

# Hans Lossius gate 10A

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 2 590 000,- Boligtype Halvpart vert.delt tomannsbolig  
BRA-i/BRA Total 119/119 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



# Hans Lossius gate 10A

Halvpart av tomannsbolig med flott utsikt og attraktiv beliggenhet på Innlandet!

Adresse	Hans Lossius gate 10A 6507 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 2 590 000,-
Omkostninger	Kr 83 740,-
Totalpris	Kr 2 673 740,-
BRA-i/BRA Total	119/119 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Halvpart vert.delt
tomannsbolig	
Byggeår	1970
Soverom	3

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas presenterer Hans Lossius gate 10A!

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Innlandet i Kristiansund med flott utsikt mot havnebassenget. Gode sol- og lysforhold. Fra boligen er det kort vei til barnehage, dagligvare, offentlig transport og fine tur og rekreasjonsområder samt badestrand i Skjerva med ballbinge og volleyballbane.

Fordelt over to etasjer inneholder boligen entré, 3 soverom, gang, vaskerom, boder, bad og stue/kjøkken. Fra kjøkken er det utgang til uteplass.

Vi ønsker velkommen til visning!

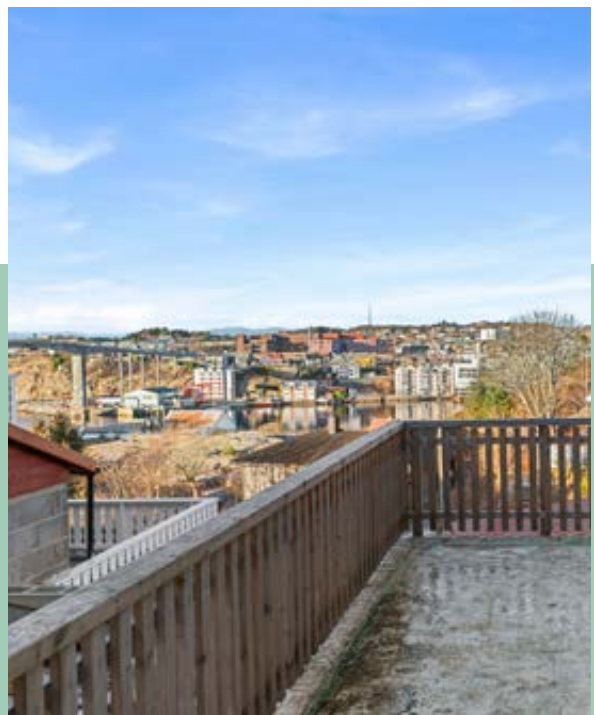
## Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7  
6509 KRISTIANSUND N



### Anders Havneraas

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



# Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	25
Vedlegg	27
Budgivning	84

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

**Salgsgaranti:**

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

**Live budgivning:**

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

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



Stue



Stue



Stue





Stue



Kjøkken



Veranda



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Veranda



Entre



Entre



Soverom



Soverom



Vaskerom



Bad



Bad



Fasade



Utsikt

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Attraktiv og sentral beliggenhet på Innlandet i Kristiansund. Boligen ligger høyt og fritt med flott utsikt mot havnebassenget. Gode sol- og lysforhold. Fra boligen er det kort vei til barnehage, dagligvare, offentlig transport og fine tur og rekreasjonsområder samt badestrand i Skjerva med ballbinge og volleyballbane.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Hans Lossius gate 10A, 6507 KRISTIANSUND N

### OPPDRAKSNUMMER

4-0452/25

### SELGER

Baran Mustafa  
Shireen Hussein Taha

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 2, bruksnummer 362, , ideell andel 1/1.  
i Kristiansund kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt tomannsbolig

### ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav E.

### 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 381 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Skrånende tomt med plen og beplantninger. Parkering egen tomt.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 09.01.2026. utført av Sertifisert Takstingeniør Terje Storhaug.

## BYGGEÅR

1970

## BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med grunnmur og konstruksjoner mot terreng i betong/mur, med overliggende trekonstruksjoner og tradisjonell takkonstruksjon i tre. Deler av mur og fundamenter er skjult bak terreng og tilbakefylte masser, og har derfor begrenset inspeksjonsmulighet. Rom under terreng og krypkjeller vurderes som konstruksjoner med naturlig fuktbelastning over tid. Tak og pipe fremstår med aldersrelatert slitasje. Pusset mursteinspipe over tak viser værpåvirkning. Fasader har mindre riss og generell værsitasje.

Terrengforhold rundt boligen viser stedvis begrenset fall bort fra grunnmur (målt ca. 10 mm ved befaring), samt fall inn mot mur enkelte steder. Forholdet kan bidra til økt fuktbelastning over tid. Forstøtningsmurer i betongstein er påbegynt, men ikke ferdigstilt. Disse bør fullføres og sikres med hensyn til stabilitet og fallfare.

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

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Krypkjeller  
Innvendig > Innvendige trapper  
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering  
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter  
Tomteforhold > Forstøtningsmurer  
Tomteforhold > Terrengforhold  
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger  
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt  
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon  
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv  
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik:

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Følgende har fått tilstandsgrad IU av takstmann.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING**

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Eiendommen er regulert til udefinert formål og følger reguleringsplan R-001 Indlandet.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos

meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Kristiansund kommune.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming, vedovn på stue.

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

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering på egen tomt.

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

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

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

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

Det foreligger brukstillatelse fatert den 18.08.1970.

Det er gjennstående arbeider tilknyttet bla. skillevegg, ventiler, rekkverk, terreng.

Det er ikke mottatt tegninger eller vedtak for tilbygg i 1.etg.

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

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

- vegg mellom kjøkken og stue er fjernet
- vegg mellom entré og vindfang er fjernet

## **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.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

## **INNHold**

Underetasje: Entré, soverom 1, soverom 2, gang, vaskerom, bod 1, bod 2, bad

1. etasje: Stue/kjøkken, soverom

## **STANDARD**

Kjeller

Entre: Parkett på gulv, malt panel på vegger og malte plater i himling. Utstyr: Garderobeskap, vedovn og varmepumpe.

Soverom 1: Parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Utstyr: Skyvedørgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Utstyr: Skyvedørgarderobe.

Gang: Parkett på gulv, malt panel på vegger og malte plater i himling. Utstyr: Skap og sikringsskap.

Vaskerom: Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Vaskerom er utstyrt med vaskeromsinnredning med benkeplate i laminat, rør i rør vannskap, varmtvannstank og opplegg / avløp for vaskemaskin. Utstyr: Utgang.

Bod 1: Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Bod 2: Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Bad: Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling. Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett og dusjkabinett.

## **1. Etasje**

Stue/kjøkken: Parkett på gulv, malte plater / malt panel på vegger og malte plater i himling. Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Utstyr: Vedovn, utgang terrasse og varmepumpe.

Soverom: Parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Utstyr: Skyvedørgarderobe

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: 119 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 119 m<sup>2</sup>

TBA: 26 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Entré, soverom 1, soverom 2, gang, vaskerom, bod 1, bod 2, bad

1. etasje

BRA-i: 62 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m<sup>2</sup>

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 2 590 000,-

##### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 26 145,- pr år 2026

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

Beløpt gjelder vann, avløp, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og

renovasjon.

##### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 712 570,- som primærbolig for 2025

##### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 2 850 278,- som sekundærbolig for 2025

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

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

##### **OMKOSTNINGER**

kr. 2 590 000,- (Prisantydning)

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

kr. 64 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 83 740,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 2 673 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

##### **BETALINGSBETINGELSER**

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

##### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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

1505/2/362:

28.01.1970 - Dokumentnr: 300320 - Erklæring/avtale

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

07.08.1970 - Dokumentnr: 302745 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder bla felles vedlikehold og rett til å legge vann-/kloakkledning over hverandres eiendom.

Dokumentnr: 901090 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1505 Gnr:2 Bnr:235

## FORSIKRINGSSKAP

If

## POLISENUMMER

3081031

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring

- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring

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

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i

forbindelse med oppdraget,

kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

## BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

## SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

24.03.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

## MEGLER

Anders Havneraas, Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Epost: anders@notar.no

## MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 3.00% av kjøpesum (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)

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

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

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

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

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet

Boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

## SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

## HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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

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

## BUDGIVNING

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge

inn hemmelige bud.

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

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

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

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avviker fra faktiske mål.

# Plantegning



Plantegningen er en ikke måltar illustrasjon og avvik kan forekomme.

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

HANS LOSSIUS GATE 10A

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Innflyttingstillatelse

Tegninger

Kart

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0452/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Shireen Hussein Taha	Baran Mustafa
Gateadresse	
Hans Lossius gate 10A	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6507
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Baran Mustafa
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalenr.	3081031

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shireen hussein Taha	be427ed13befd6f32d6d6 3174cb192484be69063	24.02.2026 09:03:19 UTC	Signer authenticated by One time code


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Baran Mustafa	1d8fdd5e483ceab25a5f5 04fc926abb120d96209	17.02.2026 22:50:55 UTC	Signer authenticated by One time code

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

# Tilstandsrapport



 Hans Lossius gate 10 A, 6507  
KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

# gnr. 2, bnr. 362

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m<sup>2</sup> BRA-i: 119 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 22333-1345

Eiendomsverdi ref nr: XX8034

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



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

## Om VerdiAnalyse AS

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

### Vårt team

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

### Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

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

NITO



VerdiAnalyse.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med grunnmur og konstruksjoner mot terreng i betong/mur, med overliggende trekonstruksjoner og tradisjonell takkonstruksjon i tre. Deler av mur og fundamenter er skjult bak terreng og tilbakefylte masser, og har derfor begrenset inspeksjonsmulighet. Rom under terreng og krypkjeller vurderes som konstruksjoner med naturlig fuktbelastning over tid.

Tak og pipe fremstår med aldersrelatert slitasje. Pusset mursteinspipe over tak viser værpåvirkning. Fasader har mindre riss og generell værslitasje.

Terrengforhold rundt boligen viser stedvis begrenset fall bort fra grunnmur (målt ca. 10 mm ved befarings), samt fall inn mot mur enkelte steder. Forholdet kan bidra til økt fuktbelastning over tid.

Forstøtningsmurer i betongstein er påbegynt, men ikke ferdigstilt. Disse bør fullføres og sikres med hensyn til stabilitet og fallfare.

Innvendig fremstår boligen med normal standard i forhold til alder. Overflater består hovedsakelig av parkett/laminat, malte plater/panel og flislagte våtrom. Kjøkken og bad har funksjonelle innredninger.

