon - er at tiltakshavers ønske skal imøtekommes dersom ikke vesentlige forhold taler imot dette. Med vesentlige forhold i denne forbindelse henvises til bestemmelser i gjeldende reguleringsplan samt lov og regelverk. Hva som må anses som vesentlig tilligger i stor grad bygningsmyndighetens skjønn og i hvilken grad tiltaket måtte være påregnelig i forhold til lov og regelverk.

Tiltakshaver har i klagen kommet med nye momenter som setter saken i et annet lys. Bygningsmyndigheten finner å kunne vurdere omsøkte tiltak på nytt på bakgrunn av dette.

Romhøyde og størrelse

Plan- og bygningslovens TEK (teknisk forskrift) § 10-31 omhandler planløsning og størrelse. Forskriften sier som følger:

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

Besøksadresse
Kristiansund Servicekontor
Kongens Plass 1
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00
Telefaks
71 57 40 35

Bank
6365.05.66.66000
Org.nr
NO 991 891 919



Av hensyn til inneluftskvalitet, lysforhold, romopplevelse, møblering bør romhøyden ikke være under 2.4 meter. Det er likevel ikke satt noen nedre grense for romhøyde. Kravet om planløsning vil likevel innebære at det er en nedre grense for romhøyden og omfanget av redusert romhøyde, slik at høyden ikke er lavere enn det en person trenger for å gå oppreist. Rom bør ha takhøyde som gjør det mulig å benytte standard dør. Romhøyden bør derfor ikke være lavere enn 2.2 meter i de deler der det er påregnelig at en person kan stå oppreist.

Det stilles krav i TEK om volum på minst 15 m³ i rom for varig opphold (for eksempel soverom).

Omsøkte tiltak:

Omsøkte planløsning for to soverom på loft anses ikke å oppfylle plan- og bygningslovens TEK krav til romhøyde (2.2 meter) sammenholdt med krav til rommets minste volum (15 m³). Soverommene har et volum på ca. 11 m³ og de deler av det enkelte soverom hvor man kan påregne at en person kan gå oppreist er et smalt felt, knapt 70-80 cm. En standard dør vil trolig være vanskelig å montere.

Bygningsmyndigheten er - etter ny vurdering - positiv til bruksendringen av loftet såfremt rominndelingen/planløsningen tilpasses minstekravene for høyde og volum. Tiltakshaver må derfor sørge for nye tegninger som dokumenterer nevnte krav. For eksempel et soverom på loft mot gavlvegg med volum 15 m³ vil kunne bli godkjent.

Estetiske forhold

Plan- og bygningslovens § 74 nr.2 stiller krav om at byggverk skal tilfredsstillе rimelige skjønnhetshensyn. Dette er en skjønnsmessig vurdering som skal bygge på objektive, faglige kriterier som volum, dimensjoner, formuttrykk og materialbruk.

Omsøkte takopplett anses å tilfredsstillе rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og omgivelsene.

I henhold til delegert myndighet, fattes slikt:

VEDTAK:

Bygningsmyndigheten tar klage til følge. I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes bruksendring av loft samt innsetting av vindu og oppføring av takopplett i Honningsoppen 4 på følgende vilkår:

- Soverom på loft må oppfylle kravene i TEK som nevnt i saksutredningen. Tegninger som viser dette må innsendes bygningsmyndigheten før igangsetting av tiltaket.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket utføres i henhold til plan- og bygningsloven med forskrifter.

