

notar



FREI

Rensviktunet 1

Enebolig | BRA-i/BRA Total 138/196 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 2 571 240,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.



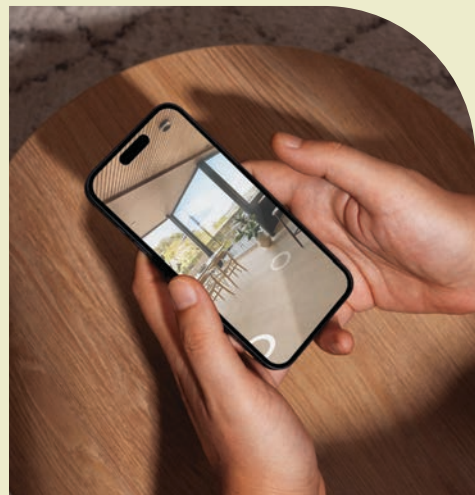
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	10
Bilder	15
Ditt nye nabolag	25
Om eiendommen	28
Vedlegg	39
Budskjema	103

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.





Enebolig beliggende sentralt på Rensvik |
Skjermet hage og terrasse | Garasje

Velkommen til Rensviktunet 1

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas ønsker velkommen til Rensviktunet 1!

Enebolig med svært sentral beliggenhet på Rensvik. Området er attraktivt for familier med barn og etablerere, med butikk, skole og barnehager i nærheten. Busstopp ligger kun 100m unna, og nabolaget vurderes som veldig trygt med nærhet til skog og mark.

Enebolig går over tre etasjer med totalt bruksareal 138 kvm. Planløsning med hall m/ trapp, bad, vaskerom, kjellerstue, stue, kjøkken, 3 soverom og toalettrom (se salgsoppgave). Terrasse/platting ca. 37 kvm, utvendig vedbod og frittstående garasje. Pent opparbeidet og skjermet hage.

Vi ønsker velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Adresse	Rensviktunet 1, 6521 FREI
Prisantydning	Kr 2 490 000,-
Omkostninger	Kr 81 240,-
Totalpris	Kr 2 571 240,-
BRA-i/BRA Total	138/196 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1942
Soverom	3

Din megler



Anders Havneraas

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

anders@notar.no
938 82 954

Jeg startet reisen min i Notar i 2011 som medhjelper og sommervikar. Samtidig som jeg tok studiene i Trondheim. Da jeg ble ferdig utdannet i 2013, flyttet jeg hjem til Kristiansund og begynte å megle. Jeg elsker jobben min fra første sekund. På fritiden liker jeg å trene og være sosial. Jeg prøver også å reise og oppleve nye plasser så fremt det lar seg gjøre i en hektisk hverdag. Jeg liker også å gå på toppturer i fjellet. Det aller viktigste for meg er fornøyde kunder, og for å klare å oppnå det legger jeg ned 70-80 arbeidstimer hver uke, året rundt. Jeg opplever flere ganger i uken at jeg blir kontaktet av folk som har fått meg anbefalt. Det er ikke noe som gjør meg mer glad enn det.

- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2018
- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2019
- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2020
- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2021
- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2022
- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2023
- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2024
- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2025

Rensviktunet 1

Plantegning





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.























Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Beliggende sentralt på Rensvik. Eiendommen har kort vei til daglige servicetilbud. Bunnpris Rensvik med Post i butikk, PostNord og søndagsåpent ligger 1 min unna. Kiwi Rensvik ligger 1.2 km fra boligen. ALTI Futura og Apotek 1 Nordlandet ligger 5 min unna.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærområdet. Rensvik skole (1-7 kl.) ligger 8 min unna, 0.7 km fra boligen. Frei ungdomsskole (8-10 kl.) ligger 4 min unna, 2.9 km fra boligen, og Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) ligger 7 min unna, 4.4 km fra boligen. Atlanten videregående skole ligger 13 min unna, 7.6 km fra boligen, og Kristiansund videregående skole ligger 13 min unna, 7.7 km fra boligen.

Vassbakken barnehage ligger 0.4 km fra boligen. Rensvik barnehage ligger 0.8 km fra boligen. Veslefrikk barnehage ligger 2.3 km fra boligen.

Offentlig transport er lett tilgjengelig. Rensvik Kvalvågveien ligger 1 min unna, med linje 812.

For en aktiv hverdag finnes det gode tilbud i nærområdet. Rensvikbanen Fotball ligger like ved, og Rensvik skole Aktivitetshall ligger 9 min unna, 0.7 km fra boligen. Family Sports Club Løkkemyra ligger 6 min unna.

ADKOMST

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



Rensviktunet 1

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Rensviktunet 1, 6521 FREI

Oppdragsnummer

4-0332/26

Selger

Håvard Stokke

Matrikkel

Gårdsnummer 137, bruksnummer 67, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Energiklasse

F

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 685 kvm.

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med belegningsstein på oppkjørsel og adkomst, terrengmurer, gjerde, terrengtrapp, plenarealer, beplantning og terrasse.

Takst

Tilstandsrapport datert 10.09.2026. utført av Sertifisert takstmann Idar Helge Farstad.

Byggeår

1942

Byggemåte

Eneboligen har grunnmur av betong og støpt plate, og byggegrunnen består av fjell. Materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent, og det er ukjent type, alder og løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur, men det er stedvis synlige forhold med knotteplast som fuktsikring inntil muren. Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og liggende bordkledning. Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel, og er tekket med steinbelagte stålplater; takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Vinduene er malte og har 2-lags og 3-lags glass, og hovedytterdør samt to balkongdører er i malt treverk med 2-lags glass. Det er etablert en utkraget balkong med utgang fra loft med dekke av glassfiber eller tilsvarende materiale, samt platting på terreng inntil boligen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Mørkeloftet i øvre del ble ikke inispisert, da adkomst ikke er mulig.

Luke til mørkeloftet er fastskrudd. To raftkott er tilgjengelige og ble inispisert. Takkonstruksjonen fremstår med normal stand sett i forhold til bygningens alder. Konstruksjonen er av eldre dato og er noe preget av alder, blant annet i form av enkelte skjevheter. Innredet loftsrom er delvis enkelt isolert, mens enkelte deler fremstår som uisolerte.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendig > Andre utvendige forhold
Avvik: Bygningen fremstår med naturlig elde og slitasje, men vurderes som funksjonell. Det er registrert mosevekst på taktekkingen.

- Innvendig > Overflater - gulv
Avvik: Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner under belegget i kjellerbod.
Det er også registrert døde skruketroll i kjelleren, noe som kan være en indikasjon på et fuktig miljø. Det kan ikke utelukkes at det forekommer fukt i bakenforliggende konstruksjoner. Enkelte gulvflater av parkett i hovedetasje har hakk, merker og generell slitasje.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Avvik: Overflatene har i hovedsak normal bruksslitasje, falming og aldersrelatert slitasje. Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i nedre del av veggplate i garderobe ved pipe/hall i underetasjen. Det ble utført hulltaking i veggplaten for nærmere kontroll av bakenforliggende konstruksjon. Det ble målt fuktverdier på ca. 15-18 % i treverk inne i veggkonstruksjonen. Anbefales undersøkt nærmere.

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Avvik: Skorsteinen bærer preg av alder og normal aldersrelatert slitasje. Teglskorsteiner har normalt en forventet levetid i størrelsesorden 60-70 år, men faktisk levetid vil blant annet avhenge av utførelse, belastning og vedlikehold. På grunn av alder og registrert tilstand må behov for rehabilitering påregnes på sikt. Behovet kan oppstå tidligere enn forventet levetid dersom tilstanden forverres.
Det er registrert enkelte riss i brannmur/puss ved røykinnføringen på stue. Sotluken er av eldre dato.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Avvik: Det er observert fuktkrevende insekter.

- Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik: Eldre badrom uten tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygging. Rommet fremstår som funksjonelt ved befaring, men på grunn av alder må det påregnes redusert gjenværende levetid for flere av våtrommets konstruksjoner og komponenter. En takess plate har løs folie i plateskjøt.

- Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er registrert meget begrenset lokalt fall mot sluk. Varmekablene vurderes å ha oppnådd normal brukstid, og det må påregnes begrenset gjenværende levetid.

- Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr. Sisternen sildrer noe etter nedspyling. Veggpanelet rundt sisternen er slitt og har stedvis løsnet/henger noe. Konsekvens: Sildring etter nedspyling kan medføre unødvendig vannforbruk og bør utbedres. Løst og slitt veggpanel bør festes eller skiftes etter behov.

- Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Tilliggende konstruksjon inne i garderobe: Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i nedre del av veggplate ved pipe/hall i underetasjen. Det ble utført hulltaking i veggplaten for nærmere kontroll av bakenforliggende konstruksjon. Det ble målt fuktnivå på ca. 15-18 % i treverk inne i veggkonstruksjonen. Gipsplaten har skjolder i overflaten i nedre del, helt ned mot gulvet. Forholdet kan være tegn på tidligere eller pågående fuktpåvirkning.

- Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom >

Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling

Avvik: Veggene har et malingsystem med ukjent oppbygning. Det foreligger ingen produktokumentasjon som bekrefter at malingsystemet er egnet som vanntett sjikt for våtrom.

- Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Overflater gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

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

Avvik: Benkeplaten har stedvis hakk og svelling i plateskjøt.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Avvik: Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det ble observert irr/kondens på røropplegg i kjellerbod

- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Avvik: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Avvik: Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Generell

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

- Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/ kalkutslag) på puss eller maling.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Elektrisk anlegg:

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

El-tilsyn utført i 2009, uten anmerking

Automater i sikringsskap

Avvik: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll.

Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at

anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan Rv. 70 Rensvikkrysset – Rensvikholmen (plan-ID R-286), som er en reguleringsplan og regulerer eiendommen til forretning.. 27.08.2019.

Følger kommuneplan Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024, ikrafttredelse 07.09.2023. Eiendommen er i

kommuneplanen avsatt til Forretning - nåværende. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire og gul støysone iht. T-1442.

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

Oppvarming

Boligen har luft-til-luft varmepumpe, vedovn og elektriske varmekabler. Det er vedovn på stue og elektriske varmekabler på bad. 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

Eiendommen har oppkjørsel med belegningsstein på oppkjørsel og adkomst.

På eiendommen er det en frittstående garasje, samt gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Vei/Vann/Kloakk

Adkomstvei: Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen. Kun innkjøring til eiendommene. Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1942.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken

godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Det er mottatt godkjente tegninger for vinudsskifting, datert 1984. Det er ikke mottatt vedtak eller attester. Det foreligger vedtak for oppføring av utebod, biloppstillingsplass og gjerde, datert 18.06.2009. Det er ikke mottatt ferdigattest for tiltaket. Det foreligger vedtak for oppføring av garasje, datert 25.08.2011. Det er ikke mottatt ferdigattest for tiltaket.

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

- det er ikke mottatt tegninger for terrasse.

Kjeller:

- boder er innredet til vaskerom. Tiltaket er ikke omsøkt.
- arbeidsrom er innredet til kjellerstue. Tiltaket er ikke omsøkt.

- vaskerom er innredet til bad.

1.etg:

- opprinnelig kjøkken er innredet til soverom.
- opprinnelig tue er innredet til kjøkken.
- vegg mellom stue og opprinnelig soverom er fjernet og rommet benyttes som stue.

Loft:

- deler av loft er innredet med kneloft/lagring.
- det er etablert WC i gangen. Tiltaket er ikke omsøkt.

Selger påtar seg ikke ansvaret for å byggemelde eller få godkjent tiltakene i ettertid. Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til disse forholdene, herunder kostnadene til eventuell søknad og utfallet av disse. Dersom tiltakene blir godkjent må kjøper påregne å dekke kostnader til nødvendige tiltak. Dersom godkjenning ikke gis, må kjøper regne med at bygg/tilbygg må tilbakeføres eller fjernes.

Radonmåling

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

Innhold

Underetasje/kjeller:

BRA-i 51 kvm: Hall m/trapp, bad, vaskerom, kjellerstue, kott og 2 boder

1. Etasje:

BRA-i 58 kvm: Trapperom/gang, stue, kjøkken og soverom

BRA-e 7 kvm: Utvendig vedbod

TBA 35 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 29 kvm: Trapperom/gang, 2 soverom og toalettrom

TBA 2 kvm: Terrasse og balkongareal

Redskapsbod:

BRA-e 6 kvm: Bod

Garasje:

BRA-e 45 kvm: Garasje

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: parkett, furu, flis og belegg.

Vegger: tapet, trepanel, malte plater og malt strie.

Himling: trepanel og himlingsplater.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin og komfyr.

Bad i underetasje/kjeller:

Badet er oppført i perioden 1997-2010. Veggene er kledd med flis, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, bidé og dusjvegger/dusjhjørne. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Toalettrom på loft:

Toalettrommet har parkett på gulv og vegger med malt strie. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

Rommet har avtrekksventilasjon.

Vaskerom i underetasje/kjeller:

Vaskerommet er oppført i perioden 1997-2010.

Våtrommet har malt strie på veggene og panel på innvendig tak. Gulvet har vinylbelegg. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Rommet har naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobberør.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av PP-plast.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
- Varmesentral: Det er luft-til-luft varmepumpe.
- Varmtvannstank: Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2006.
- Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat datert 2015, røykvarslere og veggmontert brannstige til terreng fra loft.