Det er registrert fuktskade på baderomsinnredning, manglende silikon i overgang mellom sokkelflis og vegg, samt avvik knyttet til fallforhold på bad/vaskerom. Hulltaking i våtrom er ikke utført grunnet konstruksjonsforhold, men det ble ikke registrert utslag på fuktindikator ved befarings.

Det elektriske anlegget fremstår med automatsikringer og overspenningsvern. Anlegget er kombinert skjult og åpent, og alder på siste oppgraderinger er ukjent.

Samlet sett fremstår boligen med normal teknisk standard sett i forhold til byggeår, men med registrerte avvik og aldersrelatert vedlikeholdsbehov. Det må påregnes løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger i takt med bygningens alder og bruk.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Selveier tomannsbolig

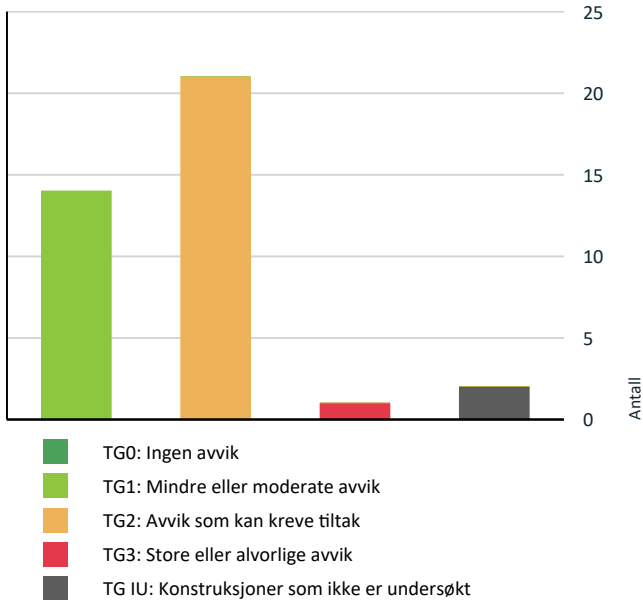
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjeller: Vegg mellom entre og vindfang er fjernet.

1. etasje: Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

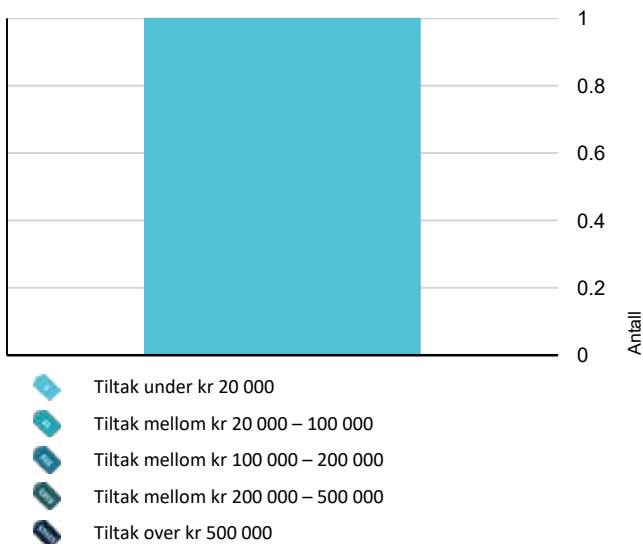
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveier tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, blandebatteri, speil med integrert lys, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er registrert fuktskader på baderomsinnredningen, herunder oppsvelling og nedbrytning i skuffer og skrog. Skadene fremstår som fuktrelaterte.

**Kostnadsestimert: Under 20 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

På befaringsdagen var det snødekke på taket, og det har derfor ikke vært mulig å fastslå hvilken type takteking som ligger under snøen. Taktekingen er opplyst å være fra byggeår (1970). Taket er kun besiktiget visuelt fra bakkenivå, og det er ikke foretatt nærmere kontroll av tekkingen, undertak, beslag eller gjennomføringer. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Det anbefales å foreta en nærmere kontroll av taktekingen når forholdene tillater det, for eksempel når snøen er borte, for å kunne gi en mer presis vurdering.

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

Det er avvik:

Nedløp, takrenner og beslag er utført i stål og er fra byggeår (1970). Det er registrert rustdannelse og korrosjon på flere steder.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er utført med stående bordkledning fra byggeår. Det er registrert alder- og værslitasje på kledningen, samt enkelte partier med begrenset lufting bak kledningen, blant annet over inngangsparti.

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

Det er avvik:

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre. Det er registrert lite eller ingen lufting på loft. Undertaket er fra byggeår og vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Forholdene må ses i sammenheng med taktekkingen.

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

Det er avvik:

Bygningen har malte trevinduer fra byggeår, samt enkelte vinduer og terrassedør i PVC med isolerglass som er skiftet i senere tid. De malte trevinduene fra byggeår er preget av høy alder og har oppnådd, eller nærmer seg, forventet teknisk levetid. De nyere PVC-vinduene og terrassedøren vurderes å være i normal god stand (TG1).

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

Det er avvik:

Ytterdør med sidefelt består av malt isolert kompaktør med isolerglass. Det er registrert mangelfull og ikke fagmessig utført tetting under dør og sidefelt. Beslag og fugemasse i underkant fremstår utilstrekkelig utført, med åpninger og synlige hulrom mot underliggende betongdekke. Utførelsen gir ikke tilfredsstillende beskyttelse mot vanninntrenging.

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

Det er avvik:

Balkongen/terrassen fremstår med aldersrelatert slitasje. Ved befaring var deler av overflaten snødekt, noe som medførte begrenset mulighet for full visuell kontroll av gulv, skjøter, beslag og overganger.

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

Det er avvik:

Boligen har mursteinspipe som er pusset over tak, med vedovner tilkoblet i begge etasjer. Pipen har brukt opp mer enn halvparten av forventet levetid (normalt 60–70 år for teglsteinspipe). Over tak fremstår pipen med værslitasje og tegn til nedbrytning i puss og overflater. Det er ukjent om det har vært gjennomført feiekontroll eller brann-/tilsyns kontroll i nyere tid.

Skorsteinen er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige deler, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-9. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet. Funksjon, trekkforhold og brannsikkerhet ved bruk faller utenfor undersøkelsen og tilligger feiervesenets ansvarsområde

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

Det er avvik:

Rom under terreng regnes generelt som risikokonstruksjoner med hensyn til fukt, da konstruksjonene er utsatt for naturlig fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Eldre grunnmurer og kjellergulv kan ha begrenset eller manglende fuksikring sett opp mot dagens krav, og kan derfor være utsatt for kapillært oppsug av fukt.

Ved befaring var det begrensede muligheter for fuktundersøkelse mot terreng fra boden, da disse var tildekket med lagret utstyr. Det var heller ikke mulig å gjennomføre hulltaking fra bad eller vaskerom grunnet etablerte overflater med fuksikring/membran. Skjulte fuktforhold kan derfor ikke utelukkes.

I henhold til eiers egenerklæring foreligger det ingen opplysninger som indikerer kjente fuktproblemer

## ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Krypjkjeller regnes som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt, da den er utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Dette kan over tid medføre risiko for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Ved befaring ble det registrert ventilering, men luftingen fremstår som begrenset/lite effektiv. Begrenset luftutskifting kan øke risikoen for oppfukning og kondens i konstruksjonen. Det var lagret organiske materialer i krypkjelleren, noe som kan trekke til seg fukt og samtidig redusere muligheten for visuell kontroll av underliggende konstruksjoner. Slike forhold kan dekke over eventuelle skjulte skader.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader på befaringdagen, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader i eller i tilknytning til krypkjelleren.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendig trapp opp til 1. etasje mangler håndløper på én side av trappeløpet. Det er håndløper montert på veggside, men ikke sammenhengende håndrekke på begge sider slik dagens anbefalinger tilsier. Rekkverksløsningen gir begrenset støtte gjennom hele trappeløpet.

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

Det er avvik:

Drenering og fuktsikring mot terreng er ikke synlig tilgjengelig for kontroll, og det foreligger ikke dokumentasjon på alder, utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger. Dreneringssystem har normalt begrenset levetid, og funksjon reduseres over tid. Konstruksjoner mot terreng regnes som risikoutsatte med hensyn til fuktpåvirkning.

I selgers egenerklæring er det ikke opplyst om kjente problemer med fukt eller drenering, men fravær av opplysninger er ikke dokumentasjon på tilstand.

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

Det er avvik:

Fasaden fremstår med aldersrelatert værslitasje og nedbrytning av overflatebehandling. Det er registrert mindre riss/sprekker i murpuss. Byggets alder tilsier naturlig slitasje etter langvarig klima- og fuktpåvirkning.

Deler av mur-/grunnmurskonstruksjonen er skjult bak terreng og tilbakefylte masser, og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Tilstanden på utvendig fuktsikring, puss og murverk under bakkenivå er ikke vurdert

## ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Forstøtningsmurer er oppført i betongstein. Det er registrert at arbeidet fremstår som påbegynt, men ikke ferdigstilt. Muren mangler blant annet fullføring/toppløsning og tilfredsstillende sikring enkelte steder. Utførelse og stabilitet er ikke dokumentert.

## ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrengnet rundt boligen er dels flatt og dels svakt skrånende. På baksiden er det registrert fall inn mot forstøtningsmur/grunnmur. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall bort fra bygningen på alle sider, slik dagens anbefalinger tilsier.

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

Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materiale eller eventuelle rehabiliteringer. Tilstanden er derfor usikker, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av antatt alder og normalt forventet levetid for slike installasjoner.

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

Det er avvik:

Avvik er registrert på grunn av ukjent alder på tettesjiktet og begrenset tilgang til sluket, som er plassert under vaskemaskin.

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Det er avvik:

Det ble målt ca. 10 mm fall mot sluk på befaringsdagen. Målt fall tilfredsstillende ikke dagens anbefalte krav til fall i våtrom.

Videre er det registrert at det mangler silikonforsegling i overgangen mellom sokkelflis og vegg. Det skal normalt være silikon i aluminiumslisten for å sikre tett og elastisk overgang mellom gulv og vegg. Overgangen fremstår ikke tilfredsstillende forseglet.

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

Det er avvik:

Avvik er registrert på grunn av ukjent alder på tettesjiktet og begrenset tilgang til sluket, som er plassert under dusjkabinettet.

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

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkkenet har parkett på gulv, malte plater/malt panel på vegger og malte plater i himling. Innredningen består av kjøkkeninnredning med laminat benkeplate, vask, platetopp, stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Det er registrert mindre bruksslitasje på skapfronter og overflater, samt enkelte mindre sår/skader. Håndtak på stekeovn er løsnet. Forholdene fremstår som alminnelig slitasje etter normal bruk.