Behandlingsgebyr: kr. 1.440,-

Klageadgang

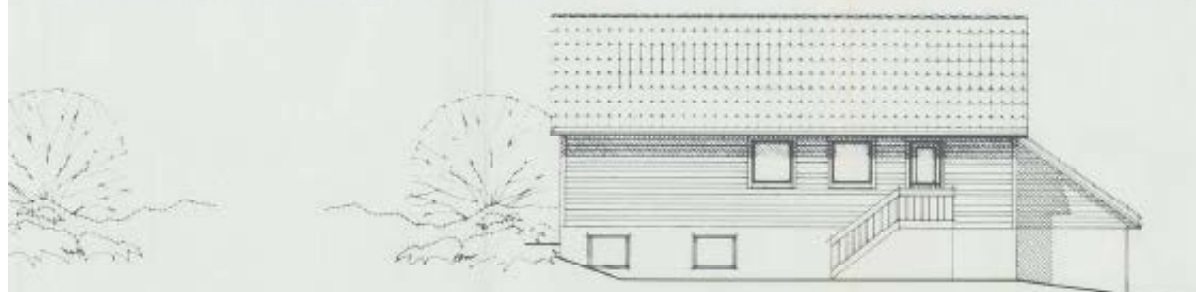
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

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

Bygningssjefen i Kristiansund

Gunnar Odden

Ulla-Britt Nyborg
saksbehandler

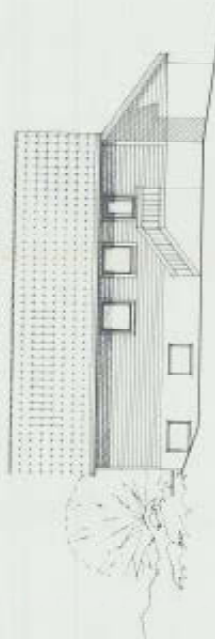
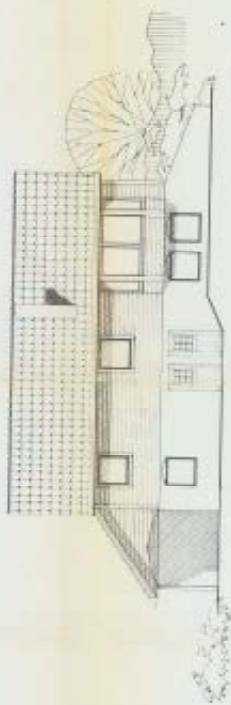


REG. TRANSFER	2013-14	2014-15
REG. TRANSFER	2013-14	2014-15
REG. TRANSFER	2013-14	2014-15
REG. TRANSFER	2013-14	2014-15
REG. TRANSFER	2013-14	2014-15

0.05, 240098

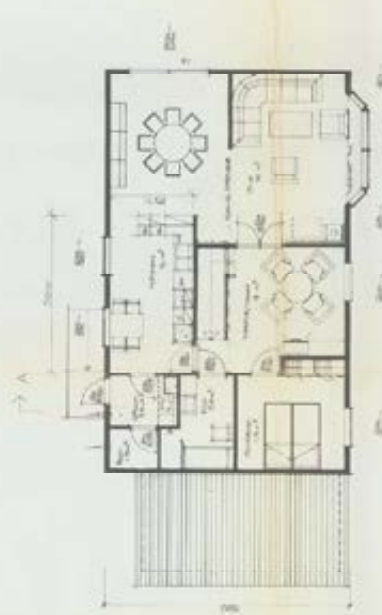
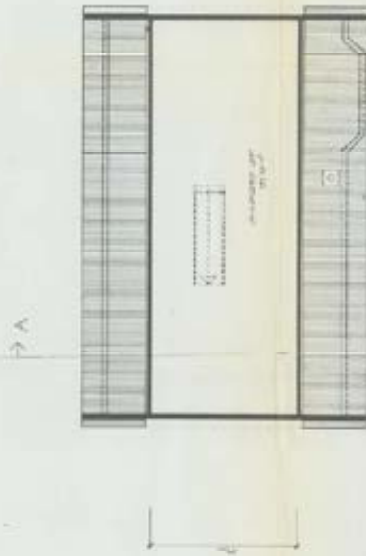
ENERGOLIC FOR		BRITT DG JOHN ELLINGSEN	
FASADEN		DALE KR SUND N	
	TEMA	TEGNINGS NR.	
	SOEK: C&E	474657	
	MÅL 1:100	FRETLÅG	
	DATE 5/27/86	31 rev.	