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: 138 m²

BRA - e: 58 m²

BRA totalt: 196 m²

TBA: 37 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 51 m² Hall m/trapp, bad, vaskerom, kjellerstue, kott og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 58 m² Trapperom/gang, stue, kjøkken og soverom

BRA-e: 7 m² Utvendig vedbod

99. etasje

BRA-i: 29 m² Trapperom/gang, 2 soverom og toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m² Terrasse- og balkongareal 99. etasje

2 m² Terrasse- og balkongareal

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² Garasje

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

TBA/uteplass: Oppgitt areal for terrasse/platting omfatter omtrentlig gulvflate av terrasse utført med trekonstruksjon og belegningsstein på øvre nivå. Areal et er ikke nøyaktig oppmålt. Balkong er ca 2 m².

Romhøyde: Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,16–2,25 m. Det er nivåforskjeller mellom de ulike gulvflatene.

Vaskerom: Vaskerommet fungerer som gjennomgangsrom til kjellerstue.

Loftet har skråtak og en romhøyde på ca. 2,19 m i midtpartiet. Det er etablert raftkott langs ytterveggene. Raftkottene inngår ikke i målbart areal. Loft har skråtak - redusert takhøyde ved knevegg/raft.

Vedbod: Utvendig vedbod er oppført inntil boligen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 2 490 000,-

Kommunale avgifter

Kr 31 915,- pr år 2026

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi - Primær

Kr. 790 026,- som primærbolig for 2026

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 3 160 103,- som sekundærbolig for 2026

Informasjon om formueverdi

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

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

formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Omkostninger

kr. 2 490 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 62 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 81 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 571 240,- (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:

1505/137/67:

Heftelser i eiendomsrett:

05.07.1978 - Dokumentnr: 303116 - Skjønn

Rettighetshaver: Kristiansund kommune

vedr.hovedvannledning

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Skjønnen gjelder ekspropriasjon av grunn og rettigheter til fordel for Kristiansund kommune

i forbindelse med etablering av hovedvannledning. Dokumentet beskriver at kommunen har rett til å legge og drifte vannledning med nødvendige kummer, avløp, kabler og tilhørende tekniske anlegg, samt rett til adkomst for anlegg, tilsyn, vedlikehold og reparasjoner. Det fremgår også at det gjelder et klausulert belte langs ledningen hvor det ikke kan bygges nærmere enn 5 meter fra senterlinjen, og hvor graving eller andre tiltak som kan skade ledningen ikke er tillatt. Kommunen kan i tillegg rydde uønsket vegetasjon i beltet og benytte eksisterende veier og opplagsplasser når dette er nødvendig. Dokumentet inneholder også bestemmelser om opprydding etter anleggsarbeider og om erstatning ved senere vedlikeholdsarbeider dersom partene ikke blir enige.

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

Forsikringsselskap

Gjensidig forsikring

Polisenummer

8163529

Diverse opplysninger

Diverse

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

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

Legalpant

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav

på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Salgsoppgave sist oppdatert

28.09.2026

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

Meglernes Vederlag

Fastpris vederlag	kr.	50000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgjebur	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Liten markeds pakke	kr.	16 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeidlerer er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmeidler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meidler 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meidler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget

må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

er avsluttet.

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. Bli kjent med boligen

Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. By på boligen

Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Rensviktunet 1

Vedlegg

Egenerklæring
Tilstandsrapport
Energiattest
Tegninger
Vedtak
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.	
4-0332/26	
Selger 1 navn	
Gøril Nordlie for Håvard Stokke	
Gateadresse	
Rensviktunet 1	
Poststed	Postnr
FREI	6521
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Håvard Stokke	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 4-0332/26

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsseidendom
- 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 næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0332/26

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gøril Stokke Nordlie	68f03e20184885e5fe74c 00cca82b70cc35f8e33	08.09.2026 13:00:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0332/26

- 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



Rensviktunet 1, 6521 FREI



KRISTIANSUND kommune



gnr. 137, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 09.09.2026

Rapportdato: 10.09.2026

Oppdragsnr.: 19184-1613

Eiendomsverdi ref nr: HG9311

Autorisert foretak: Farstad Taksering AS



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Farstad Taksering AS er et takseringsfirma med kontor i Elnesvågen.

Vår takstingeniør er utdannet og medlem av Norsk Takst. Har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Mesterbrev som tømrer, våtroms sertifikat fra FFV og over 30 års erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Idar Farstad

Idar Helge Farstad

Uavhengig Takstingeniør

id-fa@online.no

911 63 965



Rensviktunet 1, 6521 FREI
Gnr 137 - Bnr 67
1505 KRISTIANSUND

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Rensviktunet 1, 6521 FREI
Gnr 137 - Bnr 67
1505 KRISTIANSUND

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1942

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og liggende bordkledning. Vinduene er malte og har 2-lags og 3-lags glass. Flere av vinduene er merket med datostempel fra 2016. Øvrige vinduer vurderes å være fra 1990/2000-tallet. Det er malt hovedytterdør og to balkongdører i treverk med 2-lags glass. Det er etablert en utkraget balkong med utgang fra loft. Balkongen har dekke av glassfiber eller tilsvarende materiale. Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Belegningsstein på øvre nivå. Vedbod oppført inntil boligen. Enkelt bygg i trekonstruksjon med papptekking.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett, furu, flis og beleg. Veggene er overflatebehandlet med tapet, trepanel, malte plater og malt strie. Himlingene er utført med trepanel og himlingsplater. Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Det er tretrapp. Det er malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører.

Rom under terreng: Gulvet har beleg, flis og parkett. Veggene består av panel og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur i betong/mur. Hulltaking er foretatt i bod og kjellerstue, med måleresultat 13 og 17.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Underetasje/kjeller › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene er kledd med flis, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fallforholdene mot sluk er begrenset og har avvik fra dagens krav til fall mot sluk. Våtrommet har skjult vannnett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, bidé og dusjvegger/dusjhjørne. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Hull blendet med blindlokk etter hulltaking.

Våtrom › Underetasje/kjeller › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-

2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet har malt strie på veggene og panel på innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulv. Fall mot sluk er 10. Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, og plastsluk. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har parkett på gulv og vegger med malt strie. Toalett og servant
Rommet har avtrekksventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør.
Innvendige avløpsrør er av PP-plast.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
El-tilsyn utført i 2009, uten anmerking
Brannslukningsapparat og røykvarslere. Rømning fra loft er etablert via veggmontert brannstige til terreng.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell.
Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Stedvis synlige forhold med knotteplast som fuktsikring inntil muren.
Grunnmuren er av betong, og det er støpt plate.
Forstøtningsmuren er av betong.
Boligen ligger i fallende terreng mot nord.
Abløpsrørene er av ukjent type og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Rensviktunet 1, 6521 FREI
Gnr 137 - Bnr 67
1505 KRISTIANSUND

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Meglere innhenter godkjente og bygge-meldte tegninger for boligen om det foreligger. Vi har ikke mottatt tegninger før sending av rapporten.

Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Meglere innhenter godkjente og bygge-meldte tegninger for garasje om det foreligger. Vi har ikke mottatt tegninger før sending av rapporten.

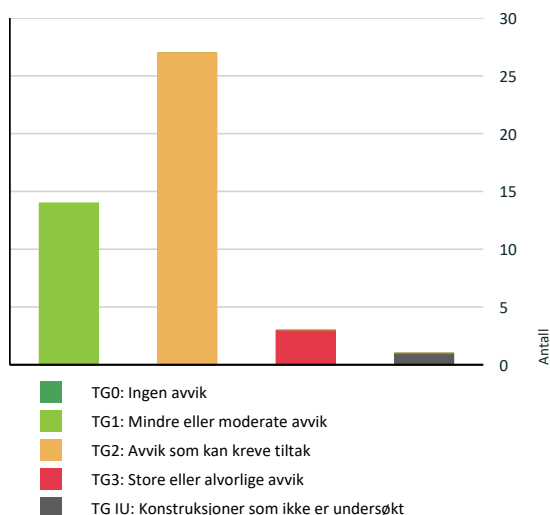
Rensviktunet 1, 6521 FREI
Gnr 137 - Bnr 67
1505 KRISTIANSUND

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

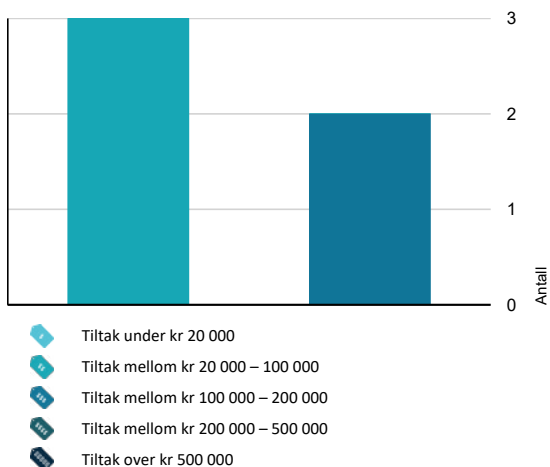


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
Fuksikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuksikringssystemet.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Rensviktunet 1, 6521 FREI
Gnr 137 - Bnr 67
1505 KRISTIANSUND

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Mørkeloftet i øvre del ble ikke inspisert, da adkomst ikke er mulig. Luke til mørkeloftet er fastskrudd. To raftkott er tilgjengelige og ble inspisert.

Takkonstruksjonen fremstår med normal stand sett i forhold til bygningens alder. Konstruksjonen er av eldre dato og er noe preget av alder, blant annet i form av enkelte skjelheter. Innredet loftsrom er delvis enkelt isolert, mens enkelte deler fremstår som uisolerte.

Overflatene har i hovedsak normal bruksslitasje, falming og aldersrelatert slitasje.

Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i nedre del av veggplate i garderobe ved pipe/hall i underetasjen.

Det ble utført hulltaking i veggplaten for nærmere kontroll av bakenforliggende konstruksjon. Det ble målt fuktverdier på ca. 15–18 % i treverk inne i veggkonstruksjonen. Anbefales undersøkt nærmere.



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist manglende gnesikring (musetetting)



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

[Gå til side](#)

Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Bygningen fremstår med naturlig elde og slitasje, men vurderes som funksjonell. Det er registrert mosevekst på taktekingen.



Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)

Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner under belegget i kjellerbod. Det er også registrert døde skruketroll i kjelleren, noe som kan være en indikasjon på et fuktig miljø. Det kan ikke utelukkes at det forekommer fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

Enkelte gulvflater av parkett i hovedetasje har hakk, merker og generell slitasje.



Innvendig > Overflater - vegger og himlinger

[Gå til side](#)


Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

[Gå til side](#)

Skorsteinen bærer preg av alder og normal aldersrelatert slitasje. Teglskorsteiner har normalt en forventet levetid i størrelsesorden 60–70 år, men faktisk levetid vil blant annet avhenge av utførelse, belastning og vedlikehold. På grunn av alder og registrert tilstand må behov for rehabilitering påregnes på sikt. Behovet kan oppstå tidligere enn forventet levetid dersom tilstanden forverres.

Det er registrert enkelte riss i brannmur/puss ved røykinnføringen på stue. Sotluken er av eldre dato.



Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.



Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter

[Gå til side](#)

Det er observert fuktkrevende insekter.



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)

Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det ble observert irr/kondens på røropplegg i kjellerbod



Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank

[Gå til side](#)

Rensviktunet 1, 6521 FREI
Gnr 137 - Bnr 67
1505 KRISTIANSUND

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).



Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.



Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)

Eldre badetrom uten tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygging. Rommet fremstår som funksjonelt ved befaring, men på grunn av alder må det påregnes redusert gjenværende levetid for flere av våtrommets konstruksjoner og komponenter. En takess plate har løs folie i plateskjøt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er registrert meget begrenset lokalt fall mot sluk.

Varmekablene vurderes å ha oppnådd normal brukstid, og det må påregnes begrenset gjenværende levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Sisternen sildrer noe etter nedspyling. Veggpanelet rundt sisternen er slitt og har stedvis løsnet/henger noe.

Konsekvens: Sildring etter nedspyling kan medføre unødvendig vannforbruk og bør utbedres. Løst og slitt veggpanel bør festes eller skiftes etter behov.



Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilliggende konstruksjon inne i garderobe: Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i nedre del av veggplate ved pipe/hall i underetasjen. Det ble utført hulltaking i veggplaten for nærmere kontroll av bakenforliggende konstruksjon. Det ble målt fuktinnhold på ca. 15–18 % i treverk inne i veggkonstruksjonen. Gipsplaten har skjolder i overflaten i nedre del, helt ned mot gulvet. Forholdet kan være tegn på tidligere eller pågående fuktpåvirkning.



Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.



Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)

Veggene har et malingsystem med ukjent oppbygging. Det foreligger ingen produktdokumentasjon som bekrefter at malingsystemet er egnet som vanntett sjikt for våtrom.



Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Overflater gulv

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Benkeplaten har stedvis hakk og svelling i plateskjøt.

Rensviktunet 1, 6521 FREI
Gnr 137 - Bnr 67
1505 KRISTIANSUND

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN



Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Rensviktunet 1, 6521 FREI
Gnr 137 - Bnr 67
1505 KRISTIANSUND

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN



Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1942

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Besiktiget fra bakkenivå.