---

# Tilstandsrapport

## SELVEIER TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1970

### Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

### Anvendelse

Boligformål.

### Standard

Boligen er oppført med grunnmur og konstruksjoner mot terreng i betong/mur, med overliggende trekonstruksjoner og tradisjonelt trebjelkelag. Deler av grunnmur er skjult bak terreng og tilbakefylte masser og har derfor begrenset inspeksjonsmulighet. Rom under terreng og krypkjeller regnes generelt som risikokonstruksjoner med hensyn til naturlig fukt påvirkning.

Innvendig fremstår boligen med normal standard sett i forhold til alder og bruk. Overflater består hovedsakelig av parkett/laminat på gulv, malte plater eller panel på vegger og malte himlinger. Våtrom er flislagte.

Kjøkkenet er utstyrt med laminat benkeplate, vask, platetopp, stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Innredningen fremstår funksjonell.

Badet er flislagt og utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett, baderomsinnredning med heldekkende servant og speil med belysning. Dusjkabinett reduserer direkte vannbelastning på gulv og vegger.

Det elektriske anlegget har sikringsskap plassert i kjeller og fremstår som kombinert skjult og åpent ledningsnett. Det er montert overspenningsvern og automatsikringer. Det er ukjent når siste oppgraderinger eller kontroll er utført.

Forstøtningsmurer på eiendommen er oppført i betongstein.

Samlet vurderes boligen å ha normal teknisk standard sett i forhold til byggeår og senere bruk.

### Vedlikehold

Boligen bærer preg av aldersrelatert slitasje og har et normalt vedlikeholdsbehov.

Det er registrert begrenset fall bort fra grunnmur enkelte steder (målt ca. 10 mm ved befaring), samt stedvis fall inn mot mur på bakside. Forholdet kan over tid medføre økt fuktbelastning.

Drenering og utvendig fuktsikring er ikke dokumentert fornyet, og alder på tiltak er ukjent. Deler av mur er skjult bak terreng og ikke tilgjengelig for kontroll.

Fasade fremstår med værslitasje og mindre rissdannelser. Mursteinspipe over tak viser tegn til aldersrelatert værpåvirkning.

Forstøtningsmurer fremstår som påbegynt, men ikke ferdigstilt, og bør fullføres og sikres med hensyn til stabilitet og fallfare.

På bad er det registrert fuktskader på baderomsinnredning (skrog og skuffer), manglende silikon i overgang mellom sokkelflis og vegg, samt tidligere registrert avvik knyttet til fallforhold. Hulltaking mot våtsone er ikke utført grunnet konstruksjonsforhold. Fuktindikator ble benyttet uten å påvise fukt.

Kjøkkeninnredning har mindre bruksslitasje og enkelte vedlikeholdsforhold, herunder mindre sår og løsnet håndtak på stekeovn.

Det må påregnes løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger i takt med alder og naturlig levetid på bygningsdelene.

Boligen fremstår med normalt vedlikeholdsbehov i forhold til alder. Det er ingen registrerte forhold som tilsier akutt strukturell svikt, men enkelte forhold bør følges opp på kort sikt for å redusere risiko for fremtidige fuktskader og sikkerhetsmessige forhold.

Videre må det påregnes løpende vedlikehold og gradvise oppgraderinger i takt med bygningens alder og naturlig levetid på bygningsdeler.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

### Beskrivelse

Det er ukjent hvilket tak som ligger under snøen. Taktekkingen er ifra byggeår. Taket er besikket fra bakkenivå.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen var det snødekke på taket, og det har derfor ikke vært mulig å fastslå hvilken type takteking som ligger under snøen. Taktekkingen er opplyst å være fra byggeår (1970). Taket er kun besiktiget visuelt fra bakkenivå, og det er ikke foretatt nærmere kontroll av tekkingen, undertak, beslag eller gjennomføringer. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Det anbefales å foreta en nærmere kontroll av taktekingen når forholdene tillater det, for eksempel når snøen er borte, for å kunne gi en mer presis vurdering.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når forholdene tillater det, bør det foretas en grundigere kontroll av taktekingen, gjerne av fagkyndig, for å avklare type tekking, tilstand og eventuelt behov for vedlikehold eller utskifting.

Manglende innsyn i takets faktiske oppbygning og tilstand medfører usikkerhet knyttet til restlevetid og økt risiko for skjulte skader eller lekkasjer.

Gitt taktekingenes alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utskifting, med tilhørende kostnader.



## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Nedløp, takrenner og beslag i stål.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp, takrenner og beslag er utført i stål og er fra byggeår (1970). Det er registrert rustdannelse og korrosjon på flere steder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av tilstand og funksjon, samt utbedring eller utskifting av berørte deler. Gitt komponentenes alder kan full utskifting være aktuelt. Videre bruk i dagens tilstand innebærer risiko for redusert funksjon, lekkasjer og mangelfull bortledning av overflatevann, noe som kan medføre fuktskader på fasade og tilstøtende bygningsdeler. Det må derfor påregnes kostnader til vedlikehold eller utskifting.



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er utført med stående bordkledning fra byggeår. Det er registrert alder- og værslitasje på kledningen, samt enkelte partier med begrenset lufting bak kledningen, blant annet over inngangsparti.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av lufting, tilstand og restlevetid på bordkledningen, samt vedlikehold eller utskifting av berørte områder ved behov. Begrenset lufting og alder øker risikoen for fuktoppbygning, redusert uttørking og begynnende råte i kledning og underliggende konstruksjon. Videre bruk i dagens tilstand kan medføre økt vedlikeholdsbehov og påregnelige kostnader til utbedring eller utskifting over tid.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre. Det er registrert lite eller ingen lufting på loft. Undertaket er fra byggeår og vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Forholdene må ses i sammenheng med taktekkingen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av lufting og undertakets tilstand, samt helhetlig vurdering sammen med taktekkingen. Mangelfull lufting og et undertak med oppnådd levetid øker risikoen for kondens, fuktoppbygning og redusert funksjon over tid, noe som kan medføre skader på takkonstruksjon og behov for utbedring eller utskifting med tilhørende kostnader.

## Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer og PVC vinduer / terrassedør med isolerglass.  
Det er i senere tid byttet ut noen vinduer / terrassedør til PVC. (TG1)

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har malte trevinduer fra byggeår, samt enkelte vinduer og terrassedør i PVC med isolerglass som er skiftet i senere tid. De malte trevinduene fra byggeår er preget av høy alder og har oppnådd, eller nærmer seg, forventet teknisk levetid. De nyere PVC-vinduene og terrassedøren vurderes å være i normal god stand (TG1).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og løpende oppfølging av de malte trevinduene, samt vurdering av utskifting ved behov. Videre bruk av vinduer med oppnådd levetid innebærer økt risiko for slitasje, nedsatt funksjon, redusert tetthet og varmeisolering, samt påregnelige kostnader til vedlikehold eller utskifting over tid.

## Dører

### Beskrivelse

Ytterdør med sidefelt som malt isolert kompaktdør med isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør med sidefelt består av malt isolert kompaktdør med isolerglass. Det er registrert mangelfull og ikke fagmessig utført tetting under dør og sidefelt. Beslag og fugemasse i underkant fremstår utilstrekkelig utført, med åpninger og synlige hulrom mot underliggende betongdekke. Utførelsen gir ikke tilfredsstillende beskyttelse mot vanninntrenging.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Det anbefales å demontere eksisterende fuge/tetting i underkant og etablere korrekt beslag og elastisk fugemasse i henhold til produsentens anvisning og god byggeskikk. Overgangen mellom terskel, sidefelt og underlag bør sikres med vannavvisende løsning som hindrer fuktinntrenging og kapillært opptrekk.

## Konsekvens:

Mangelfull tetting kan medføre fuktinntrenging i konstruksjonen, med risiko for råteskader i treverk, nedbrytning av materialer og redusert levetid på dør- og veggkonstruksjon. Forholdet vurderes å kunne gi økt vedlikeholdsbehov dersom det ikke utbedres.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkongen er en utkraget konstruksjon med adkomst fra soverom i 1. etasje. Den er bygget med bærende trebjelker som krager ut fra ytterveggen.

Gulvet er tekket med galvaniserte stålplater som gir en værbestandig og slitesterk overflate. Rekkverket er utført i malt tre med stående bordkledning og toppbord. Undersiden av balkongen har synlige trebjelker.

Balkongen fremstår som en tradisjonell trekonstruksjon med normalt vedlikeholdsbehov over tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongen/terrassen fremstår med aldersrelatert slitasje. Ved befaring var deler av overflaten snødekt, noe som medførte begrenset mulighet for full visuell kontroll av gulv, skjøter, beslag og overganger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ny kontroll når overflater er snø- og isfrie, slik at tekkingen og underliggende konstruksjon kan inspiseres grundigere. Eventuelle behov for vedlikehold eller utbedring bør vurderes da.

### Konsekvens:

Skjulte skader eller svakheter kan ikke utelukkes så lenge konstruksjonen ikke er fullt tilgjengelig for inspeksjon. Videre bruk uten nærmere kontroll kan medføre at eventuelle skader utvikler seg over tid.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har utvendig trapp i støpt betong som leder opp til inngangsdør. Trappen har flere trinn og repos foran døren.

Det er montert rekkverk på én side, utført i malt tre med håndløper. Trappen er værutsatt og vil ha normalt behov for vedlikehold over tid.



## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

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

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Det er hovedsakelig parkett på gulv, malte plater / malt panel på vegger og malte plater i himling  
Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe som er pusset over tak og vedovner i begge etasjer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har mursteinspipe som er pusset over tak, med vedovner tilkoblet i begge etasjer. Pipen har brukt opp mer enn halvparten av forventet levetid (normalt 60–70 år for teglsteinspipe). Over tak fremstår pipen med værslitasje og tegn til nedbrytning i puss og overflater. Det er ukjent om det har vært gjennomført feiekontroll eller brann-/tilsyns kontroll i nyere tid.

Skorsteinen er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige deler, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-9. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet. Funksjon, trekkforhold og brannsikkerhet ved bruk faller utenfor undersøkelsen og tilligger feiervesenets ansvarsområde

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av pipe over tak, herunder vurdering av puss, beslag og toppavdekning. Videre bør det innhentes dokumentasjon på siste feiing og tilsyn fra brann-/feiervesen. Eventuell rehabilitering, omfuging, ny puss eller etablering av pipehatt bør vurderes for å sikre tilfredsstillende tetthet og sikker bruk.

