

Jøriberget 52

FREI

notar



Prisantydning Kr 4 790 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 202/208 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Jøriberget 52

Renovert enebolig m/utleiemulighet | Takterrasse med mye sol & flott utsikt | Familievennlig beliggenhet på Jørihaugen

Adresse	Jøriberget 52 6520 FREI
Prisantydning	Kr 4 790 000,-
Omkostninger	Kr 138 740,-
Totalpris	Kr 4 928 740,-
BRA-i/BRA Total	202/208 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2007
Soverom	4

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas ønsker velkommen til en innholdsrik og påkostet enebolig på Rensvik!

Boligen er fra 2007, går over to etasjer og har 208 kvm BRA. Her får du en praktisk planløsning i hoveddel med stue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom. Deler av boligen er tidligere utleid, denne delen inneholder stue, kjøkken, 2 sov, bad og vaskerom.

Ute venter gode arealer med takterrasse på ca. 59 kvm og verandaer på ca 30 kvm. I tillegg er det sportbod på ca. 6 kvm og parkering i carport.

Det er gjennomført flere moderniseringer i perioden 2024–2026, samtidig som enkelte rom og bygningsdeler er fra byggeåret

Familievennlig beliggenhet med nærhet til skole, barnehage, butikker, offentlig transport og flotte turmuligheter i skog og mark.

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	15
Nøkkelinformasjon	16
Plantegning	26
Vedlegg	29
Budgivning	82

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.

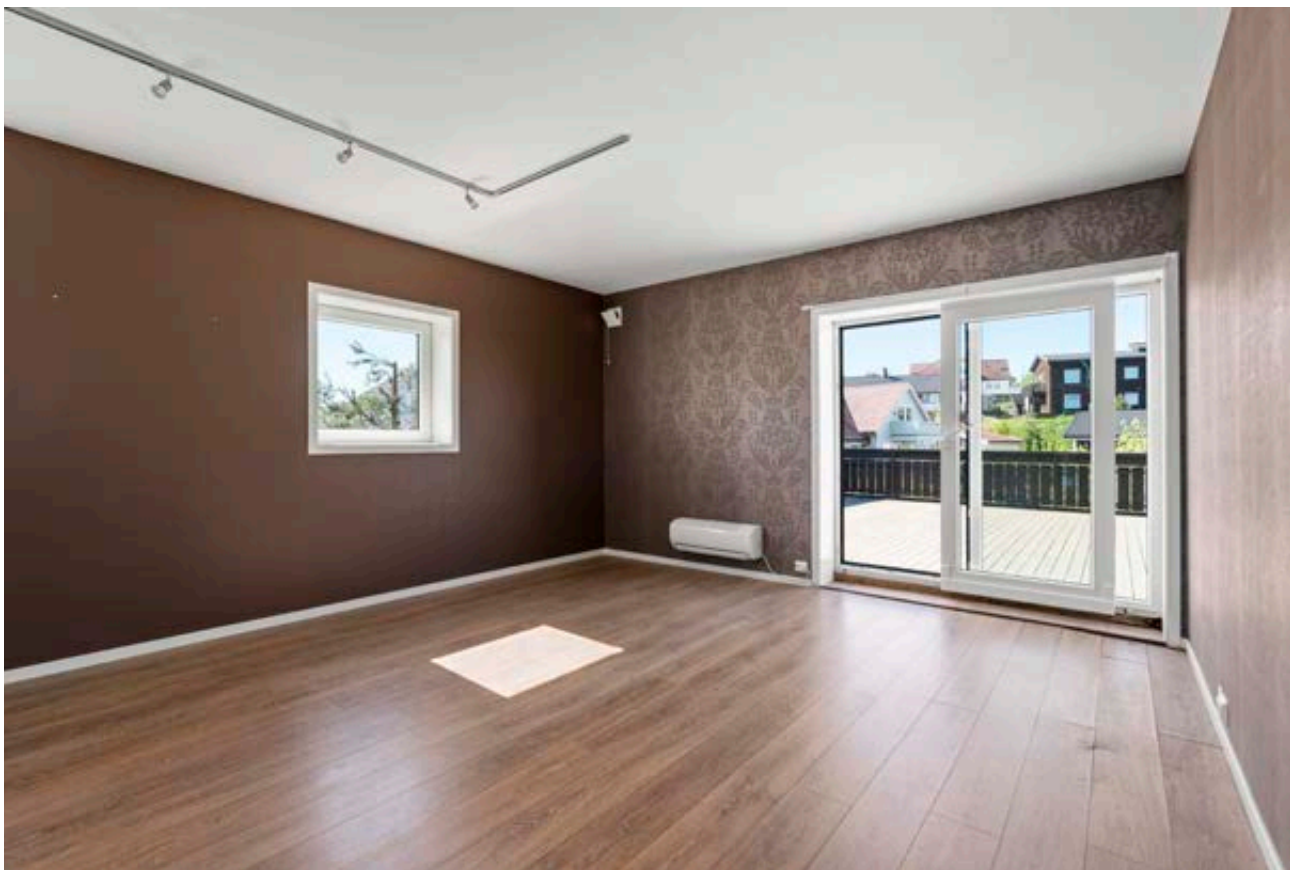
"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Stue