TG1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Mørkeloftet i øvre del ble ikke inspisert, da adkomst ikke er mulig. Luke til mørkeloftet er fastskrudd. To raftkott er tilgjengelige og ble inspisert.

Takkonstruksjonen fremstår med normal stand sett i forhold til bygningens alder. Konstruksjonen er av eldre dato og er noe preget av alder, blant annet i form av enkelte skjevheter. Innredet loftsrom er delvis enkelt isolert, mens enkelte deler fremstår som uisolerte.

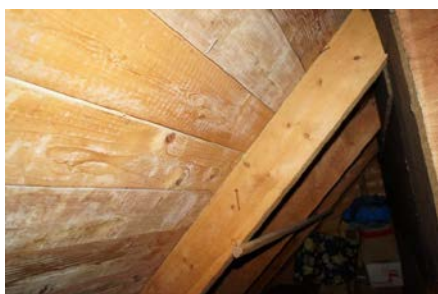
Konsekvens/tiltak

- Dersom man ønsker bedre energieffektivitet (isolasjon og tetthet), bør takkonstruksjonen oppgraderes.
- Videre undersøkelser: Det anbefales nærmere kontroll av varmeisolasjon og eventuelt varmetap.
- Åpent trapperom: Dette gjør at varme lettere forsvinner opp mot loftet, som forsterker varmetapet.

Tilstandsrapport



Raftkott / takkonstruksjon



Konstruksjonen er av eldre dato

TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det var ved visuell kontroll ikke mulig å registrere at det er montert musebånd bak kledningen. Det bør innhentes dokumentasjon på at denne er montert eller foretas ettermontering av dette som i form av musebørster el.

Kledningen/fasader bør etterses og overflatebehandles

TO 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags og 3-lags glass. Flere av vinduene er merket med datostempel fra 2016. Øvrige vinduer vurderes å være fra 1990/2000-tallet.

Vurdering av avvik:

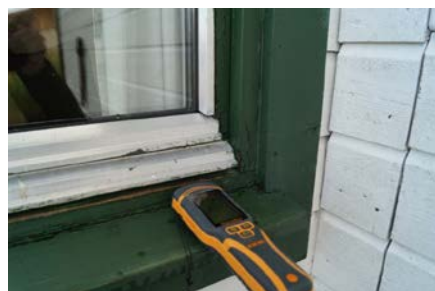
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

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

Det er ikke etablert vannbrett eller beslag under kjellervinduene mot nord. Det er påvist fuktskade i utvendig karm på stuevindu mot vest. Enkelte vinduer har slitte karm. Det er registrert fuktopptrekk og svelling i bunnforing på soverom mot vest.



fuktskade i utvendig karm på stuevindu mot vest



Det er ikke etablert vannbrett eller beslag under kjellervinduene. Det er registrert stedvis avskalling i overflaten på grunnmuren like under vinduene.



Rensviktunet 1, 6521 FREI
Gnr 137 - Bnr 67
1505 KRISTIANSUND

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN



Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og to balkongdører i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes noe vedlikehold eller balkongdører skiftes ut.



Begge balkongdørene har værslitasje i nedre del og fremstår med tydelige alderstegn. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Utskifting må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert en utkraget balkong med utgang fra loft. Balkongen har dekke av glassfiber eller tilsvarende materiale.

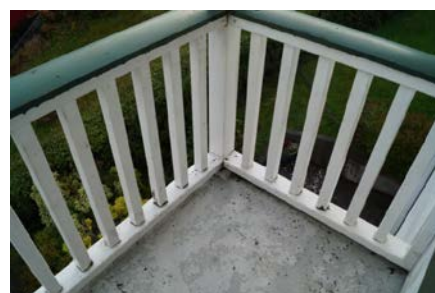
Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Rekkverket er værslitt og har behov for vedlikehold/fornyelse. Det anbefales å fornye tettesjiktet for å sikre fortsatt tilfredsstillende funksjon og redusere risikoen for fuktrelaterte skader.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Belegningsstein på øvre nivå.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedbod oppført inntil boligen. Enkelt bygg i trekonstruksjon med papptekking.

Vurdering av avvik:

- Bygningen fremstår med naturlig elde og slitasje, men vurderes som funksjonell. Det er registrert mosevekst på taktekingen.

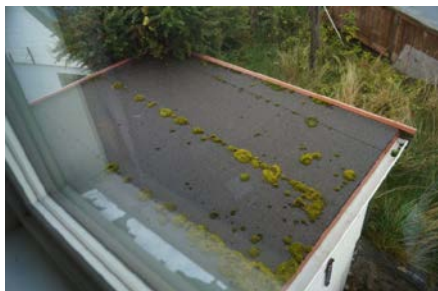
Konsekvens/tiltak

- Mosevekst kan holde på fukt og bidra til økt nedbrytning av takteking og underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales å fjerne mose og følge utviklingen på taktekingen.



Vedbod

Tilstandsrapport



Mosevekst kan holde på fukt og bidra til økt nedbrytning av taktekkning og underliggende konstruksjoner over tid.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, furu, flis og belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner under belegget i kjellerbod. Det er også registrert døde skruketroll i kjelleren, noe som kan være en indikasjon på et fuktig miljø. Det kan ikke utelukkes at det forekommer fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

Enkelte gulvflater av parkett i hovedetasje har hakk, merker og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Noe oppussing bør påregnes ved eierskifte. Grad av oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er overflatebehandlet med tapet, trepanel, malte plater og malt strie. Himlingene er utført med trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflatene har i hovedsak normal bruksslitasje, falming og aldersrelatert slitasje.

Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i nedre del av veggplate i garderobe ved pipe/hall i underetasjen.

Det ble utført hulltaking i veggplaten for nærmere kontroll av bakenforliggende konstruksjon. Det ble målt fuktverdier på ca. 15–18 % i treverk inne i veggkonstruksjonen. Anbefales undersøkt nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Innvendige vegg- og takoverflater fremstår med behov for vedlikehold og noe oppussing. Det må påregnes kostnader til oppgradering av overflatene. Omfang og årsak til registrerte forhold bør vurderes nærmere, og nødvendige tiltak tilpasses etter behov. Oppgraderingsbehovet vil i stor grad være avhengig av kjøpers ønsker og preferanser.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.



Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke.

Vurdering av avvik:

- Skorsteinen bærer preg av alder og normal aldersrelatert slitasje. Teglskorsteiner har normalt en forventet levetid i størrelsesorden 60–70 år, men faktisk levetid vil blant annet avhenge av utførelse, belastning og vedlikehold. På grunn av alder og registrert tilstand må behov for rehabilitering påregnes på sikt. Behovet kan oppstå tidligere enn forventet levetid dersom tilstanden forverres.

Det er registrert enkelte riss i brannmur/puss ved røykinnføringen på stue. Sotluken er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Alder og slitasje på skorsteinen kan over tid medføre redusert funksjon og behov for rehabilitering. Det anbefales at eier følger utviklingen og vurderer rehabilitering av skorsteinen for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og brannsikkerhet.

Rehabiliter pipe. For å kunne rehabiliter pipe må røykrør ha tilstrekkelig dimensjon. Dette har ikke takstmann undersøkt.

Rensviktunet 1, 6521 FREI
Gnr 137 - Bnr 67
1505 KRISTIANSUND

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN



Tilstandsrapport



Vedovn på stue



Det er registrert enkelte riss i brannmur/puss ved røykinnføringen på stue.

TO 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har beleg. Veggene består av panel og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur i betong/mur. Hulltaking er foretatt i bod og kjellerstue, med måleresultat 13 og 17.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukning av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig innneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

Påforingsvegger mot terreng

Rom under terreng er innredet til boligformål. Det er i tillegg to boder med beleg på betonggulv.

Det er registrert noe saltutslag/saltblomstring på murvegg i kjellerbod. Saltutslag kan være en indikasjon på fukttransport gjennom murverket.

I kjellerstue og kjellerbod mot terreng er det registrert flere døde skruketroll. Skruketroll forekommer normalt i fuktige miljøer, og observasjonene kan derfor være en indikasjon på et fuktig miljø i kjellerarealene. Skruketroll er i seg selv ikke skadelige for bygningskonstruksjonen.

Det er utført hulltaking i nedre del av innforet vegg mot terreng i kjellerbod. Det ble målt et fuktinnhold på ca. 13 % i treverk ved kontrollpunktet. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade eller biologisk nedbrytning ved kontrollpunktet.

Det er benyttet plastisolasjon i kjellerboden, eksempelvis EPS/XPS, som ikke er tilstrekkelig tildekket med brannbeskyttende materiale. Utførelsen vurderes ikke å ha tilfredsstillende brannbeskyttelse. Forholdet bør utbedres.

Det er videre utført hulltaking i nedre del av innforet vegg mot terreng i kjellerstue. Det ble påvist fukt i bunnsvillen, med målt fuktinnhold på ca. 17 %. Det ble ikke registrert synlige fuktskader eller tegn til biologisk nedbrytning ved kontrollpunktet.

Konsekvens:

Innforede vegger mot terreng er en kjent risikokonstruksjon, da eventuell fukt fra grunnmur og terreng kan bli skjult bak innforingen. Målt fuktinnhold i bunnsvillen i kjellerstuen viser at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. Vedvarende fuktbelastning kan over tid medføre risiko for mikrobiell vekst, lukt og nedbrytning av organiske materialer.

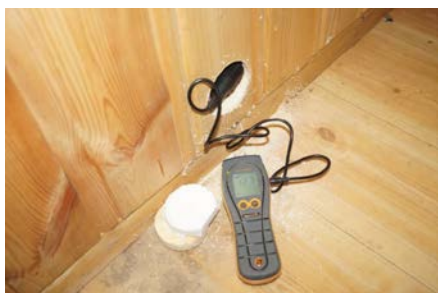
Saltutslag og forekomst av skruketroll understøtter indikasjoner på et fuktig miljø i kjellerarealene. Årsak og omfang av fuktforholdene er ikke avklart.

Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og utvikling av fuktforholdene. Dette kan blant annet omfatte utvidet kontroll av innforede vegger og vurdering av utvendige fuktforhold/drenering. Inspeksjonsmulighetene er begrenset som følge av innredningen.



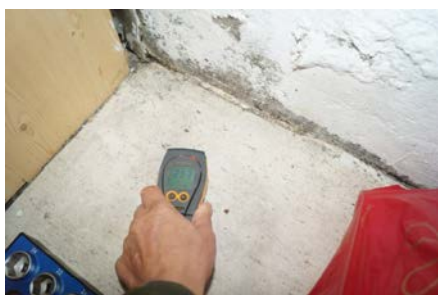
Tilstandsrapport



Hulltaking i bod



Hulltaking i kjellerstue: Konsekvens: Målt fuktnivå på ca. 17 % i bunnsvill viser noe fuktbelastning i konstruksjonen. Vedvarende fuktbelastning kan over tid medføre risiko for mikrobiell vekst og nedbrytning av treverk. Forholdet bør følges opp, og årsak til fuktbelastningen bør avklares dersom fuktnivået vedvarer eller øker.



Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulvet i kjellerboden. Gulvbelegget har stedvis løsnet fra underlaget.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Det er observert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

- Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Det er registrert fuktkrevende insekter i underetasjen/kjelleren, herunder flere døde skruketroll på gulvet. Det er satt ut en felle/opsamlingsboks med salt i kjellerboden. Forekomsten av skruketroll kan være en indikasjon på et fuktig miljø.

Konsekvens: Forekomst av fuktkrevende insekter kan indikere fuktbelastning i kjellerarealene. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige registrerte fuktindikasjoner og observasjoner i kjelleren.

VÅTROM

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet har eldre innfelte spotter i himling. Dimmebryteren fremstår som eldre og mangler bryterdeksel/justeringshjul.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Rensviktunet 1, 6521 FREI
Gnr 137 - Bnr 67
1505 KRISTIANSUND

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN



Tilstandsrapport

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med flis, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Eldre badrom uten tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygging. Rommet fremstår som funksjonelt ved befarings, men på grunn av alder må det påregnes redusert gjenværende levetid for flere av våtrommets konstruksjoner og komponenter.¹
- En takess plate har løs folie i plateskjøt.

Konsekvens/tiltak

Forventet levetid for veggflis på smøremembran er passert. Det vil med tiden være behov for utskifting av veggfliser og smøremembran.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fallforholdene mot sluk er begrenset og har avvik fra dagens krav til fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er registrert meget begrenset lokalt fall mot sluk.

Varmekablene vurderes å ha oppnådd normal brukstid, og det må påregnes begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å utbedre gulvets fall og høydeforskjell slik at utførelsen tilfredsstiller gjeldende krav og anbefalinger i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) 30.110 og TEK17 §13-20. Tiltak bør vurderes for å sikre tilstrekkelig fall mot sluk i dusjonen.

Ved eventuell rehabilitering bør gulvets fall og høydeforskjell korrigeres slik at:

Det er minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dør.