#### Konsekvens:

Værslitasje og svekket overflate kan medføre vanninntrenging i pipekonstruksjonen, med risiko for frostsprengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon på feie- og brannkontroll medfører usikkerhet knyttet til brannsikkerhet og teknisk tilstand. Kjøper anbefales å innhente opplysninger om siste feiing, tilsyn og eventuelle endringer på pipeløpet.

# Tilstandsrapport



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Rom under terreng regnes generelt som en risikokonstruksjon med tanke på fukt, da konstruksjonen er utsatt for naturlig fukt påvirkning fra omkringliggende masser. Det er begrenset mulighet for visuell kontroll av underliggende konstruksjoner, og skjulte fuktproblemer kan derfor ikke utelukkes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom under terreng regnes generelt som risikokonstruksjoner med hensyn til fukt, da konstruksjonene er utsatt for naturlig fukt påvirkning fra omkringliggende masser. Eldre grunnmurer og kjellergulv kan ha begrenset eller manglende fuksikring sett opp mot dagens krav, og kan derfor være utsatt for kapillært oppsug av fukt.

Ved befaring var det begrensede muligheter for fuktundersøkelse mot terreng fra boder, da disse var tildekket med lagret utstyr. Det var heller ikke mulig å gjennomføre hulltaking fra bad eller vaskerom grunnet etablerte overflater med fuksikring/membran. Skjulte fuktforhold kan derfor ikke utelukkes.

I henhold til eiers egenerklæring foreligger det ingen opplysninger som indikerer kjente fuktproblemer

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales hulltaking og nærmere kontroll fra boden når rommene er tømte og tilgjengelige. Videre anbefales generell oppfølging av fuktforhold, spesielt i perioder med mye nedbør eller snøsmelting.

### Konsekvens:

Eventuelle skjulte fukskader kan være til stede uten at dette er synlig ved befaring. Fuktinnhold i rom under terreng kan variere og være høyere i perioder med økt nedbør. Over tid kan vedvarende fukt føre til skader på overflater og konstruksjoner dersom forholdet ikke avdekkes og håndteres.

## Kryp kjeller

### Beskrivelse

Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt, da den er utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Dette kan over tid medføre risiko for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Ved befaring ble det registrert ventilering, men luftingen fremstår som begrenset/lite effektiv. Begrenset luftutskifting kan øke risikoen for oppfukning og kondens i konstruksjonen. Det var lagret organiske materialer i krypkjelleren, noe som kan trekke til seg fukt og samtidig redusere muligheten for visuell kontroll av underliggende konstruksjoner. Slike forhold kan dekke over eventuelle skjulte skader.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader på befaringdagen, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader i eller i tilknytning til krypkjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å rydde krypkjelleren for lagrede materialer og vurdere forbedret ventilasjon/lufting. Nærmere undersøkelse av konstruksjonen anbefales, gjerne med bistand fra fagkyndig. Regelmessig kontroll og overvåking av fuktforhold anbefales.

#### Konsekvens:

Begrenset lufting kombinert med fuktpåvirkning kan over tid føre til råteskader, svekkelse av bærende konstruksjoner og redusert levetid på bygget dersom forholdet ikke følges opp.



## TG 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Trappen opp til 1. etasje er utført i trekonstruksjon med rette trinn og repos. Trinnene er belagt med laminat og har monterte trappeneser i front. Vanger og konstruksjon er malt i lyse farger.

Det er håndløper i tre montert på vegg, samt spile-/rekkverkløsning mot åpen side. Under trappeløpet er det innkledd vegg med panel. Trappen fremstår som en tradisjonell innvendig trekonstruksjon med normal bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig trapp opp til 1. etasje mangler håndløper på én side av trappeløpet. Det er håndløper montert på veggside, men ikke sammenhengende håndrekke på begge sider slik dagens anbefalinger tilsier. Rekkverkløsningen gir begrenset støtte gjennom hele trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen for å bedre sikkerheten. Manglende håndrekke kan medføre økt fallrisiko, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet, og innebærer redusert sikkerhet ved daglig bruk.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Mindre merker, riper og overfladiske skader som følge av normal bruk og aldring er ikke særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder mindre avvik som at dører og vinduer tar i karm, løse dørvridere eller lignende forhold. Slike forhold anses som en del av normalt vedlikehold som bør utføres regelmessig, og er derfor ikke vurdert som vesentlige for bygningsdelens tilstand

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Det er ukjent hvilken forskrift og dokumentasjon som ligger til grunn, da en ikke vet hvilket år badet ble renovert. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Vaskerom er utstyrt med vaskeromsinnredning med benkeplate i laminat, rør i rør vannskap, varmtvannstank og opplegg / avløp for vaskemaskin.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser på gulv.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Avvik er registrert på grunn av ukjent alder på tettesjiktet og begrenset tilgang til sluket, som er plassert under vaskemaskin.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse og alder av tettesjikt og sluk.  
Ukjent utførelse og begrenset tilgang medfører usikkerhet om tilstanden, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vaskerom er utstyrt med vaskeromsinnredning med benkeplate i laminat, rør i rør vannskap, varmtvannstank og opplegg / avløp for vaskemaskin.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonen til et balansert system for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og bedre inn klima. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det var ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking i vegger i vaskerommet. Vegger er dels mot terreng og/eller mot tilstøtende konstruksjoner, og det kan være skjulte tekniske installasjoner i vegg. Enkelte vegger vurderes også å kunne være utført i betong. Hulltaking ble derfor ikke vurdert som hensiktsmessig uten inngrep i konstruksjonen.

Det ble benyttet fuktindikator på tilfeldige og tilgjengelige overflater uten at det ble registrert utslag som indikerer unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Vaskerommet har ikke fast dusjsone eller daglig vannbelastning på samme måte som et bad, men rommet er tilrettelagt for vanninstallasjoner og eventuell lekkasje. Skjulte fuktforhold kan derfor ikke utelukkes.

## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Det er ukjent hvilken forskrift og dokumentasjon som ligger til grunn, da en ikke vet hvilket år badet ble renovert. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebeholder, speil med lys, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 10 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt ca. 10 mm fall mot sluk på befaringsdagen. Målt fall tilfredsstillende ikke dagens anbefalte krav til fall i våtrom.

Videre er det registrert at det mangler silikonforsegling i overgangen mellom sokkelflis og vegg. Det skal normalt være silikon i aluminiumslisten for å sikre tett og elastisk overgang mellom gulv og vegg. Overgangen fremstår ikke tilfredsstillende forseglet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuell oppgradering bør fallforholdene utbedres slik at de tilfredsstillende gjeldende anbefalinger. Manglende silikon i overgang gulv-vegg bør etableres med korrekt elastisk fugemasse.

Konsekvens:

Manglende tilstrekkelig fall og utilstrekkelig forseglet overgang kan medføre at vann blir stående på gulvet eller trenger ned i konstruksjonen, noe som over tid kan øke risikoen for fuktskader

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik er registrert på grunn av ukjent alder på tettesjiktet og begrenset tilgang til sluket, som er plassert under dusjkabinettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse og alder av tettesjikt og sluk.  
Ukjent utførelse og begrenset tilgang medfører usikkerhet om tilstanden, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

## KJELLER > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, blandebatteri, speil med integrert lys, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er registrert fuktskader på baderomsinnredningen, herunder oppsvelling og nedbrytning i skuffer og skrog. Skadene fremstår som fuktrelaterte.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av skadet innredning. Ved utskifting bør det samtidig kontrolleres for eventuelle lekkasjer eller årsak til fuktpåvirkning (for eksempel fra servant, rørkoblinger eller søl over tid).

#### Konsekvens:

Videre fuktpåvirkning kan medføre ytterligere nedbrytning av innredningen og økt risiko for skjulte fuktskader bak eller under innredningen dersom forholdet ikke følges opp

Kostnadsestimat: Under 20 000



## KJELLER > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det var ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking i vegger inn mot badets våtsone. Badet har vegger både mot terreng og mot annen boenhet. Det er opplyst at vegger trolig er utført i betong, blant annet som del av bakmur/konstruksjon mot terreng. Dette medfører at hulltaking ikke ble vurdert som hensiktsmessig eller gjennomførbart uten inngrep i konstruksjonen.

Det ble benyttet fuktindikator på tilfeldige og tilgjengelige overflater uten at det ble registrert utslag som indikerer unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, noe som reduserer direkte vannpåvirkning på gulv og vegger sammenlignet med åpen dusjløsning. Dette bidrar til å redusere risikoen for fuktbelastning på underliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

Skjulte forhold kan imidlertid ikke utelukkes.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Parkett på gulv, malte plater / malt panel på vegger og malte plater i himling.  
Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har parkett på gulv, malte plater/malt panel på vegger og malte plater i himling. Innredningen består av kjøkkeninnredning med laminat benkeplate, vask, platetopp, stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Det er registrert mindre bruksslitasje på skapfronter og overflater, samt enkelte mindre sår/skader. Håndtak på stekeovn er løst. Forholdene fremstår som alminnelig slitasje etter normal bruk.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene anses som ordinært vedlikehold. Justering eller utskifting av håndtak på stekeovn samt eventuell kosmetisk utbedring av overflater kan utføres ved behov. Bruksslitasjen har i hovedsak estetisk betydning og påvirker ikke kjøkkenets funksjon i vesentlig grad.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i rørskap.

Årstell: 2020

Kilde: Eier

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.  
Det er ukjent om det har vært service på varmepumpe.



### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter som er plassert på vaskerom. Alder er ukjent.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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

Sikringsskapet er plassert i gang i kjeller. Anlegget fremstår med automatsikringer og kursfortegnelse montert i skapdør. Det er installert AMS-måler. Det er også montert overspenningsvern (Schneider Electric) og styring for elektrisk gulvvarme.

Det elektriske anlegget er utført med kombinert åpent og skjult ledningsnett. Åpne føringer er synlige enkelte steder, mens øvrige installasjoner er skjult i konstruksjonen.

Det er ukjent når siste oppgraderinger eller endringer på det elektriske anlegget ble utført. Det er heller ikke kjent om det har vært gjennomført el-kontroll eller periodisk tilsyn av anlegget i nyere tid. Dokumentasjon på utført kontroll eller samsvarserklæring er ikke forelagt ved befarings.

Anlegget er kun visuelt vurdert i tilgjengelige deler. Det er ikke foretatt funksjonstest eller målinger. Videre kontroll og vurdering bør utføres av autorisert elektroinstallatør ved behov.