DATE	TIME	LOCATION
THURSDAY, MARCH 14, 1968	10:00 AM	1000 N. 10TH ST. S.W. ALBUQUERQUE, N.M.



RECEIVED
JAN 17 1974
LIBRARY

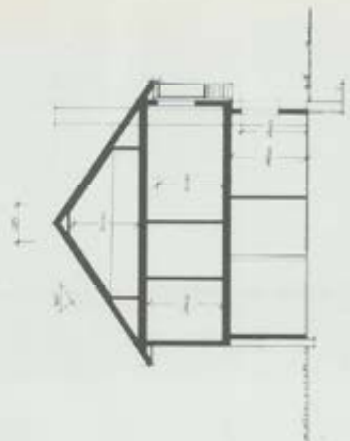
[illegible]



→ A

→ A

BYGNINGSKONST
BANGRADE 10
111 19 18



BRITTE OG JOHN ELLINGSEN DALS KØSUND N	
EMBELSE FOR PLANER / SNITT	TEAMA 74 GEDL 74 MA 100 DATO 0000
BLOCK WATNE	
31 FEB	

LITERSKILDE HOVEDPLAN LOFTPLAN VÆGPLAN	96,33 X 10 = 96,33 M ² 96,33 X 0,8 = 77,06 M ² 30,11 X 0,8 = 24,09 M ² 311,55 M ²
BA = 112 M ²	
HYBELLEL BA = 55 kvm	

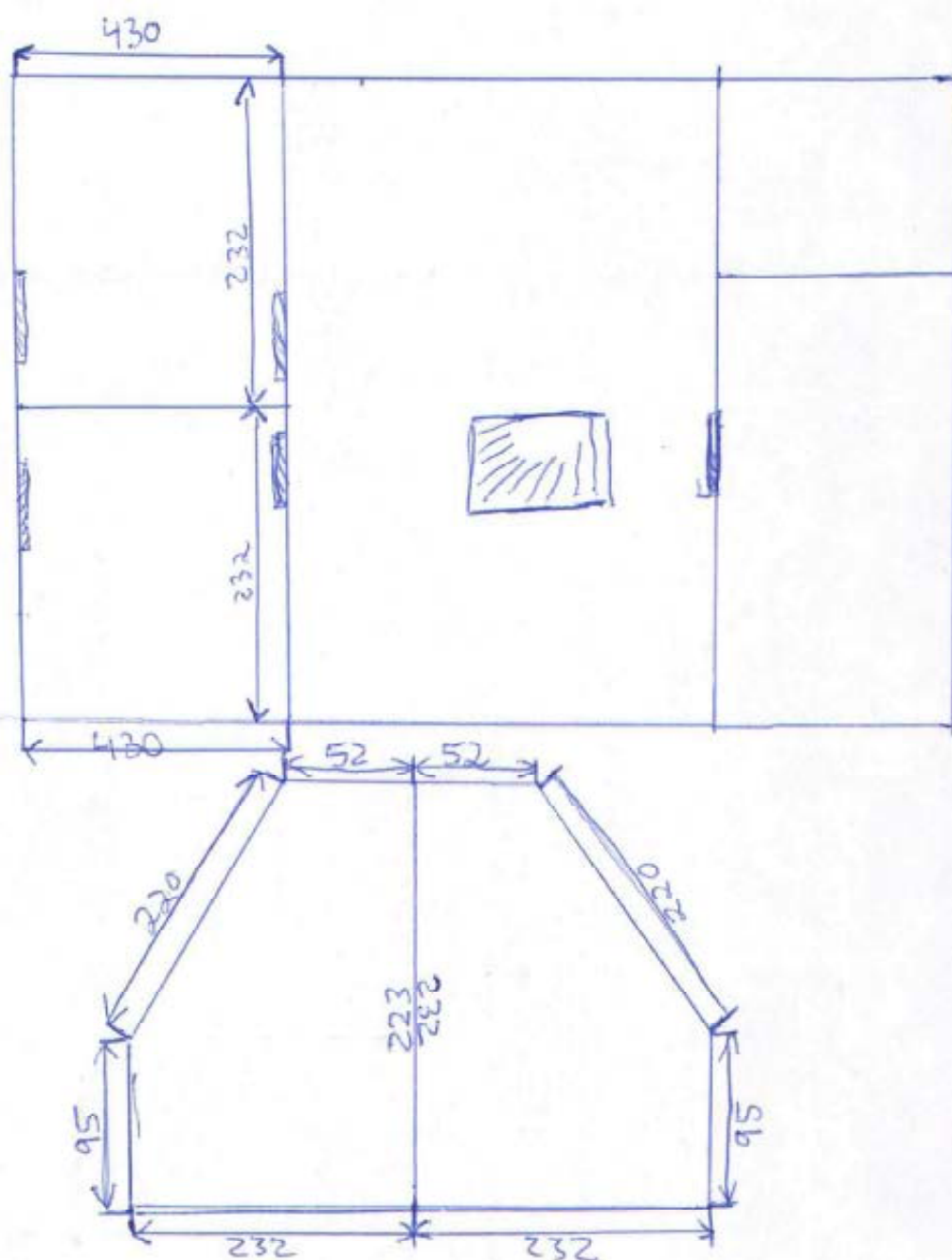
BPA = 217 kvm
 G.S. MVA R. 1/8.2022
 S.S. 2022
 111 19 18