Fallet tilpasses 1:50 i dusjsone og 1:100 på øvrig gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er registrert meget begrenset lokalt fall mot sluk.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

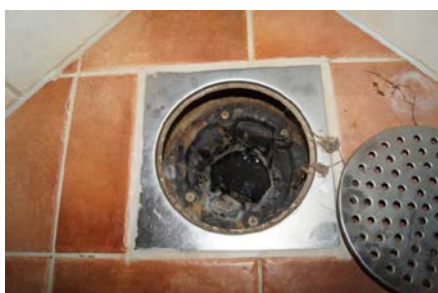
Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller alder for membran/vannnett sjikt. Membranens tilstand og utførelse er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep. Sluket er plassert i dusjonen. Det er også en rørgjennomføring i gulvet, tilrettelagt for tidligere eller planlagt badekar.

På grunn av våtrommets alder og manglende dokumentasjon må det påregnes begrenset gjenværende levetid for membran og øvrige våtromskonstruksjoner.

Konsekvens: Det er usikkerhet knyttet til membranens utførelse, tilstand og gjenværende levetid. Ved eventuell oppgradering bør det planlegges for full rehabilitering av våtrommet. Membran, sluk og øvrige vannrette sjikt bør da utføres i henhold til gjeldende krav og med tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, bidé og dusjvegger/dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
 - Sisternen sildrer noe etter nedspyling. Veggpanelet rundt sisternen er slitt og har stedvis løsnet/henger noe.
- Konsekvens: Sildring etter nedspyling kan medføre unødvendig vannforbruk og bør utbedres. Løst og slitt veggpanel bør festes eller skiftes etter behov.

Konsekvens/tiltak

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
- Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Hull blendet med blindlokk etter hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Tilliggende konstruksjon inne i garderobe: Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i nedre del av veggplate ved pipe/hall i underetasjen. Det ble utført hulltaking i veggplaten for nærmere kontroll av bakenforliggende konstruksjon. Det ble målt fuktnivå på ca. 15–18 % i treverk inne i veggkonstruksjonen. Gipsplaten har skjolder i overflaten i nedre del, helt ned mot gulvet. Forholdet kan være tegn på tidligere eller pågående fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Målingene viser fuktbelastning i konstruksjonen. Det ble ikke nødvendigvis påvist synlige fuktskader ved kontrollpunktet, men vedvarende fuktbelastning kan over tid medføre risiko for mikrobiell vekst og nedbrytning av treverk. Årsak og omfang bør undersøkes nærmere.



Det er foretatt fuktmåling i forbindelse med hulltaking i hall/garderobe. Det ble ikke påvist unormale fuktforhold ved kontrollpunktet. Målt fuktnivå i treverk var ca. 14 %.



Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i nedre del av veggplate i garderobe. Det ble utført hulltaking i veggplaten for nærmere kontroll av bakenforliggende konstruksjon. Det ble målt fuktnivå på ca. 15–18 % i treverk inne i veggkonstruksjonen.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rensviktunet 1, 6521 FREI
Gnr 137 - Bnr 67
1505 KRISTIANSUND

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN



Tilstandsrapport



UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har malt strie på veggene og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Veggene har et malingsystem med ukjent oppbygning. Det foreligger ingen produktdokumentasjon som bekrefter at malingsystemet er egnet som vanntett sjikt for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke mulig å dokumentere at eksisterende malingsystem på veggene fungerer som et tilfredsstillende tettesjikt.

Vaskerommet fremstår som funksjonelt med dagens bruk og tilstand. På grunn av alder må det likevel påregnes redusert gjenværende levetid for våtrommets overflater og konstruksjoner.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv. Fall mot sluk er 10.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, og plastsluk.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Hulltaking er ikke utført i dette rommet, da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart, blant annet på grunn av tykke vegger og røropplegg. Tilstanden i tilliggende konstruksjoner er derfor ikke fullt ut kontrollert og må anses som usikker.

I tilstøtende kjellerstue og kjellerbod er det registrert forhold som kan indikere fuktbelastning. Det er registrert noe saltutslag/saltblomstring på murvegg i kjellerboden.

Det er utført hulltaking i kjellerstuen. Det ble målt fukttinnhold på ca. 17 % i bunnsvill. Målingen viser noe fuktbelastning i konstruksjonen. Det ble ikke registrert synlige fuktskader ved kontrollpunktet.

Konsekvens: Begrenset tilgang til konstruksjonen medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i bakenforliggende og tilstøtende konstruksjoner. Registrert saltutslag og målt fukt i bunnsvill viser at det forekommer fuktbelastning i kjellerkonstruksjonen. Vedvarende fukt kan over tid medføre risiko for mikrobiell vekst og nedbrytning av organiske materialer. Ytterligere undersøkelser anbefales dersom årsak og omfang skal avklares.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Benkeplaten har stedvis hakk og svelling i plateskjøt.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Svelling i plateskjøt tyder på fuktpåvirkning og kan over tid medføre ytterligere nedbrytning av benkeplaten. Utskifting av berørt del må påregnes dersom utviklingen fortsetter.



Svelling i plateskjøt tyder på fuktpåvirkning

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har parkett på gulv og vegger med malt strie. Toalett og servant



LOFT > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det ble observert irr/kondens på røropplegg i kjellerbod

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tidspunkt for utskifting av stoppekran nærmer seg.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

Rensviktunet 1, 6521 FREI
Gnr 137 - Bnr 67
1505 KRISTIANSUND

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN



Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

IG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

El-tilsyn utført i 2009, uten anmerking

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Automater i sikringsskap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere. Rømning fra loft er etablert via veggmontert brannstige til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist enkelte forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Deler av det elektriske anlegget, herunder brytere og spotter, er av eldre dato. Brannvarslere er registrert, men ikke kontrollert. Røykvarsleren på loftet varsler behov for batteribytte. Brannslukningsapparatet er datert 2015.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at forholdene kontrolleres, og at eventuelle avvik utbedres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Stedvis synlige forhold med knotteplast som fuktsikring inntil muren.

Tilstandsrapport

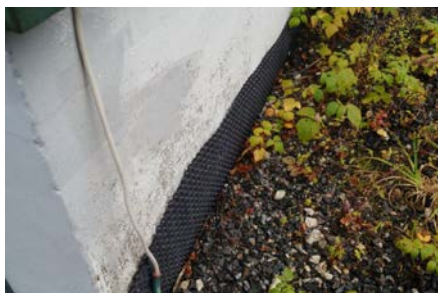
Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innelima over tid.
- 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.
- Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid.
- Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig innelima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og det er støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Lokal utbedring må utføres.



Det finnes små sprekker eller riss i fasade/grunnmuren.

De anses som overflatefeil og ikke som noe som påvirker byggets bærende konstruksjon.

Med andre ord, de representerer ingen fare for stabilitet eller sikkerhet, men kan være et estetisk forhold eller føre til overflatevedlikehold senere (for eksempel maling eller puss).

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i fallende terreng mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Hold konstruksjon under oppsyn og sørg for at takvann og overflatevann blir drenert bort fra boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsrørene er av ukjent type og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

Konsekvens/tiltak

- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.

Rensviktunet 1, 6521 FREI
Gnr 137 - Bnr 67
1505 KRISTIANSUND

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN



Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidpunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Rensviktunet 1, 6521 FREI
Gnr 137 - Bnr 67
1505 KRISTIANSUND

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN



Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

1942

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Lite vedlikehold over tid

Beskrivelse

Eldre redskapsbod på ca. 7 m² beliggende ved boligen. Enkel bod oppført i betongkonstruksjon, med støpt gulv/dekke. Boden er tiltenkt lagring av redskaper og utstyr og har enkel dør. Bygningen fremstår med enkel standard og konstruksjon tilpasset bruken.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført i 2016. Garasjen er fundamentert på støpt plate mot grunn, med ringmur/grunnmur mot terreng. Yttervegger er utført i bindingsverk og utvendig kledd med malt trepanel. Yttertak er utført som trekonstruksjon og teknet med steinbelagte stålplater. Garasjen har ledd-/garasjeport med elektrisk portåpner samt separat dør. Det er innlagt elektrisk anlegg med stikkontakter og belysning.

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

Rensviktunet 1, 6521 FREI
Gnr 137 - Bnr 67
1505 KRISTIANSUND

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN



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

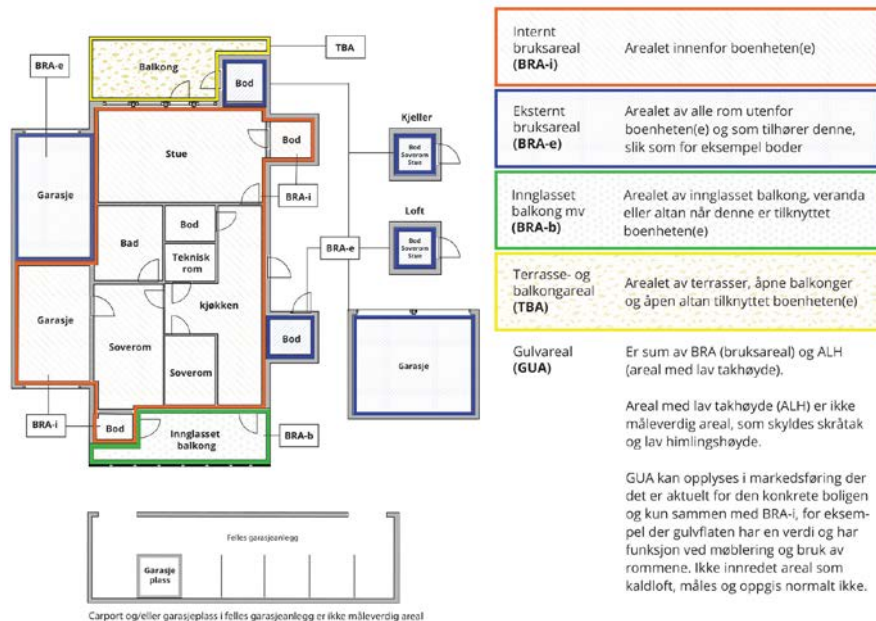
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rensviktunet 1, 6521 FREI
Gnr 137 - Bnr 67
1505 KRISTIANSUND

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje/kjeller	51			51	
1. Etasje	58	7		65	35
Loft	29			29	2
SUM	138	7			37
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje/kjeller	Hall m/trapp, bad, bod, vaskerom, kjellerstue, bod 2, kott		
1. Etasje	Trapperom/gang, stue, kjøkken, soverom	Utvendig vedbod	
Loft	Trapperom/gang, 2 soverom, toalettrom		

Kommentar

TBA/ute plass: Oppgitt areal for terrasse/platting omfatter omtrentlig gulvflate av terrasse utført med trekonstruksjon og belegningsstein på øvre nivå. Arealet er ikke nøyaktig oppmålt. Balkong er ca 2 m².

Romhøyde: Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,16–2,25 m. Det er nivåforskjeller mellom de ulike gulvflatene.

Vaskerom: Vaskerommet fungerer som gjennomgangsrom til kjellerstue.

Loftet har skråtak og en romhøyde på ca. 2,19 m i midtpartiet. Det er etablert raftkott langs ytterveggene. Raftkottene inngår ikke i målbart areal

Vedbod: Utvendig vedbod er oppført inntil boligen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Loft har skråtak - redusert takhøyde ved knevegg/raft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Meglere innhenter godkjente og bygge-meldte tegninger for boligen om det foreligger. Vi har ikke mottatt tegninger før sending av rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Redskapsbod

Rensviktunet 1, 6521 FREI
Gnr 137 - Bnr 67
1505 KRISTIANSUND

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN



Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Meglere innhenter godkjente og bygge-meldte tegninger for garasje om det foreligger. Vi har ikke mottatt tegninger før sending av rapporten.

Rensviktunet 1, 6521 FREI
Gnr 137 - Bnr 67
1505 KRISTIANSUND

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Idar Helge Farstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	137	67		0	813.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rensviktunet 1

Hjemmelshaver

Stokke Håvard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende sentralt på Rensvik.

Adkomstvei

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen. Kun innkjøring til eiendommene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningsstein på oppkjørsel og adkomst, terrengmurer, gjerde, terrengtrapp, plenarealer, beplantning og terrasse.

Bebyggelsen

Enebolig oppført over tre etasjer. På eiendommen er det i tillegg en frittstående, nyere garasje samt redskapsbod og vedbod.