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1970**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Vi anbefaler alltid utvidet elkontroll dersom det ikke foreligger samsvarserklæringer på hele anlegget.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Drenering og fuktsikring mot terreng er ikke synlig tilgjengelig for kontroll, da slike konstruksjoner ligger skjult under bakkenivå. Det foreligger ikke dokumentasjon på alder, utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger av dreneringssystemet.

I selgers egenerklæring er det ikke opplyst om kjente problemer med drenering, fuktinnsig eller fuktmerker i underetasje/kjeller. Det er heller ikke oppgitt at det er utført nyere tiltak knyttet til fuktsikring.

Bygninger med konstruksjoner mot terreng er generelt utsatt for naturlig fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Eldre bygg kan ha begrenset eller manglende fuktsikring sammenlignet med dagens krav og byggemetoder. Drenering har en begrenset forventet levetid, og funksjon kan reduseres over tid.

Tilstanden er vurdert ut fra visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Videre oppfølging anbefales dersom det registreres tegn til fukt, misfarging, lukt eller andre indikasjoner på oppfukting.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering og fuktsikring mot terreng er ikke synlig tilgjengelig for kontroll, og det foreligger ikke dokumentasjon på alder, utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger. Dreneringssystem har normalt begrenset levetid, og funksjon reduseres over tid. Konstruksjoner mot terreng regnes som risikoutsatte med hensyn til fuktpåvirkning.

I selgers egenerklæring er det ikke opplyst om kjente problemer med fukt eller drenering, men fravær av opplysninger er ikke dokumentasjon på tilstand.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på fuktforhold i rom mot terreng og følge med på eventuelle tegn til fuktinnsig, lukt eller misfarging. Ved mistanke om redusert funksjon bør nærmere undersøkelser gjennomføres. Svikt i drenering eller fuktsikring kan over tid medføre fuktskader på grunnmur, kjellervegger og tilstøtende konstruksjoner.

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur i mur-/betongkonstruksjoner som er utvendig pusset og malt over terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fasaden fremstår med aldersrelatert værslitasje og nedbrytning av overflatebehandling. Det er registrert mindre riss/sprekker i murpuss. Byggets alder tilsier naturlig slitasje etter langvarig klima- og fuktpåvirkning.

Deler av mur-/grunnmurskonstruksjonen er skjult bak terreng og tilbakefylte masser, og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Tilstanden på utvendig fuktsikring, puss og murverk under bakkenivå er ikke vurdert

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, samt utbedring av riss/sprekker ved behov. Dersom forholdet ikke følges opp, kan vann trenge inn i konstruksjonen og over tid føre til frostsprengning, pussavskalling og økt vedlikeholdsbehov. Skjulte forhold bak terreng kan ikke utelukkes.

## Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein. Det er påbegynt arbeid, men som ikke er ferdigstilt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forstøtningsmurer er oppført i betongstein. Det er registrert at arbeidet fremstår som påbegynt, men ikke ferdigstilt. Muren mangler blant annet fullføring/toppløsning og tilfredsstillende sikring enkelte steder. Utførelse og stabilitet er ikke dokumentert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ferdigstille arbeidet og sikre muren i henhold til gjeldende krav, herunder kontroll av oppbygging, tilbakefylling og eventuell rekkverks-/sikringsløsning der det er høydeforskjell. Uferdig mur og manglende sikring kan medføre risiko for fallskader og på sikt redusert stabilitet dersom konstruksjonen ikke er korrekt utført.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrenghold

### Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er dels flatt og dels svakt skrånende. På baksiden er det registrert fall inn mot forstøtningsmur/grunnmur. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall bort fra bygningen på alle sider slik dagens anbefalinger tilsier.

Forholdet vurderes å være fra byggeår og det er ikke registrert eller opplyst om fuktproblemer i kjeller i forbindelse med befaringen. Likevel kan manglende fall bort fra grunnmur over tid medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen, spesielt i perioder med mye nedbør og snøsmelting.

Kjøper bør være oppmerksom på dette forholdet og vurdere terrengjustering for å sikre tilfredsstillende avrenning bort fra bygningen. e risikoen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget rundt boligen er dels flatt og dels svakt skrånende. På baksiden er det registrert fall inn mot forstøtningsmur/grunnmur. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall bort fra bygningen på alle sider, slik dagens anbefalinger tilsier.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid medføre økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner mot terreng. Dette kan gi risiko for fuktinnslag, oppfukning av kjellervegger, frostsprengning og redusert levetid på mur og drenering. Risikoen øker i perioder med mye nedbør og snøsmelting.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger mellom bygningen og offentlig nett er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Ledningstypen og materialet vurderes som ukjent innen rammene for befaringen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Siden førte rør ligger i bakken og dermed er skjult konstruksjon, gjøres det oppmerksom på at tilstand og eventuell restlevetid ikke kan vurderes av takstingeniør ved ordinær befaring. Slike installasjoner kan over tid påvirkes av blant annet setninger og grunnforhold, telepåvirkning, anleggsarbeider i området samt normal aldring av materialer.

På generelt grunnlag anbefales det at eier vurderer kamerainspeksjon av avløpsledninger og eventuelle kontrolltiltak ved mistanke om avvik, kapasitetstap eller feil.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materiale eller eventuelle rehabiliteringer. Tilstanden er derfor usikker, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av antatt alder og normalt forventet levetid for slike installasjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på ledningsanlegget, eventuelt gjennomføre rørinnspeksjon for å vurdere tilstanden. Dersom ledningene er eldre enn 30–40 år og av opprinnelig utførelse, bør det etableres en plan for fornyelse. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for driftsproblemer som lekkasjer, tilstoppinger eller vannskader, med påfølgende kostnader knyttet til reparasjon eller oppgraving. Risikoen øker ved høy alder og ukjent materialbruk, og forholdet kan også påvirke forsikringsdekning og eiendommens tekniske verdi.

# 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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveier tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	57			57	
1. Etasje	62			62	26
<b>SUM</b>	<b>119</b>				<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>119</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, soverom 1, soverom 2, gang, vaskerom, bod 1, bod 2, bad		
1. Etasje	Stue/kjøkken, soverom		

## Kommentar

Vedbod er ikke tatt med i arealberegningen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjeller: Vegg mellom entre og vindfang er fjernet.

1. etasje: Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveier tomannsbolig	113	6

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	2	362		0	380.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hans Lossius gate 10 A

### Hjemmelshaver

Mustafa Baran, Taha Shireen Hussein

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Selveier tomannsbolig beliggende på Innlandet i Kristiansund.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiet tomt på 380,80 m<sup>2</sup>. Skrånende tomt med plen og beplantninger. Parkering egen tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Enkelte opplysninger som er relevante ved kjøp av eiendom inngår ikke i den bygningssakkyndiges mandat etter Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten omhandler primært bygningens tekniske tilstand.

Opplysninger om blant annet rettslige forhold, regulering, ferdigattest/brukstillatelse, servitutter, felleskostnader, eventuelle leieforhold og andre formelle forhold knyttet til eiendommen skal normalt innhentes og opplyses av megler i forbindelse med salget.

Slike forhold må derfor avklares med megler og fremgår normalt av salgsoppgaven eller øvrig salgsdokumentasjon. Tilstandsrapporten bør leses i sammenheng med denne dokumentasjonen for å gi et mest mulig komplett bilde av eiendommen.

### Oppsummering av selgers egenerklæring

Selgerne opplyser å ha eid boligen siden 2021. Eiendommen er forsikret i If (polisnr. 3081031). Det er bekreftet kjennskap til eiendommen, og salget gjelder ikke dødsbo.

Egenerklæringen fremstår samlet sett uten registrerte forhold av negativ karakter. Selger har gjennomgående svart nei på spørsmål om kjente feil, skader eller mangler ved boligen.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller skader knyttet til våtrom, herunder lekkasjer, sprekker, lukt eller soppskader. Det er heller ikke kjent utført arbeid på bad eller vann-/avløpsinstallasjoner, og det er ikke rapportert om tilbakeslag fra avløp, fuktinnslag eller dreneringsproblemer. Videre er det ikke opplyst om utettheter i tak, terrasse, garasje eller fasade.

Selger kjenner ikke til konstruksjonsmessige forhold som sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende. Det er heller ikke opplyst om sopp-, råte- eller insektangrep, herunder skjeggkre.

Når det gjelder tekniske installasjoner, er det ikke opplyst om utført arbeid eller kontroll av det elektriske anlegget eller øvrige installasjoner. Det foreligger ikke ladeanlegg for elbil, og det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

Eiendommen selges ikke med utleiedel, og selger opplyser at det ikke er foretatt innredning, bruksendringer eller tilbygg i kjeller, loft eller andre deler av boligen. Det er heller ikke kjent forhold knyttet til reguleringsplaner, offentlige vedtak, påbud, heftelser eller manglende tillatelser. Manglende ferdigattest eller brukstillatelse er ikke opplyst.

Det er ikke foretatt radonmåling, og det foreligger heller ikke kjennskap til tidligere skaderapporter eller tilstandsvurderinger.

Samlet vurdering:

Egenerklæringen gir ingen opplysninger om kjente feil, skader eller avvik ved eiendommen. Opplysningene må likevel vurderes i sammenheng med øvrig salgsdokumentasjon og tilstandsrapport, da egenerklæringen bygger på selgers egen kunnskap og erfaring med boligen.

Det foreligger dermed ingen opplysninger fra selger om at arbeider som normalt krever faglært utførelse er utført av ufaglærte.

### Faglært / ufaglært (Egeninnsats)

Det er opplyst av eier at det er utført arbeidet som egeninnsats og/eller av ufaglært person.