BYGNINGSSJEFEN	
KRISTIANSUND N	
J.nr.	Date
08/3418-6	14.01.09
Arkiv	S.B.
	UNY

UNY

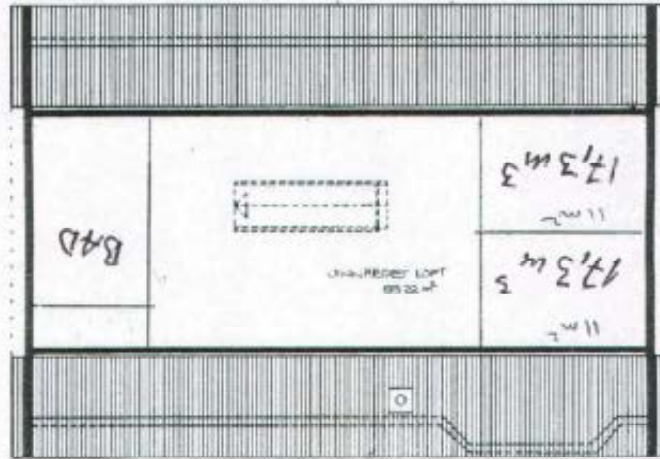
Gjelder ref. 2008/3418 - 3

pga. ny oppmåling finnes det etter vår mening ikke lenger noe grunn til å ikke godkjenne søknaden.
Takhøyde er iflg. ny måling på høyeste punkt 223 cm.
Siden hvert rom skal ha en lengde av 4,30 og en bredde av 225 cm er romvolumen på 17,3 m³ for
hvert av de 2 soveromene.
Se også vedlegg.

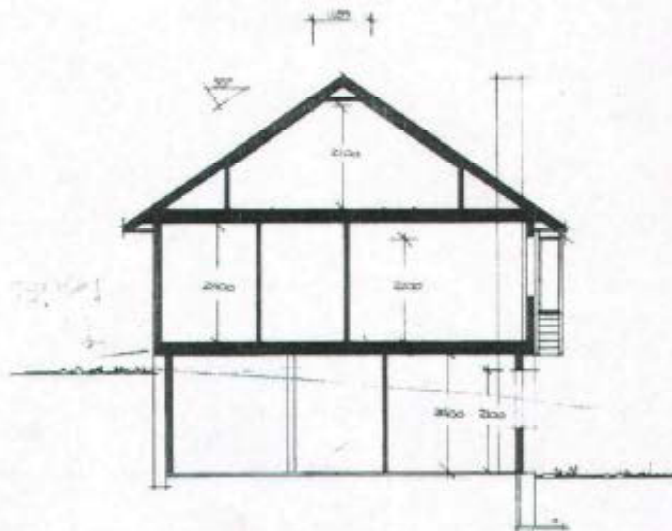


→ A

4150



← A



SNITT A-A

A ←

Hanningsøyen 4

48350020

1
1
1
1
1



KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 31

Bnr: 980

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Honningsoppen 4, 6518 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:

**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 17/2-2026 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: 980

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Honningsoppen 4, 6518 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:

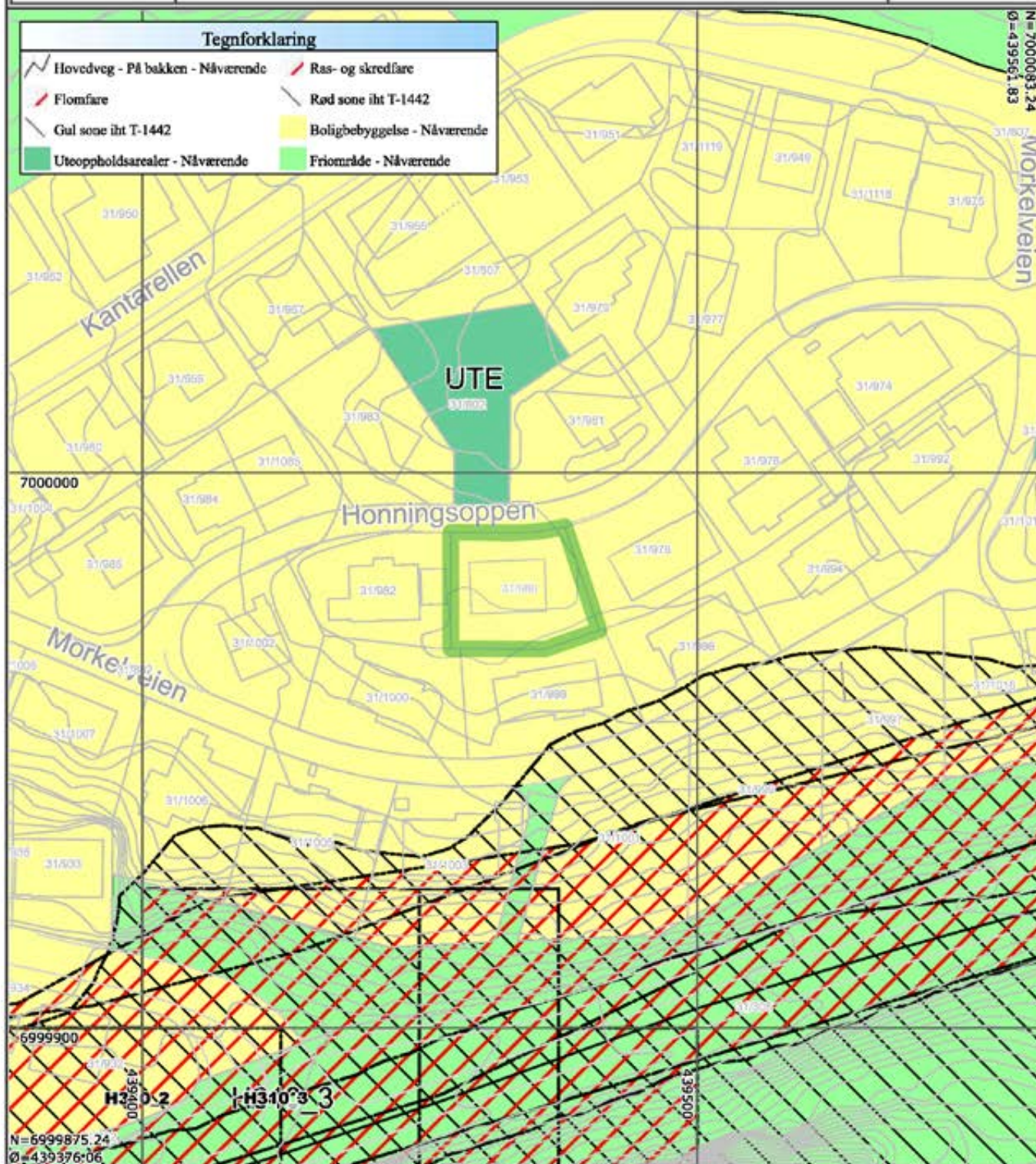
KRISTIANSUND
KOMMUNE

Dato: 17/2-2026 Sign:

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

- | | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Hovedveg - På bakken - Nåværende | Ras- og skredfare |
| Flomfare | Rød sone iht T-1442 |
| Gul sone iht T-1442 | Boligbebyggelse - Nåværende |
| Uteoppholdsarealer - Nåværende | Friområde - Nåværende |



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

Honningsoppen 4

Nabolaget Dale/Torvhaugen - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Riskeveien	5 min 
Linje 802	0.4 km
 Kristiansund Kvernberget	4 min 

Skoler

Dale barneskole (1-7 kl.)	10 min 
336 elever, 17 klasser	0.9 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 
266 elever, 24 klasser	3 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 
341 elever, 24 klasser	5.9 km
Kristiansund videregående skole	10 min 
950 elever	5.8 km
Atlanten videregående skole	10 min 
500 elever, 18 klasser	6 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 93/100

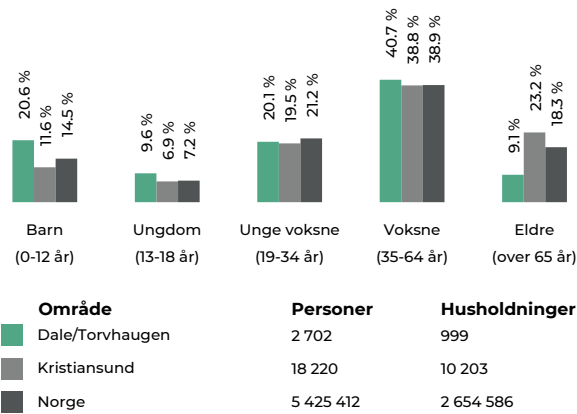
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Draget (0-5 år)	3 min 
91 barn	0.3 km
Abc Bakken barnehage (0-5 år)	8 min 
50 barn	0.7 km
Dale barnehage (0-5 år)	14 min 
50 barn	1.1 km

Dagligvare

Kiwi Dale	13 min 
PostNord	1.1 km
Coop Extra Kristiansund	6 min 

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

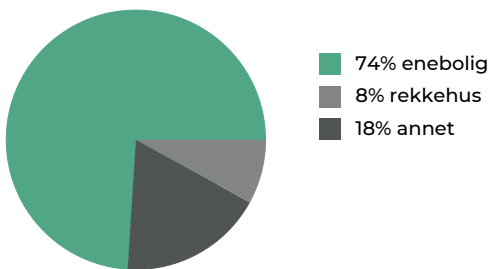
Støynivået

Lite støynivå 92/100

Sport

⚽ Dale skole	6 min 🚶
Ballspill	0.5 km
⚽ Dahle-hallen	6 min 🚶
Aktivitetshall, squash	0.5 km
🚴 Family Sports Club Løkkemyra	6 min 🚗
🚴 Actic - Atlanterhavsbadet	8 min 🚗

Boligmasse



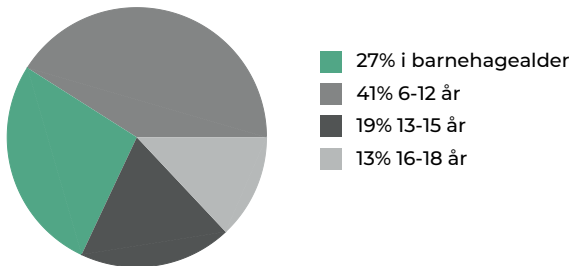
«Barnevennlig område»