Rensviktunet 1, 6521 FREI
Gnr 137 - Bnr 67
1505 KRISTIANSUND

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier/rekvirent	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	09.09.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

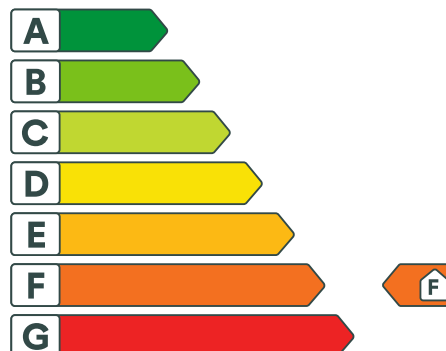
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Energiattest



Adresse Rensviktunet 1, 6521 FREI	
Dato for energimerking 09.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-347952
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 181303638
Gårdsnummer 137	Bruksnummer 67
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1942	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 138,0 m²	Oppvarmet bruksareal 130,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
317,94



Rensviktunet 1, 6521 FREI

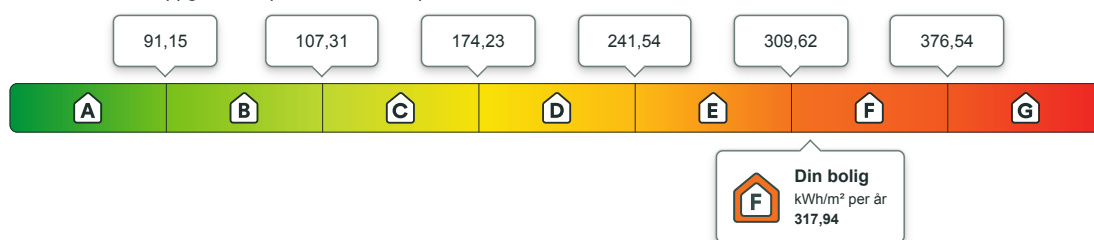


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
38 049,97

kWh/m² per år
292,69

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Rensviktunet 1, 6521 FREI



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Rensviktunet 1, 6521 FREI



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 20: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 22: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning

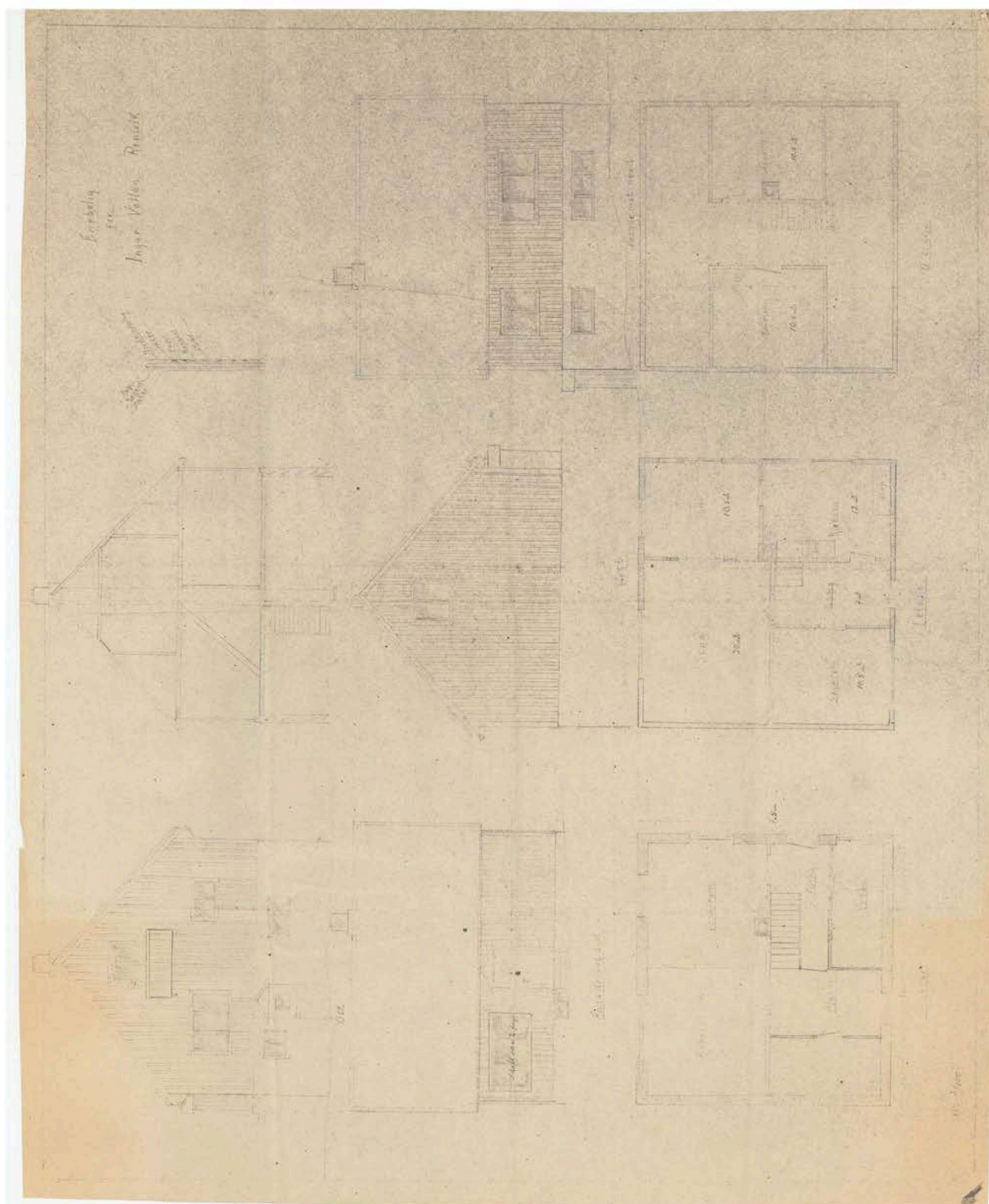
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 26: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

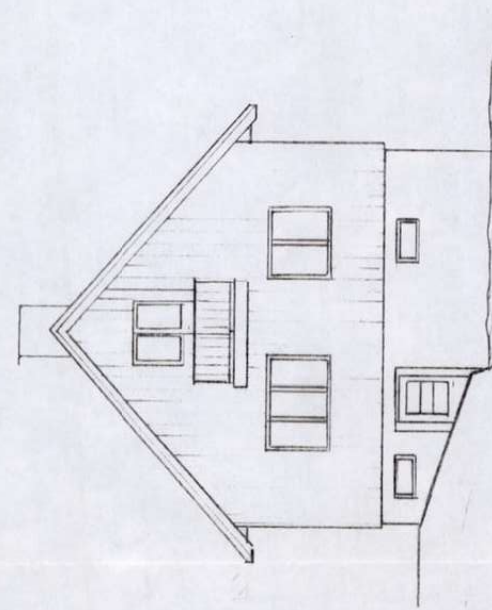
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

Tiltak 27: Skifte til sparepærer på utebelysning

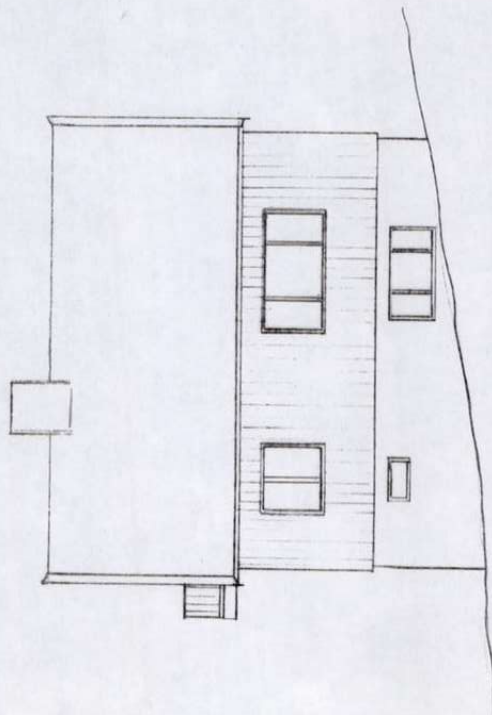
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.



Frei Kommune
Godkjent av Bygningssjefen 24.3.84



Fasade øst.

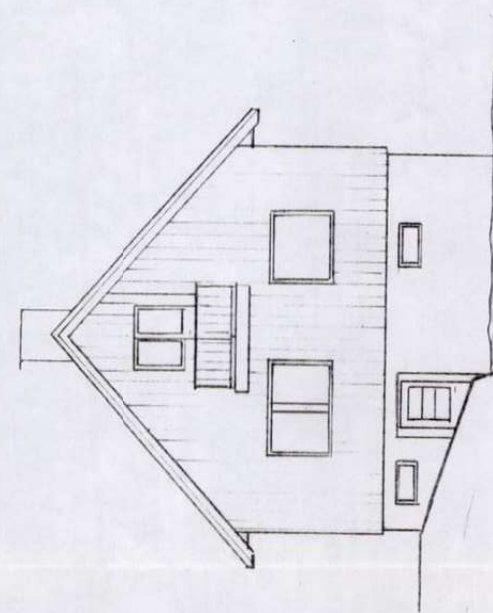


Fasade nord.

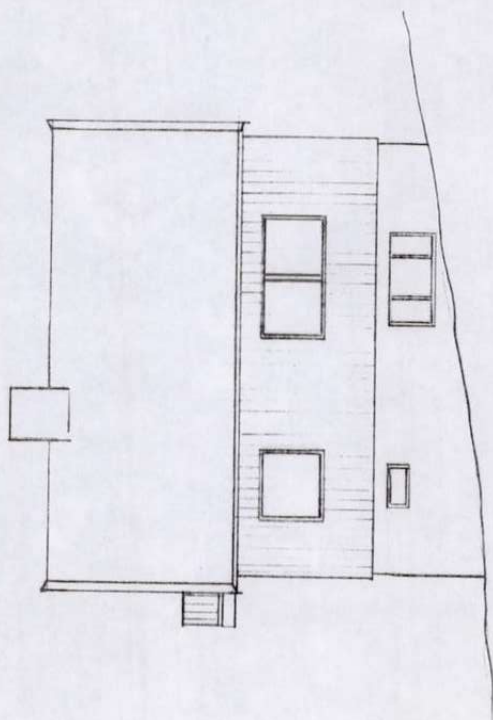
Bolighus Ingar Vøllan
Før vindusskifting

BD 18.82

Frei Kommune
 Godly. av Bygningssjefen 28.3.84



Fasade øst.



Fasade nord.

Bolighus Ingar Vollen
 Etter vinduskjøting

B0.14.23



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

Administrativt vedtak
Plan- og bygningsenheten - nr. 2011/543

Byggfirma Håvard Stokke
Rensviktunet 1
6521 FREI

Vår ref
2010/1195-3

Saksbehandler
Grete Aa Bjerkestrand

Dato
25.08.2011

RENSVIKTUNET 1 - Søknad om oppføring av garasje

TILTAKSHAVER: HÅVARD STOKKE

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad mottatt 27.05.10 om oppføring av garasje, samt melding om endring av søknad mottatt 27.05.11. Vedlagt til søknaden fulgte tegninger, forenklet situasjonskart og gjenpart av nabovarsel. Søknad om dispensasjon for plassering nær nabogrense.

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 21-3. Ved varslingsfristens utløp er ikke innkommet merknader til saken.

Søknaden omfatter
Oppføring av garasje.
Bruksarealet er 49 m².

Vilkår for å behandle saken som søknad etter plan- og bygningsloven § 20-2 anses for oppfylt.

Bygningsmyndigheten har ingen merknader til omsøkte garasje på betingelse av at byggarbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven med forskrifter. For øvrig gjøres oppmerksom på følgende:

- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år fra godkjenningsdato av tiltaket faller godkjenningen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 3 mnd, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- Gebyr for sakens behandling og eventuelle tilknytningsavgifter for vann og avløp skal være betalt før arbeider igangsettes.

I henhold til delegert myndighet fattes slikt

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2 godkjennes oppføring av Nytt bygg – garasje - ikke boligformål under 70 m² i Rensviktunet 1, 6521 FREI på betingelse av at

byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven med forskrifter.

I medhold av Plan- og bygningsloven kap. 19 gis varig dispensasjon fra byggelinje mot naboeiendom, garasje tillates plasseres som omsøkt, dvs. 1,0m fra eiendomsgrense. Tiltakshaver og eiere av naboeiendom har gitt gjensidig avtale om plassering av bygg nærmere eiendomsgrense enn hva loven tilsier.

Tiltakshaver kan selv forestå utførelse av byggearbeidene og er ansvarlig for at disse utføres i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Etter at tiltaket er ferdigstilt skal tiltakshaver anmode kommunen om ferdigattest. Det må foreligge en forenklet gjennomføringsplan for tiltaket ved anmodning om ferdigattest.

Behandlingsgebyr:	kr. 2.679,-
Innmåling av tiltak:	kr. 1.407,-
Gebyr for dispensasjon:	kr. 3.001,-
<u>Sum:</u>	<u>kr. 7.087,-</u>

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 sendes 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 foreliggende brev er mottatt.