Egeninnsats innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger feil eller mangler, men det kan heller ikke utelukkes at utførelsen avviker fra fagmessig standard. Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.02.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Leietaker	09.01.2026	Opplysninger gitt av leietaker på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.01.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	13.01.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	10.03.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier pr. telefon.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

#### • Vurdering mot byggeregler

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

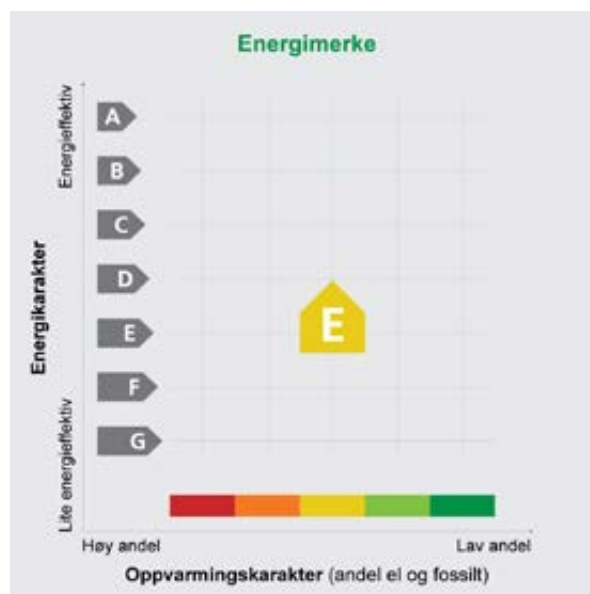
Eiendommen var snødekt på befaringsdagen. Snøforholdene medførte begrensede muligheter for visuell kontroll og nærmere undersøkelse av enkelte bygningsdeler og utvendige forhold.

Dette gjelder særlig taktekking, beslag, takrenner og nedløp, terrengforhold, fall fra grunnmur, dreneringsforhold, utvendige trapper, terrasser, balkonger, støttemurer samt eventuelle skader på kledning og grunnmur nær terreng.

Det anbefales at eiendommen inspiseres på nytt når forholdene er snø- og isfrie, slik at fullgod kontroll kan gjennomføres. Det kan foreligge skjulte feil og mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen på grunn av snødekket.

## PERSONVERN

Adresse	Hans Lossius gate 10 A
Postnr	6507
Sted	Kristiansund
Leilighetsnr.	
Gnr.	2
Bnr.	362
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1091608
Dato	28.01.2020



Innmeldt av SVEIN MARTIN GILS

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

---

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

---

## Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

merke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt av ekspert med detaljert registrering.	
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus	
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt	
<b>Byggeår:</b>	1970	
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre	
<b>BRA:</b>	121	
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2	
<b>Dato for lekkasjetallmåling:</b>	Ikke angitt	
<b>Type bygg:</b>	Eksisterende bygg	
<b>Energiregler (TEK-standard):</b>	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Varmepumpe Ved
<b>Varmepumpe:</b>	Henter varme fra uteluft
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljerings varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

/AH

Byggsjester Jens Bjørshol  
h e r

BRUETILLATELSE FOR HANS LOSSIUS GT 10  
KIER: ANDERS LIE.

-----

Etter inspeksjon på ovennevnte bygg kan en herved  
gi brukstillatelse fra d.d. med følgende betingelser.

1. Utstikk av skillsvegg ved nabobygg må tettes.
2. Ventilør må straks innsettes i de utsparte åpninger  
i fundamenter.
3. Fellesskap med takmedløp, kloakk og vannledninger må  
behandles tinglyst og gjenpart av denne må sendes  
bygningssjefen.
4. Det må oppsettes rekkverk for trapp som fører ut fra  
stue (syd) videre må det oppsettes rekkverk ved  
terreng-høydeforskjell ved nabobygg.
5. Vaskerom og kjøkken må skaffes avtrekksventiler  
til over tak.
6. Terreng utenfor dør som fører ut fra vaskerom må  
forhøyes eller det må støpes trepp.
7. Påbegynt rekkverk ved oppfylt terrasse på byggets  
nordside må være minst 90 cm høyt.
8. Veierneesters eventuelle bemerkninger må etterkommes.

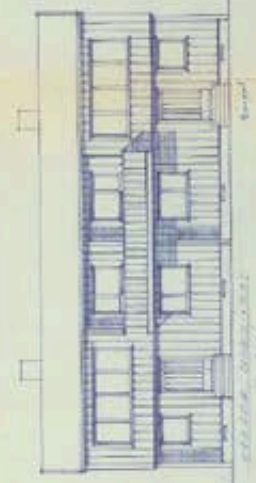
Ovennevnte mangler må rettes snarest og senest innen  
1/11-70.

Kristiansund bygningsseksjonen 18/8-1970

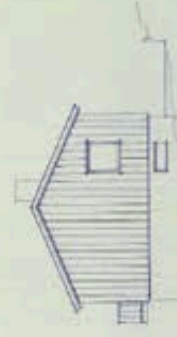
  
Erling Vold

\_\_\_\_\_  
A. Hvitsund

Gjenpart sendt: Herr Anders Lie.



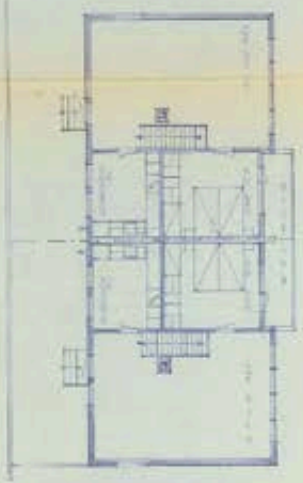
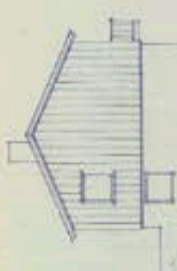
Сторона дворовая



Сторона фронтальная



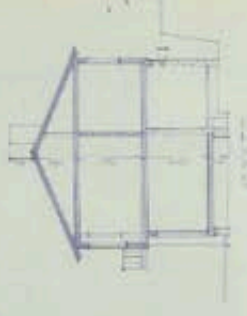
Сторона задняя



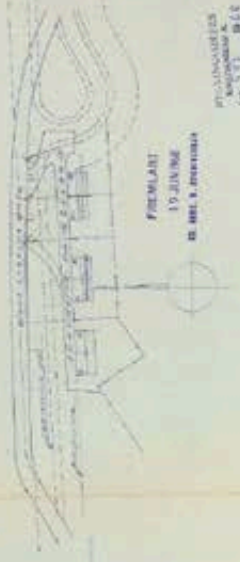
План первого этажа



План второго этажа



Проект  
19 июля  
1914



Проект  
19 июня  
1914

Проектировщик  
Инженер А.  
Яковлев

Handwritten notes and a small table or schedule at the bottom of the page.



# KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 2

Bnr: 362

Fnr: 0

Snr: 0

Hj.haver/Fester:

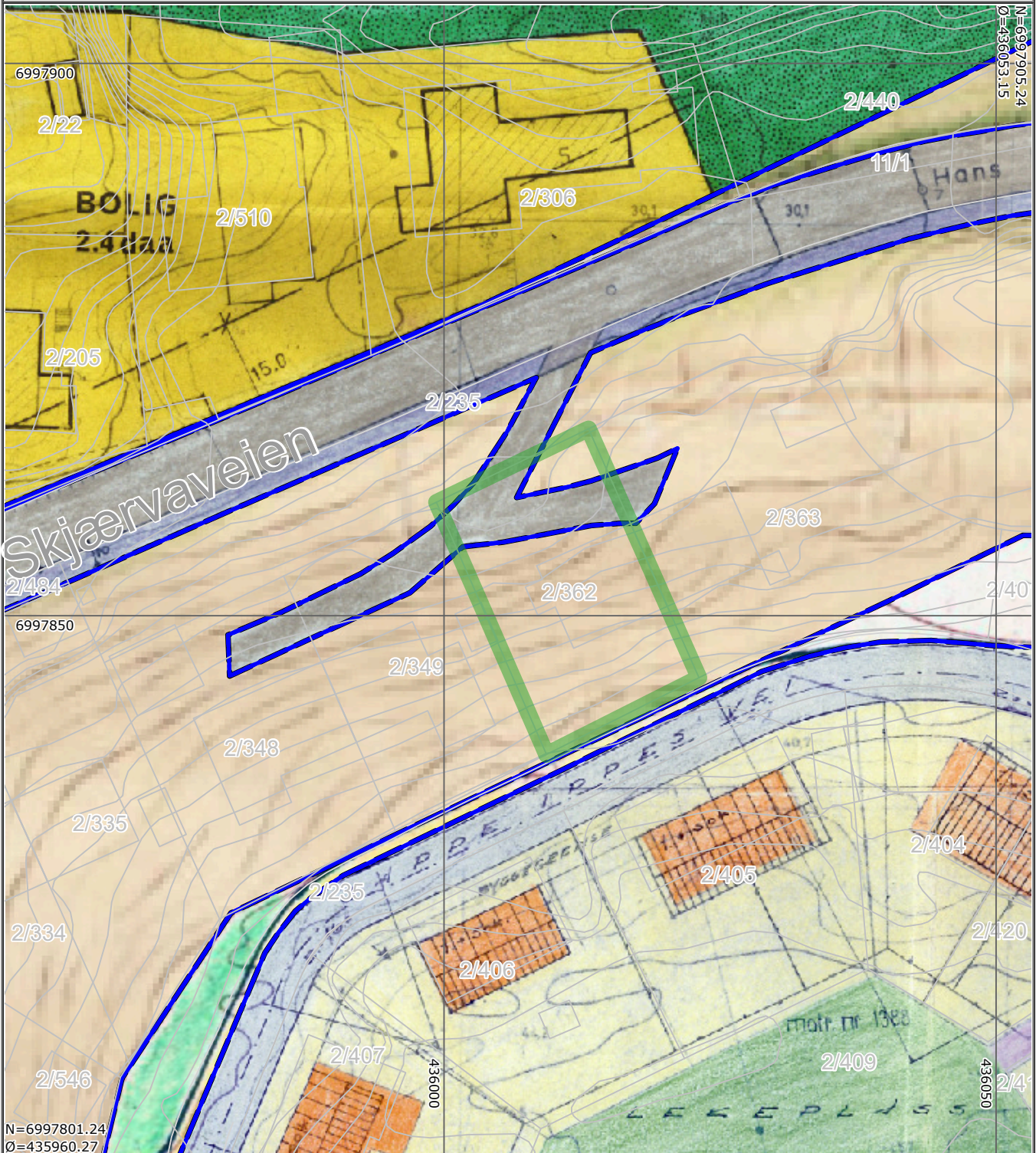
Adresse: Hans Lossius gate 10A, 6507 KRISTIANSUND N



**KRISTIANSUND  
KOMMUNE**

Dato: 5/1-2026 Sign:

Målestokk  
1:500



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



# KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 2

Bnr: 362

Fnr: 0

Snr: 0

Hj.haver/Fester:

Adresse: Hans Lossius gate 10A, 6507 KRISTIANSUND N



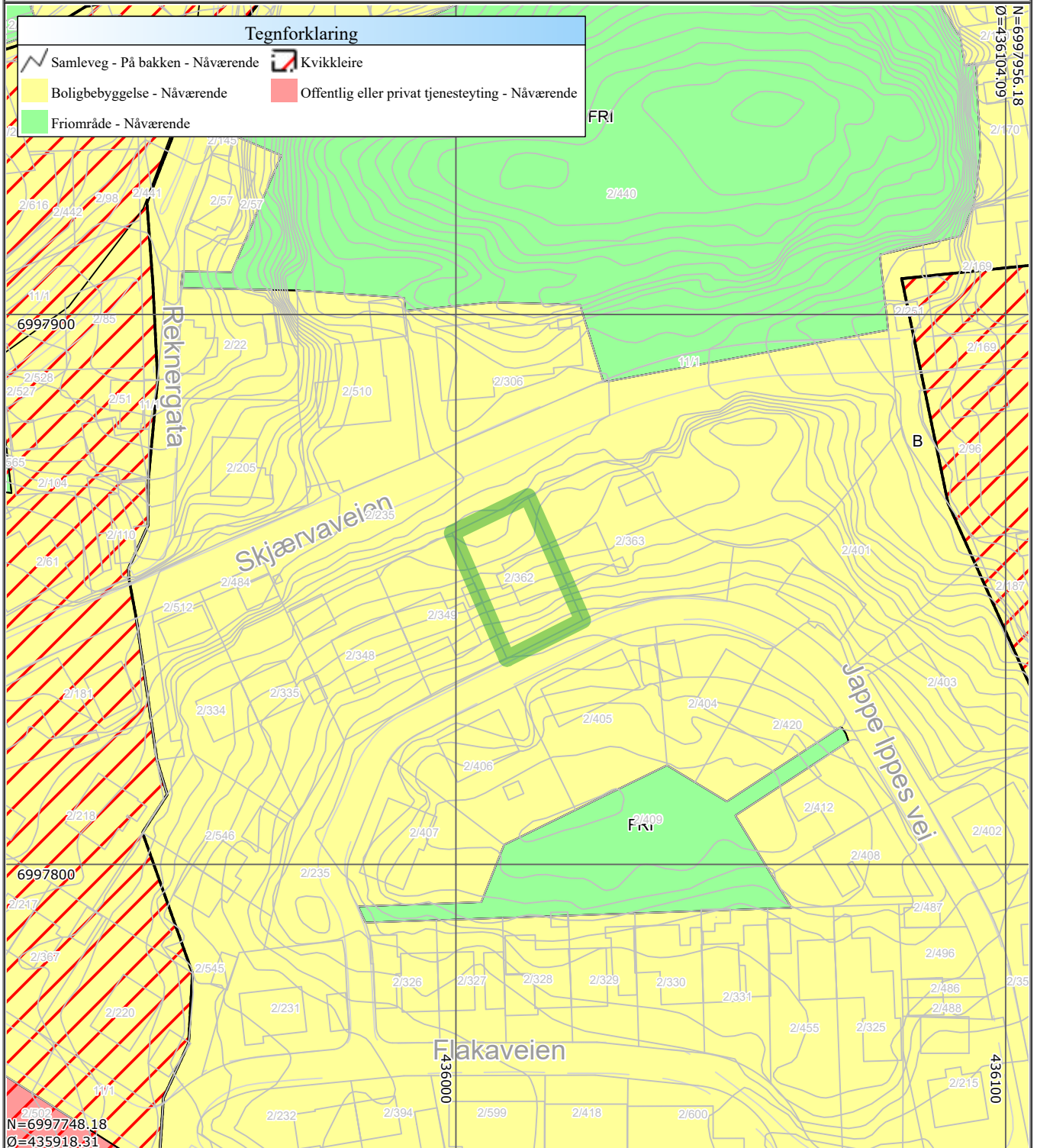
**KRISTIANSUND  
KOMMUNE**

Dato: 5/1-2026 Sign:

Målestokk  
1:1000

## Tegnforklaring

- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Kvikkleire
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende



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



S K J Ø T E

Gjenpart av  
Vedlegg III dagbok nr. 320  
Kristiansund sørenskriverembete 28. JAN. 1970

Kristiansund kommune ved ordføreren skjeter og overdrar hermed til herr Anders Lie, født 27/12 1923, et stykke byggegrunn.

Forannevnte grunnparsell som har et ca. arealinnhold av 425 kvm., jfr. bygningsjefens kartskisse av 10/12 1969, vil ved begjært kart- og oppmålingsforretning bli fradelte kommunal eiendom matr. nr. 1880. Ved den samme forretningen gis fradelte parsell betegnelsen

Hans Lossius gate 10.

Tomta har felles adkomstveg fra Hans Lossius gate. Den midlertidige adkomstveg innenfor framtidig regulert gate- linje må anlegges slik at den senere kan nyttes når gata blir utvidet. Eieren er forpliktet til uten utgift for det offentlige å omlegge adkomstvegen når den offentlige regu- lerte gate blir opparbeidet.

På tomta hefter gaterepartisjonsplikt mot Hans Lossius gate med kr. 75,- pr. m. Eventuelle utgifter med omlegging av vann- og kloakkled- ninger etc. ved senere gateoppbeidelse må - som for adkomstvegen - være kommunen uvedkommende.

Forøvrig gjelder for grunnoverføringa kommunale kontrakts- bestemmelser for tomtesalg. Ett eksemplar av disse "best- emmelsene" er tilstillet kjøperen.

Pris på tomta er kr. 7,00 pr. kvm., og skjøtningsbeløpet som etter dette utgjør

kr. 2.975,-

totusenihundreogsyttifemkroner - er avgjort på omforent måte.

Korrigering av foran angitt ca.-areal på solgte grunn i samsvar med senere ferdig kart- og oppmålingsforretning forbeholdes kjøper og selger.

Grunnsalget er vedtatt av formannskapet i møte den 22. januar 1970.

Kristiansund N., den 28. januar 1970.

RETT AVSKRIFT  
BEKREFTES

KRISTIANSUND KOMMUNE

Asbjørn Jordahl  
ordfører

Stempelmerke kr. 30,-  
påsett originaldokumentet  
og kassert den 28 JAN 1970

av Kristiansund sørenskriverembete

Paul Pedersen

# Nabolagsprofil

Hans Lossius gate 10A - Nabolaget Innlandet - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

🚗 Sørsundveien garasjer Linje 807	3 min 🚶 0.2 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	16 min 🚶

## Skoler

Innlandet skole (1-7 kl.) 98 elever, 8 klasser	3 min 🚶 0.2 km
Allanengen skole (1-7 kl.) 217 elever, 17 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Folkeparken skole (1-7 kl.) 344 elever, 27 klasser	8 min 🚶 3 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 345 elever, 24 klasser	9 min 🚶 3.8 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 24 klasser	12 min 🚶 6 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	6 min 🚶 2.4 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	8 min 🚶 3.7 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Scandic Kristiansund	13 min 🚶
🚗 Alti Storkaia, Kristiansund	14 min 🚶

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

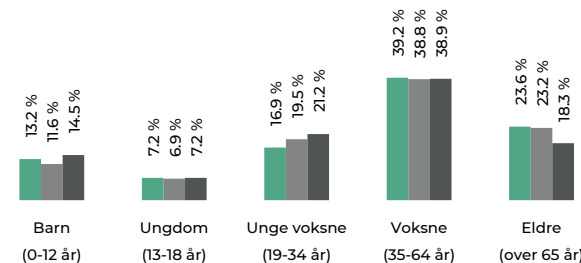
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Innlandet	1 329	754
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Heinsa barnehage (0-5 år) 60 barn	5 min 🚶 0.5 km
Blåtoppen barnehage (1-5 år) 65 barn	22 min 🚶 1.8 km
Karihola barnehage (0-5 år) 137 barn	8 min 🚶 3.6 km

## Dagligvare

Bunnpris Innlandet PostNord	3 min 🚶 0.3 km
Rema 1000 Langveien	14 min 🚶



## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Samkjøring

### Trafikk

Lite trafikk 95/100

### Støynivået

Lite støynivå 90/100

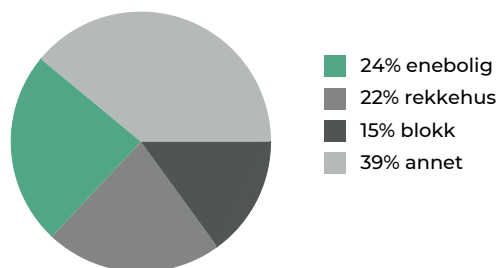
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

📍 Innlandet skole	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
📍 Idrettsplassen - kunstgressbane	16 min 🚶
Fotball	1.4 km
📍 Fitnesspoint Kristiansund	15 min 🚶
📍 Family Sports Club Midtbyen	15 min 🚶

## Boligmasse



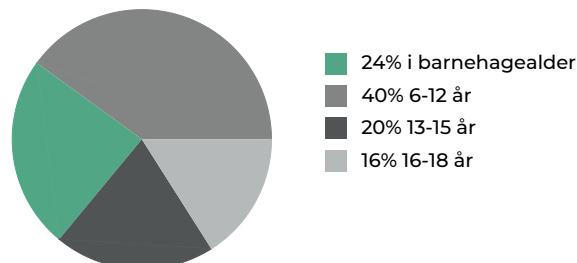
«Sjursvika er ei lita "bygd" midt i byen. På den minste øya i Kristiansund, i enden av en vei, ligger denne lille "sørlandsidyllen" med sine gamle hus, flere fra midt på 1700 tallet.»