Sitat fra en lokalkjent

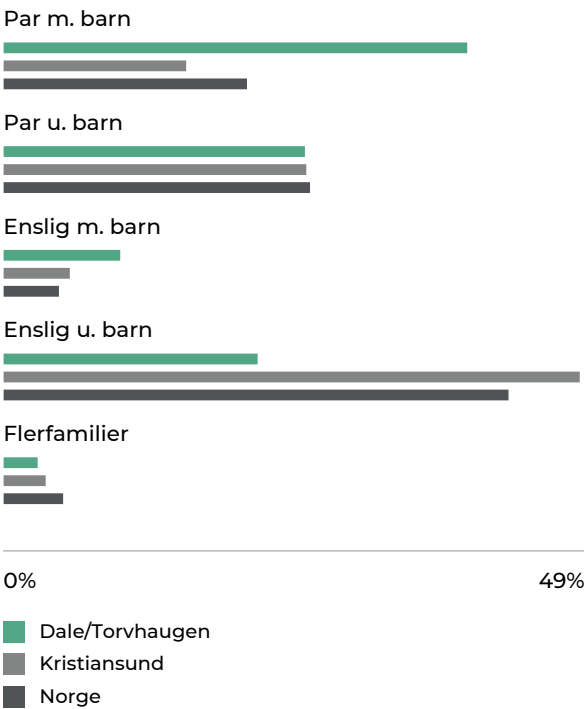
Varer/Tjenester

📺 ALTI Futura	8 min 🚗
📺 Vitusapotek Futura - Kristiansund	7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