Geir Aakvik
Plan- og bygningssjef

Grete Aa. Bjerkestrand
Saksbehandler

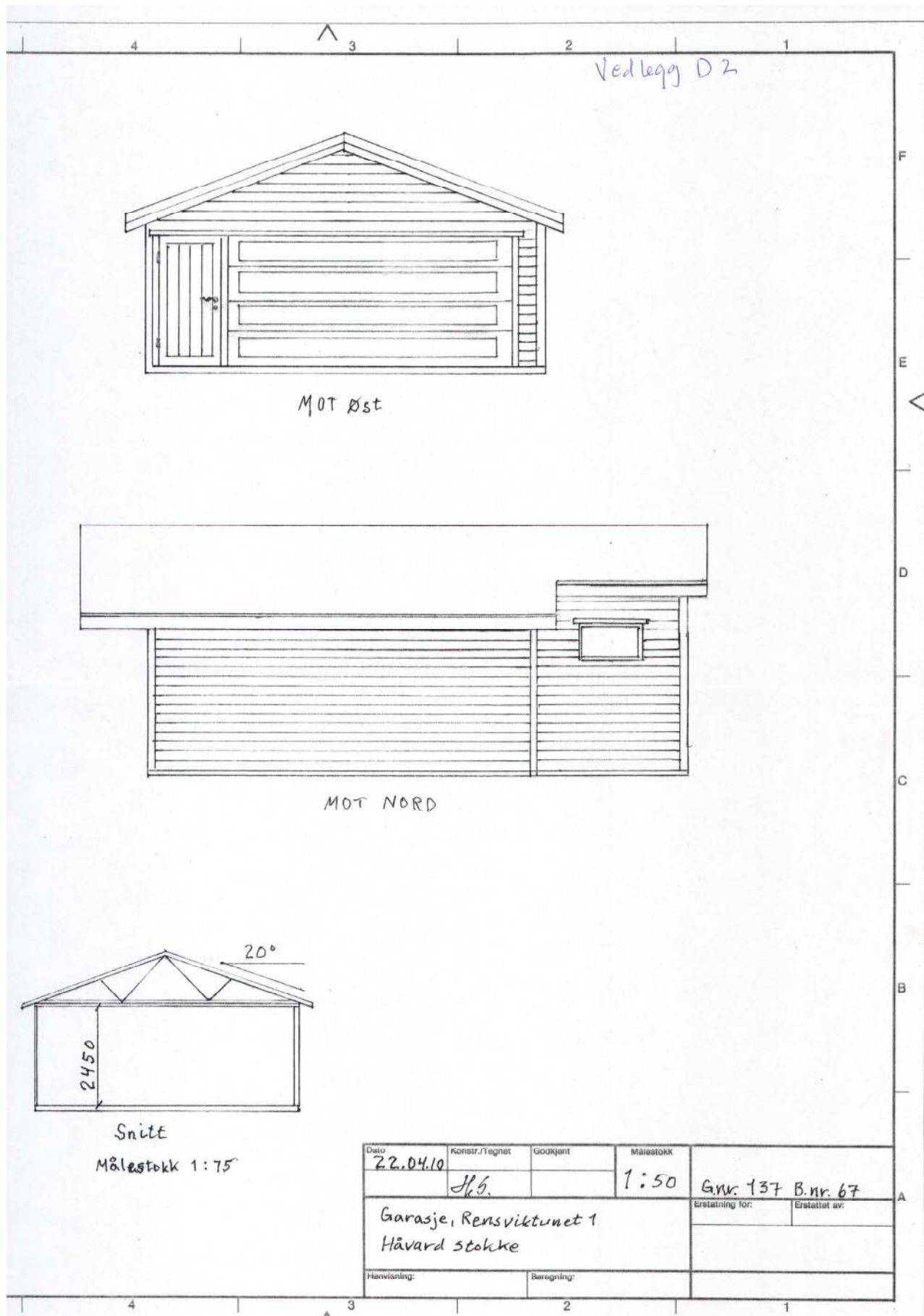
Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund
E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no

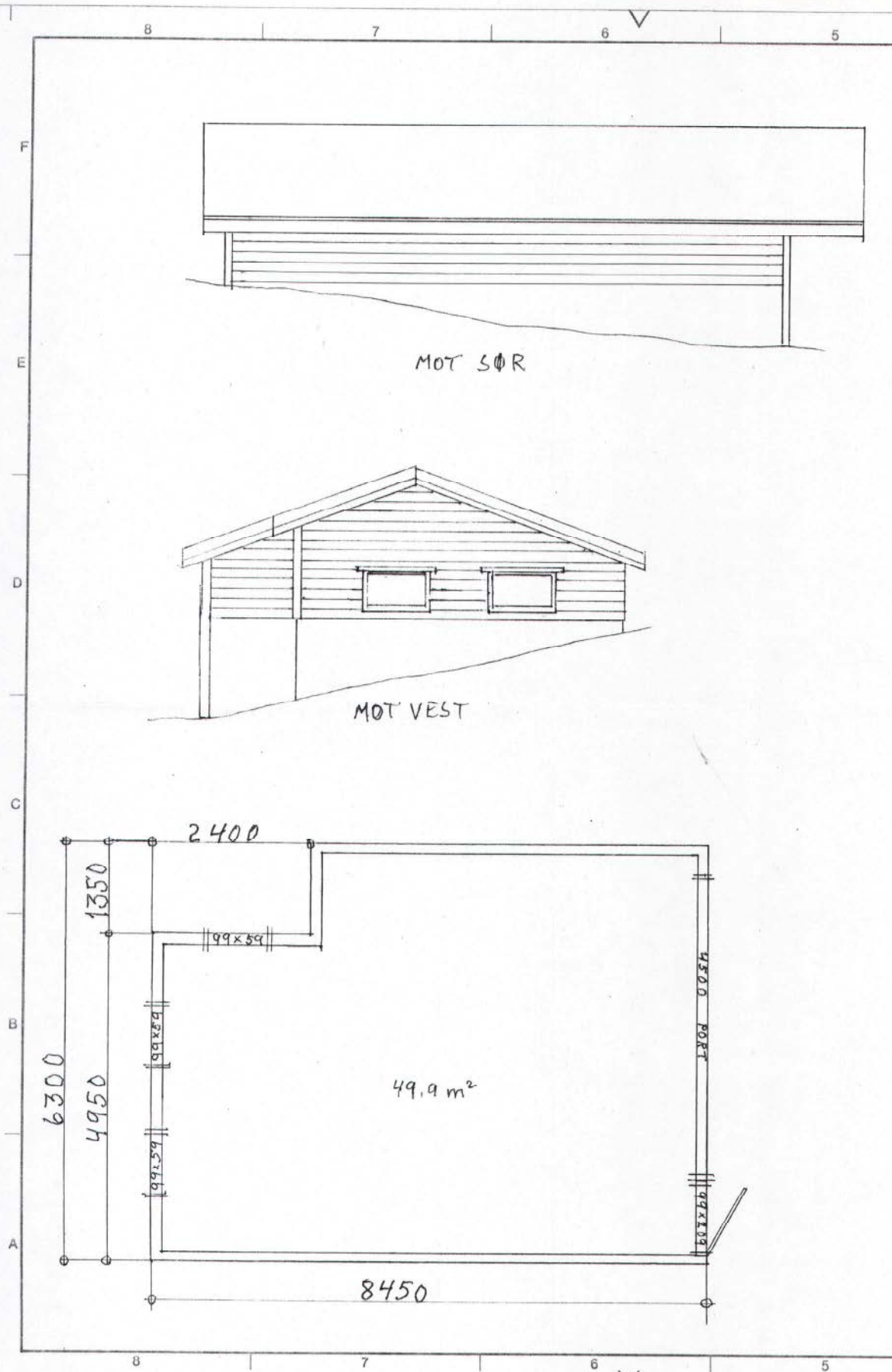
Besøksadresse
Kristiansund Servicekontor
Kongens Plass 1
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00
Telefaks
71 57 40 35

Bank
6365.05.66.66000
Org.nr
NO 991 891 919







R. A. m. 144E NS 1402, NS 1415, NS 1417.



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Administrativt vedtak
Plan- og Bygningsrådet - nr. 2009/366

Håvard Stokke
Rensviktunet 1
6521 FREI

Vår ref
2009/791-2

Saksbehandler
Torleiv Fagerlie

Dato
18.06.2009

**RENSVIKTUNET 1 - 137/67 -OPPFØRING AV UTEBOD,
BILOPPSTILLINGSPLASS OG GJERDE**

TILTAKSHAVER : HÅVARD STOKKE

Saksopplysninger

Søknad mottatt 12.05.2009 om tillatelse for tiltak. Vedlagt til søknaden fulgte tegninger, bilder, situasjonskart, gjenpart av nabovarsel og søknad om ansvarsrett.
Det søkes om tillatelse til tiltak for oppføring av utebod, biloppstillingsplass og gjerde.

Sum beregnet bruksareal (BRA)	+ 6,0 m ²
-------------------------------	----------------------

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Ved varslingsfristens utløp er det ikke innkommet merknader til saken.

Plangrunnlag

Omsøkte tiltak ligger i område avsatt til boliger i reguleringsplanen for Rensvik øst. Tiltaket er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Estetiske forhold

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

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende av prosjektering for det omsøkte tiltaket må oppfylle kvalifikasjonskravene i h.h.t. Forskrift om godkjenning av foretak (GOF).

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



Det søkes om ansvarsrett for følgende funksjoner:

Ansvarsområde	Tilt.kl.	Beskrivelse	Foretak
Prosjektering	1	Bygning	Byggfirma Håvard Stokke
Kontroll av prosjektering	1	Bygning	Byggfirma Håvard Stokke
Utførelse	1	Bygning	Byggfirma Håvard Stokke
Kontroll av utførelse	1	Bygning	Byggfirma Håvard Stokke

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

Behandling av byggeavfall

I henhold til Avfallsforskriften pålegges avfallsprodusenten (tiltakshaver/ ansvarlig utførende) å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall.

I henhold til delegert myndighet til bygningssjefen gjøres slikt

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknad om oppføring av utebod, biloppstillingsplass og gjerde i Rensviktunet 1, 6521 Frei på betingelse av at alle arbeider utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter.

Etter at arbeidene er ferdigstilt skal kontrollerklæring for utførelse av alle arbeider innsendes til bygningssjefen for etterkontroll. Dette for å danne grunnlag for utstedelse av ferdigattest.

Byggfirma Håvard Stokke gis lokal godkjenning og ansvarsrett i omsøkte fagområde og tiltaksklasse.

Behandlingsgebyr	kr. 771,-
Gebyr for lokal godkjenning	kr. 771,-
Innmåling	kr. 1.339,-

Sum gebyrer	kr. 2.881,-

Klageadgang

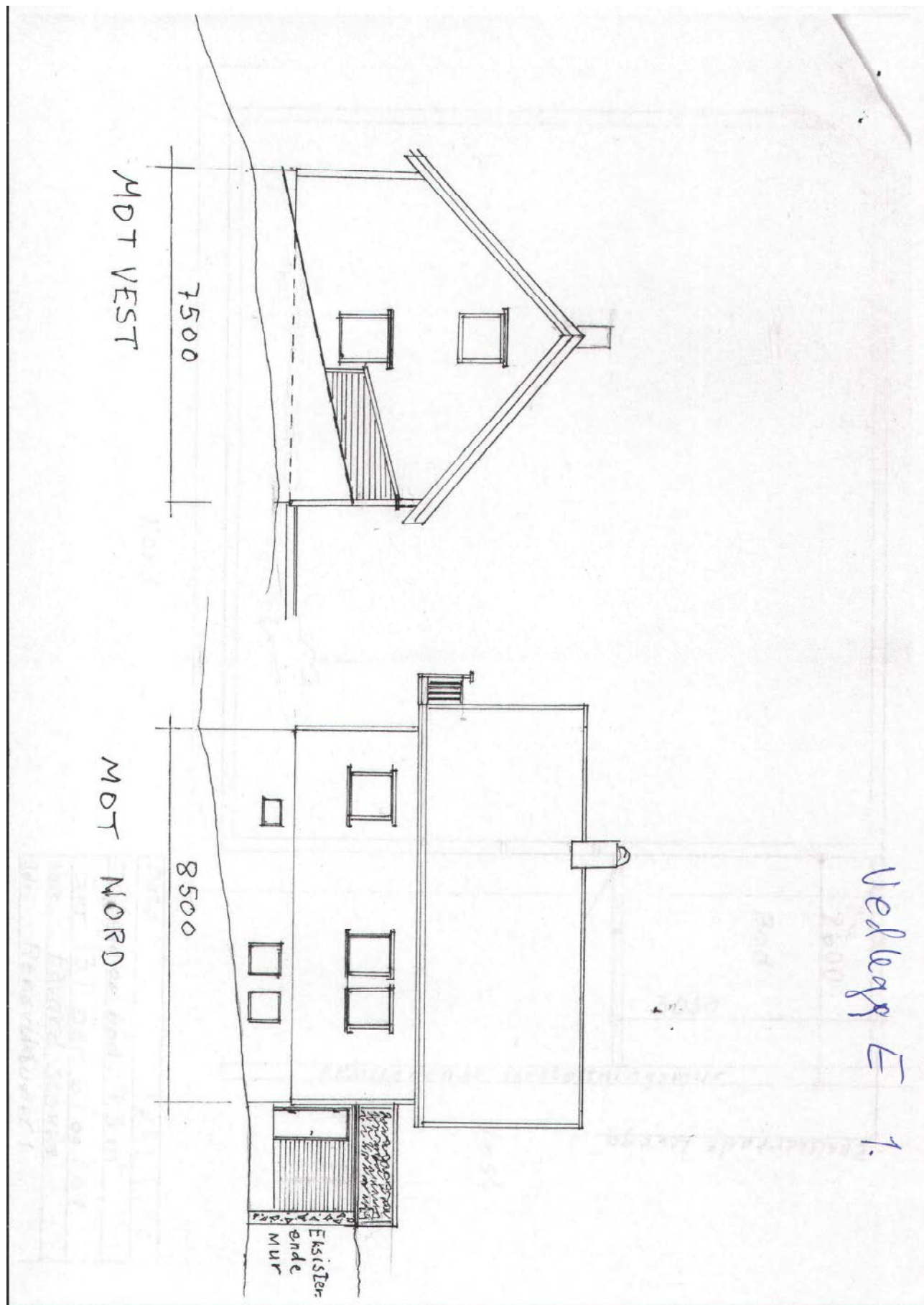
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i henhold til forvaltningslovens bestemmelser. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen underretning om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