Sitat fra en lokalkjent

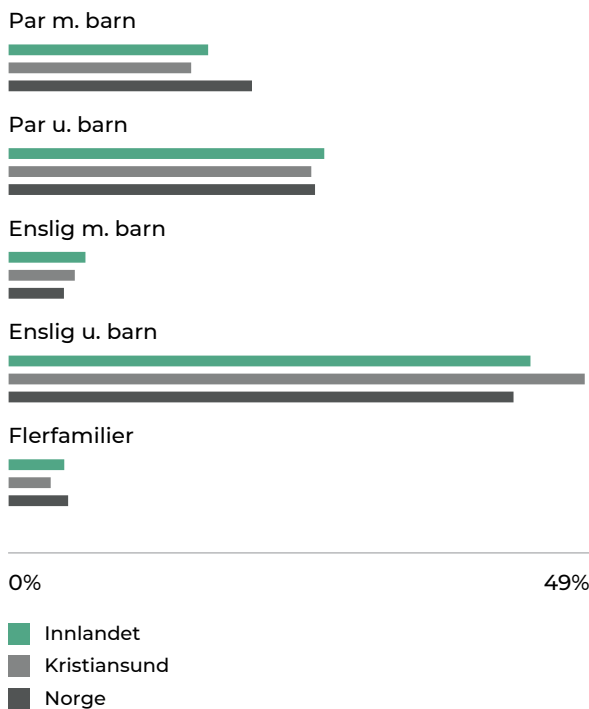
## Varer/Tjenester

📍 ALTI Storkaia	17 min 🚶
📍 Sykehusapoteket i Kristiansund	14 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

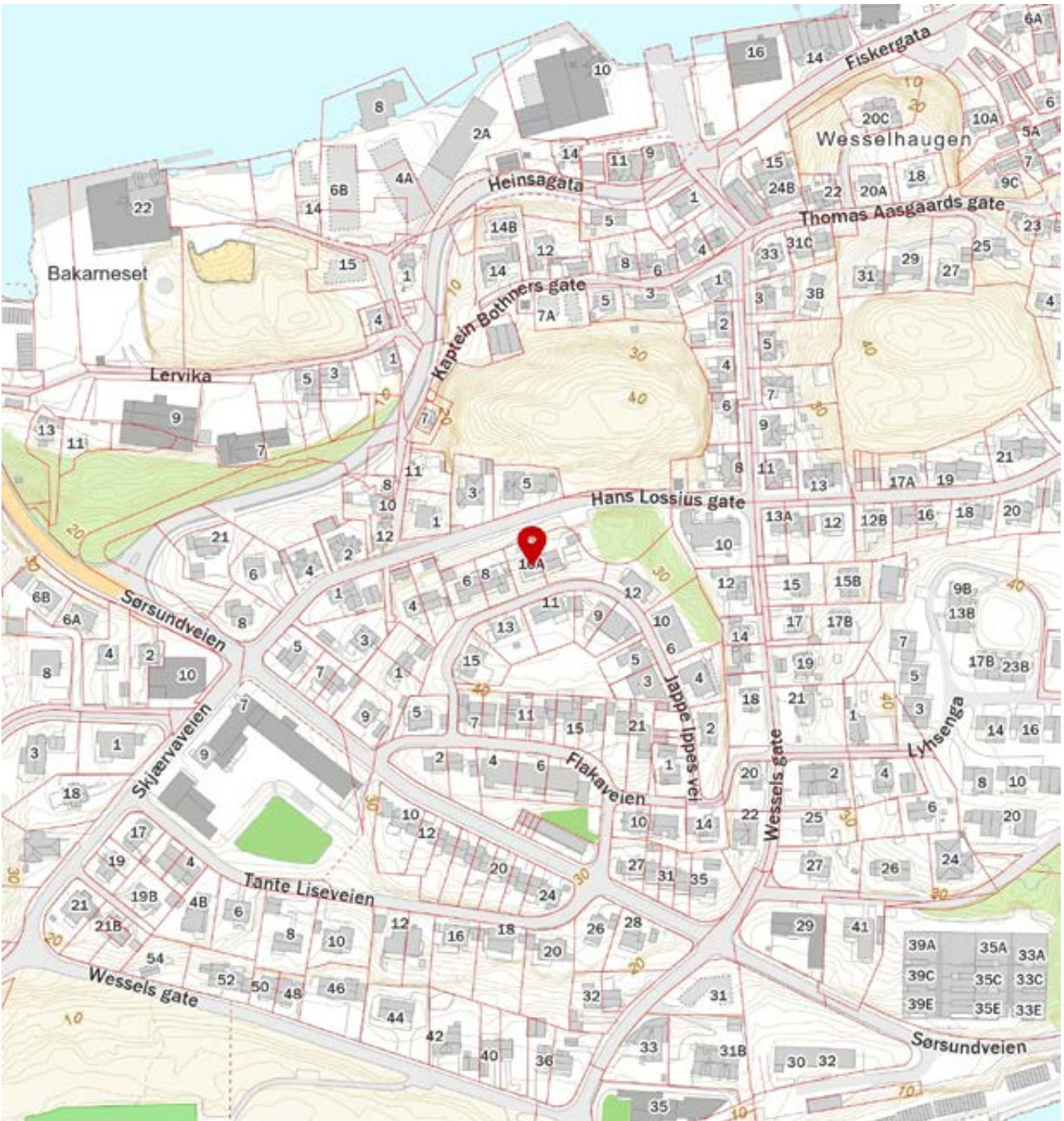
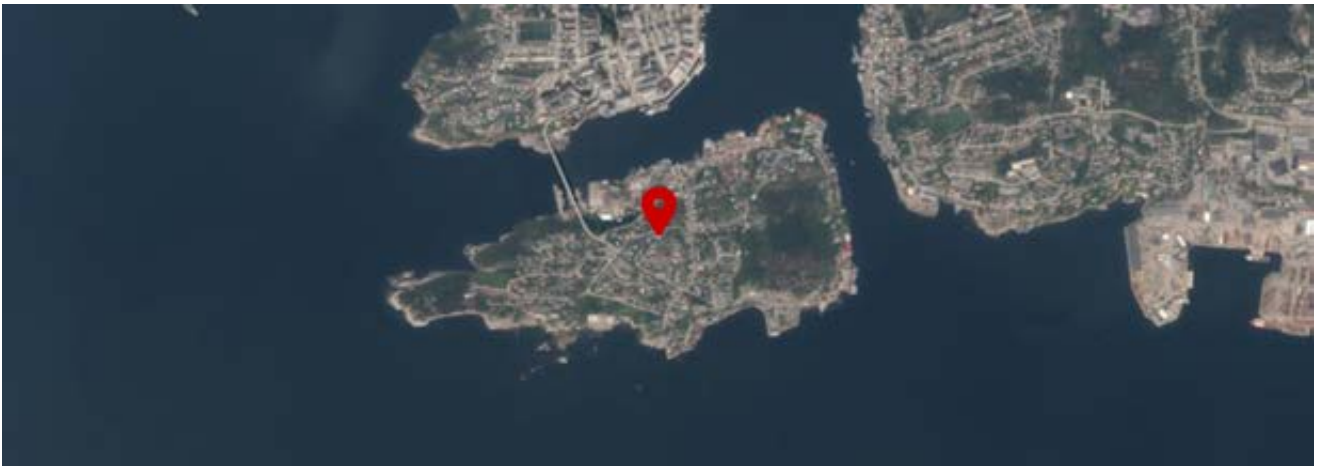


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



## Hva må du passe på som selger?

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

## Hva må du passe på som kjøper?

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

## Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

## Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

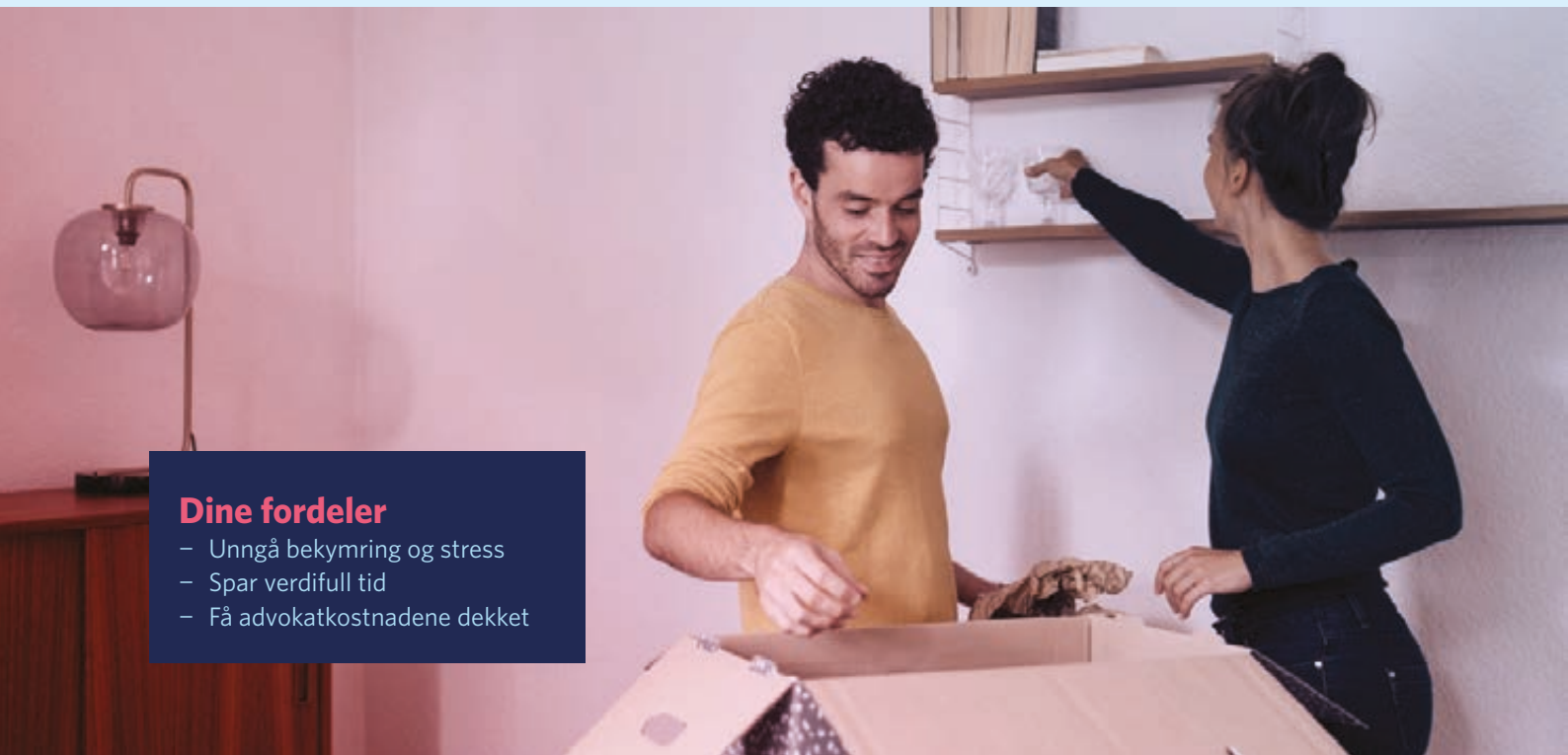
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
  - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
  - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
  - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
  - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
  - 14. POSTKASSE** medfølger.
  - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
  - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
  - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
  - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
  - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
  - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
  - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
  - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

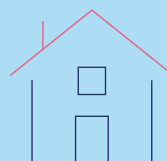
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0452/25

Adresse: Hans Lossius gate 10A, 6507 KRISTIANSUND N,  
gnr. 2, bnr. 362 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.03.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

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