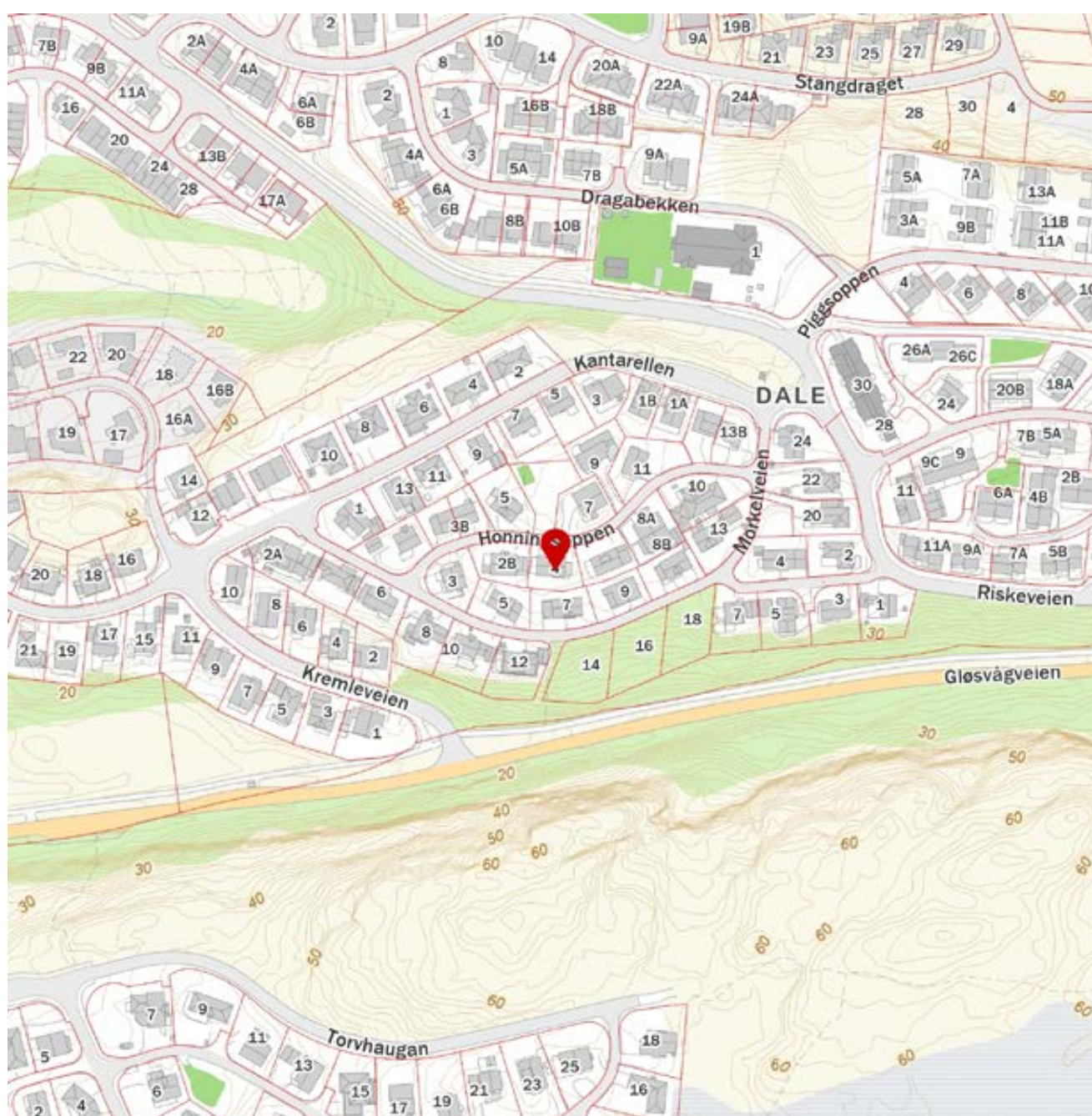
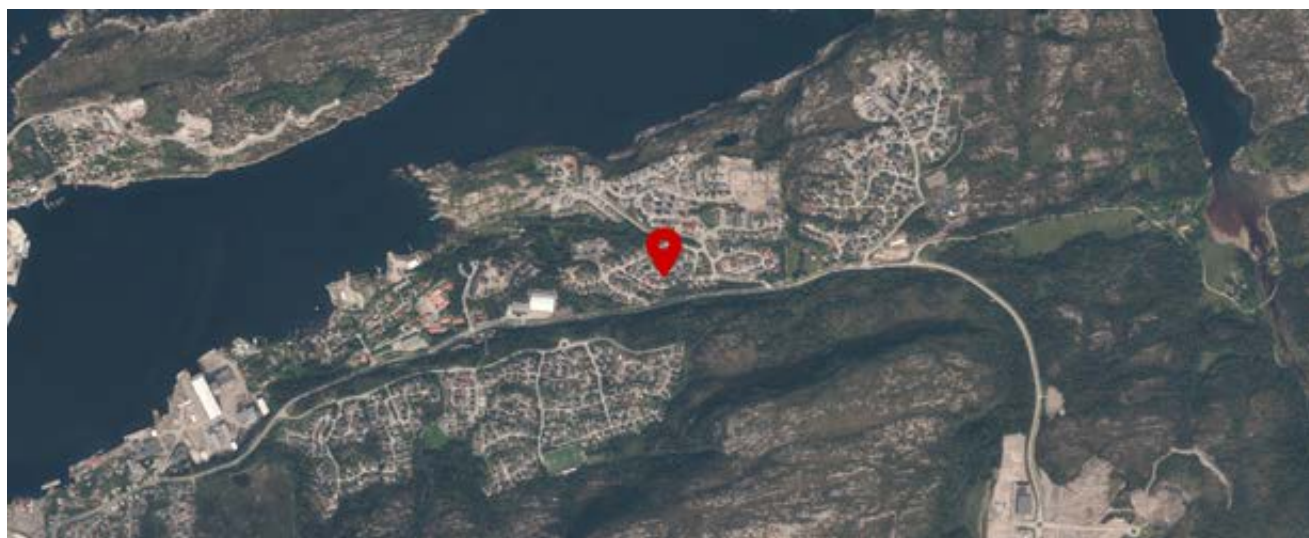


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

Boligkjøperforsikring

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.

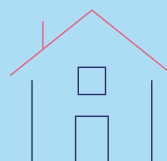
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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: 4-0066/26

Adresse: Honningsoppen 4, 6518 KRISTIANSUND N, gnr. 31,
bnr. 980 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/