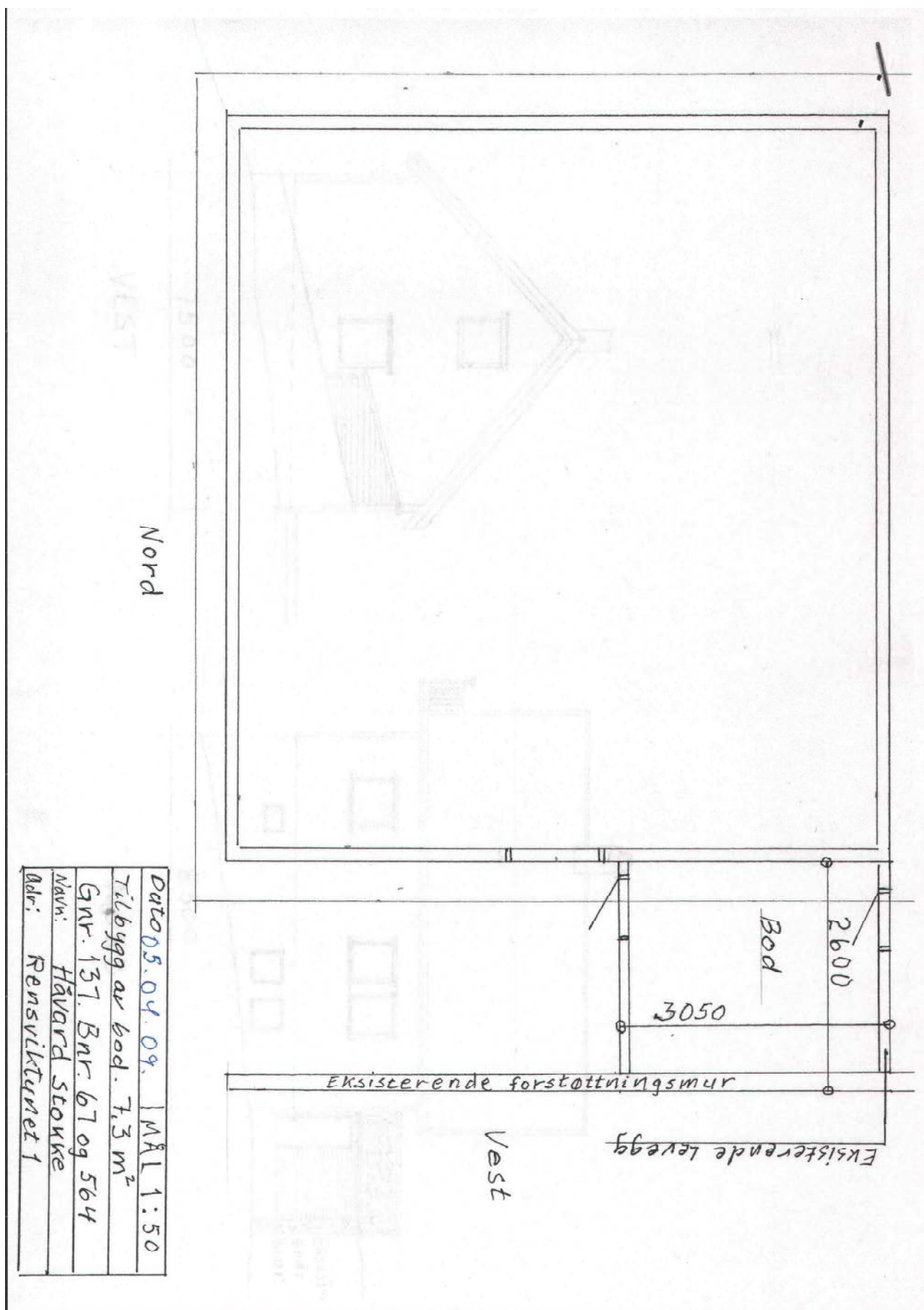
Klagen må være grunngitt og skal sendes skriftlig til Kristiansund kommune v/Bygningssjefen.

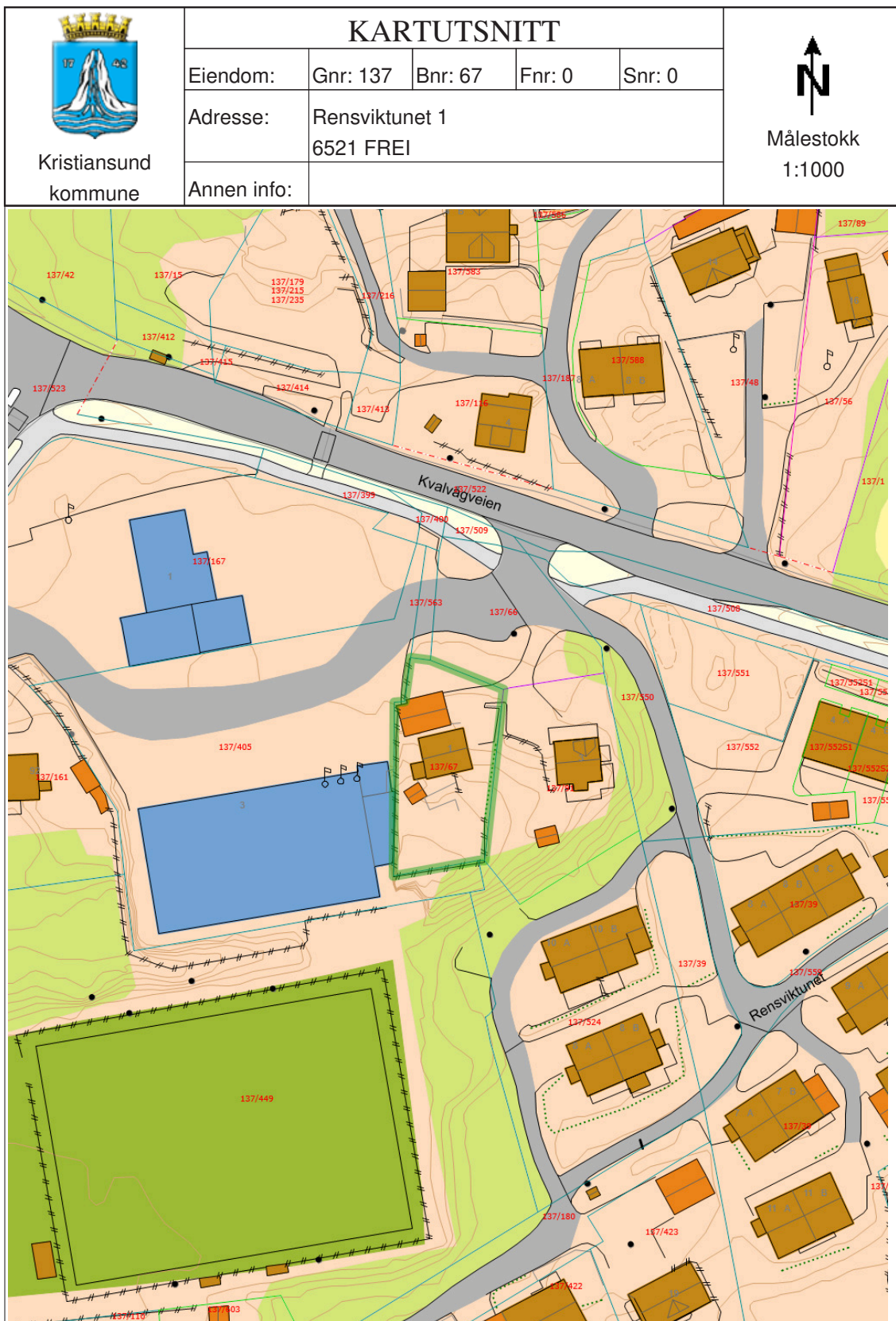
For Bygningssjefen i Kristiansund

Hilmar Hansen

Torleiv Fagerlie







10.09.2026 07:23:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

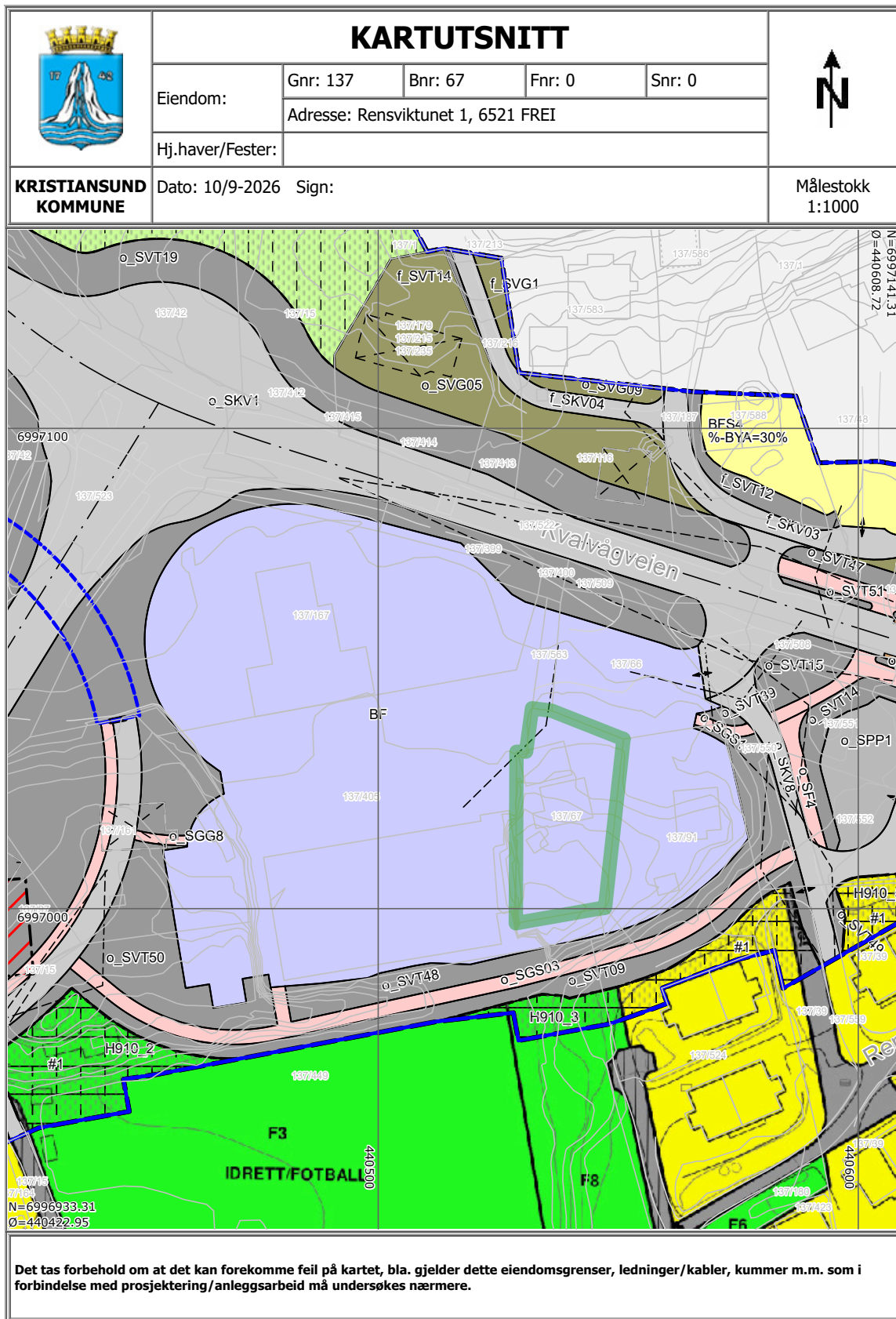
Side 1 av 2

Tegnforklaring

	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)		Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)		Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
	Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)		Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv
	Flaggstang		Gjerde		Idrettsanlegg
	Loddrett mur		Voll		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Byggetiltak
	Hekk		Gangfelt avgrensning		Veg annen avgrensning
	Veg fiktiv grense		Vegbom		Vegdekkekan
	Vegskulderkant		Gangfelt		Trafikkøy
	Gang- og sykkelveg		Veg		Kanal og grøft
	Eiendomsteig		Høydekurve 1m Kristiansund		Forskningskurve Kristiansund
	Sport- og idrettsplass		Bebygd område		Dyrka mark
	Skog		Annet		

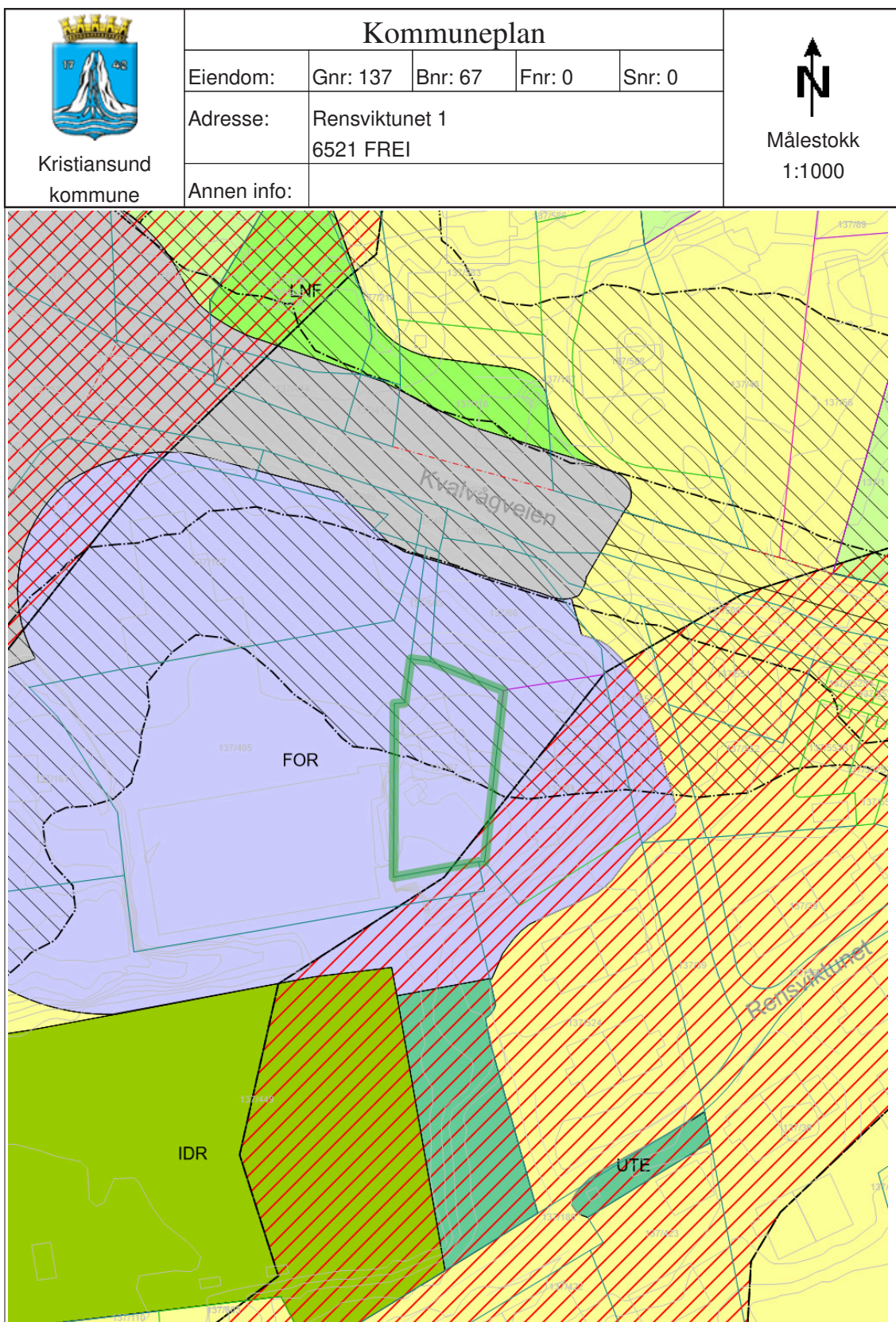
10.09.2026, 13:05

Utskrift



<https://kart14.nois.no/orkide/Content/printDynaLeg.aspx?Left=440422.9972553209&Bottom=6996933.307253116&Right=440608.67725532094&...>

1/1



Tegnforklaring

 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
 Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	 Teiggrense generert	 Teiggrense fiktiv
 Eiendomsgrense	 Høydekurve 1m Kristiansund	 BygningTiltak
 Udefinert bygning	 Bygning	 Kanal og grøft
 Gangfelt avgrensning	 Veg	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for faresoner
 Grense for støysoner	 Bevaring naturmiljø	 Kvikkleire
 Rød sone iht T-1442	 Gul sone iht T-1442	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Forretninger - Nåværende	 Idrettsanlegg - Nåværende	 Uteoppholdsarealer - Nåværende
 Veg - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Fremtidig
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Byggetiltak	 Gangfelt avgrensning
 Veg annen avgrensning	 Veg fiktiv grense	 Vegbom
 Vegdekkekant	 Vegskulderkant	 Gangfelt
 Høydekurve 1m Kristiansund	 Forsenkningskurve Kristiansund	

Nabolagsprofil

Rensviktunet 1 - Nabolaget Rensvik - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

 Rensvik Kvalvågveien	1 min 
Linje 812	0.1 km
 Kristiansund Kvernberget	4 min 

Skoler

Rensvik skole (1-7 kl.)	8 min 
159 elever, 11 klasser	0.7 km
Frei ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min 
241 elever, 18 klasser	2.9 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 
284 elever, 25 klasser	4.4 km
Atlanten videregående skole	13 min 
500 elever, 18 klasser	7.6 km
Kristiansund videregående skole	13 min 
950 elever	7.7 km

«Rensvik er et tett og koselig nabolag :) Flott for småbarnsfamilier og enslige. Butikk, skole og barnehage rett i nærheten :)»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

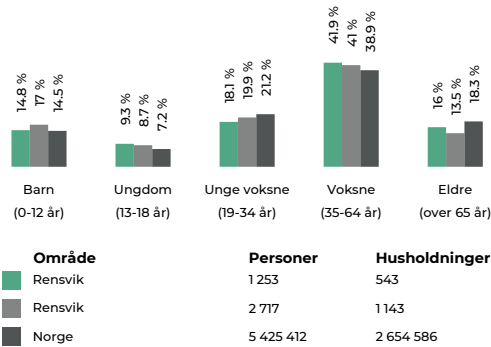
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vassbakken barnehage (1-5 år)	4 min 
27 barn	0.4 km
Rensvik barnehage (1-5 år)	10 min 
83 barn	0.8 km
Veslefrikk barnehage (0-5 år)	3 min 
60 barn	2.3 km

Dagligvare

Bunnpris Rensvik	1 min 
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.1 km
Kiwi Rensvik	14 min 
PostNord	1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Samkjøring

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

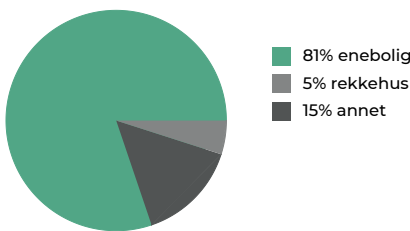
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

 Rensvikbanen	4 min 
Fotball	0.3 km
 Rensvik skole	9 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km
 Optima Helse	19 min 
 Family Sports Club Løkkemyra	6 min 

Boligmasse



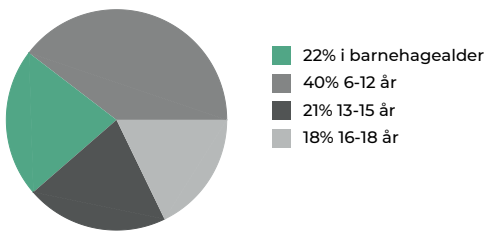
«Flott nabolag hvor alle kjenner alle og er høflige og rolige. Vakker natur og mye å gjøre på!»

Sitat fra en lokalkjent

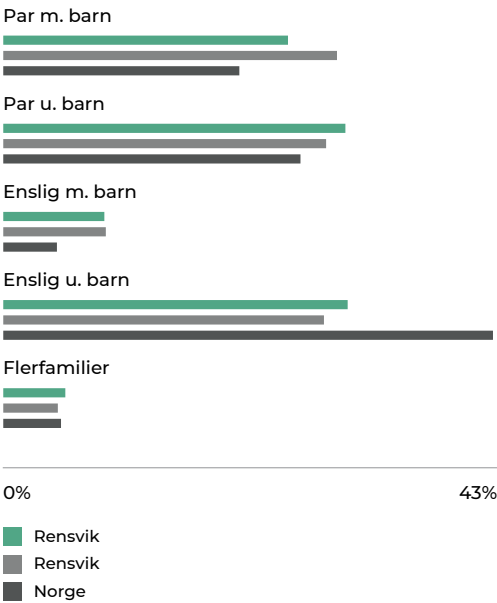
Varer/Tjenester

 ALTI Futura	5 min 
 Apotek 1 Nordlandet	5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

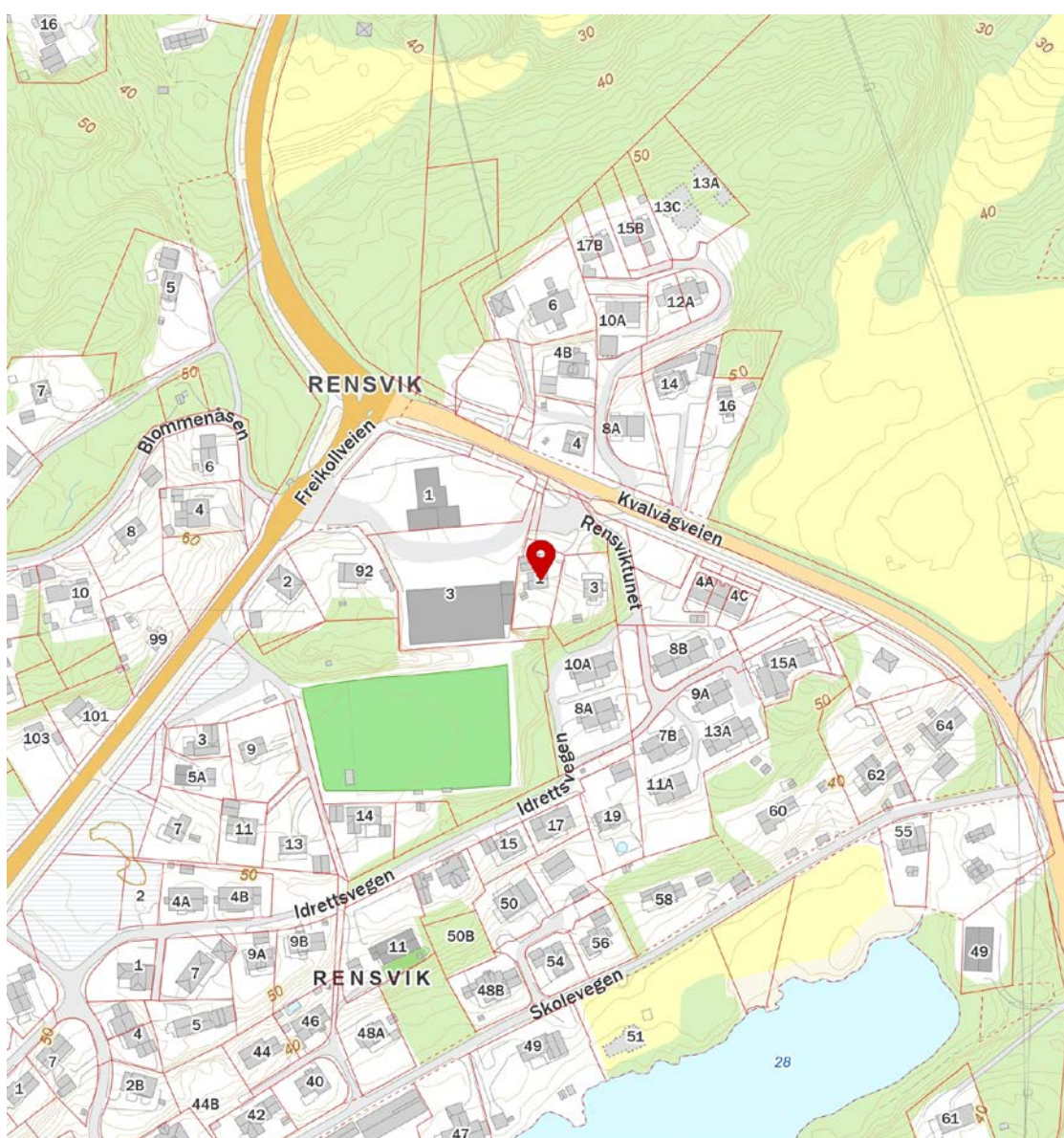
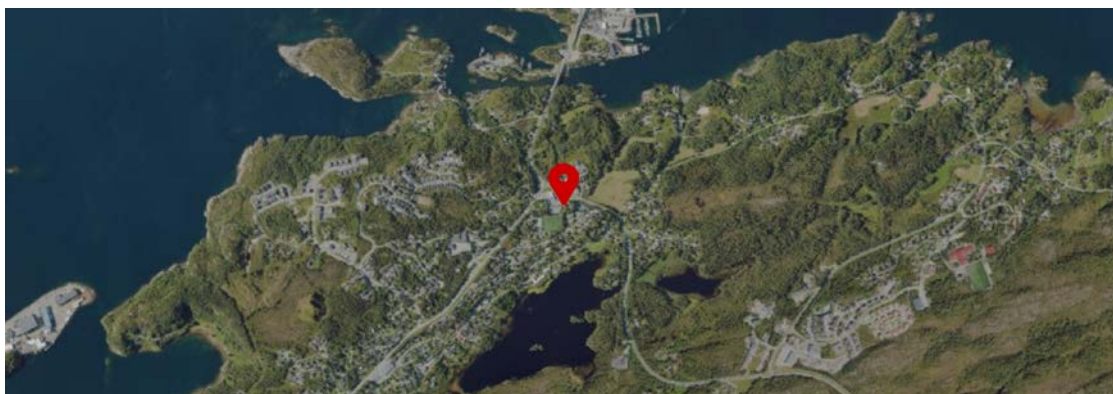


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separeert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eignedom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

X Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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

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 budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

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: _____

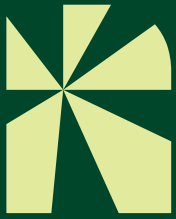
Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus
alltid er på deg og hjemmet ditt.