Stue



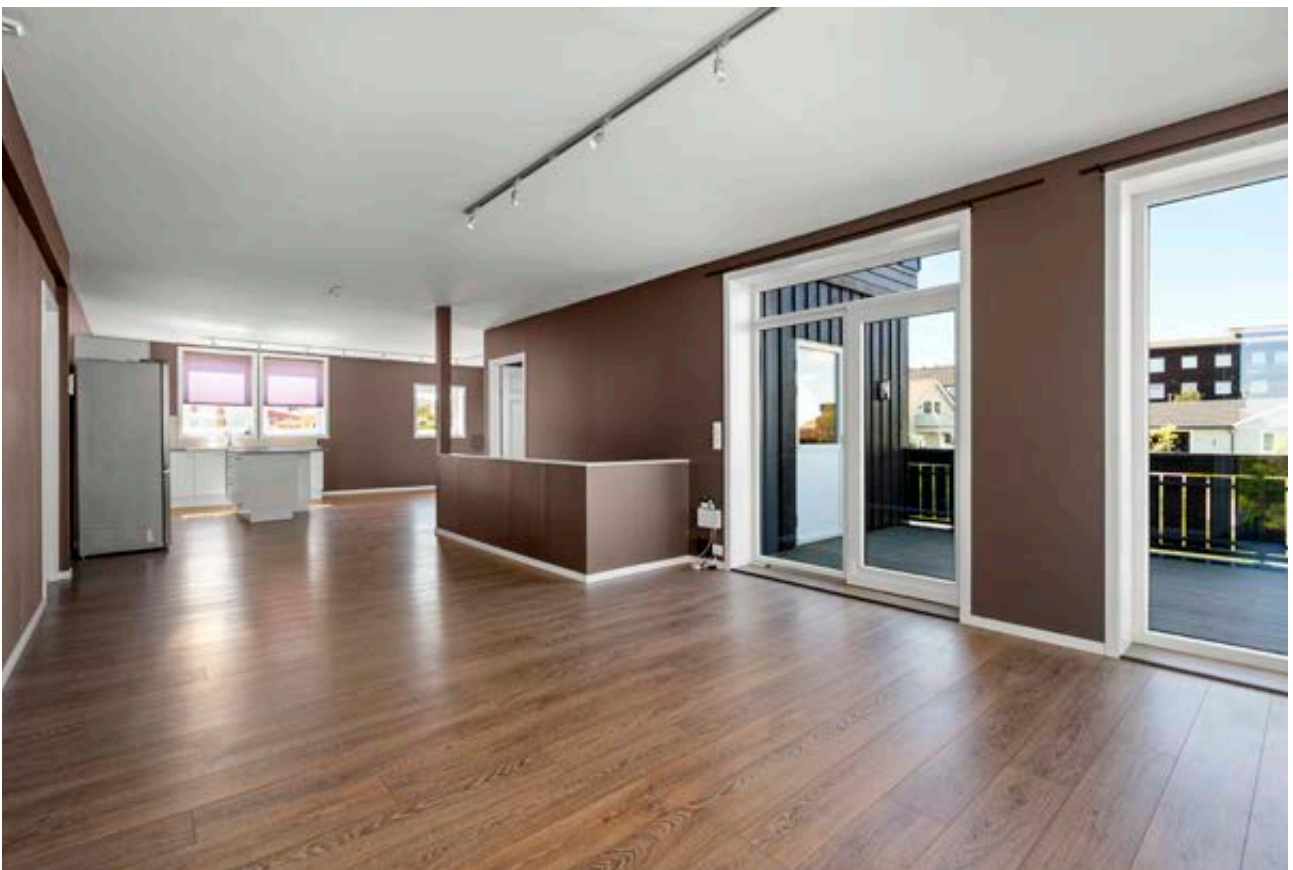
Stue



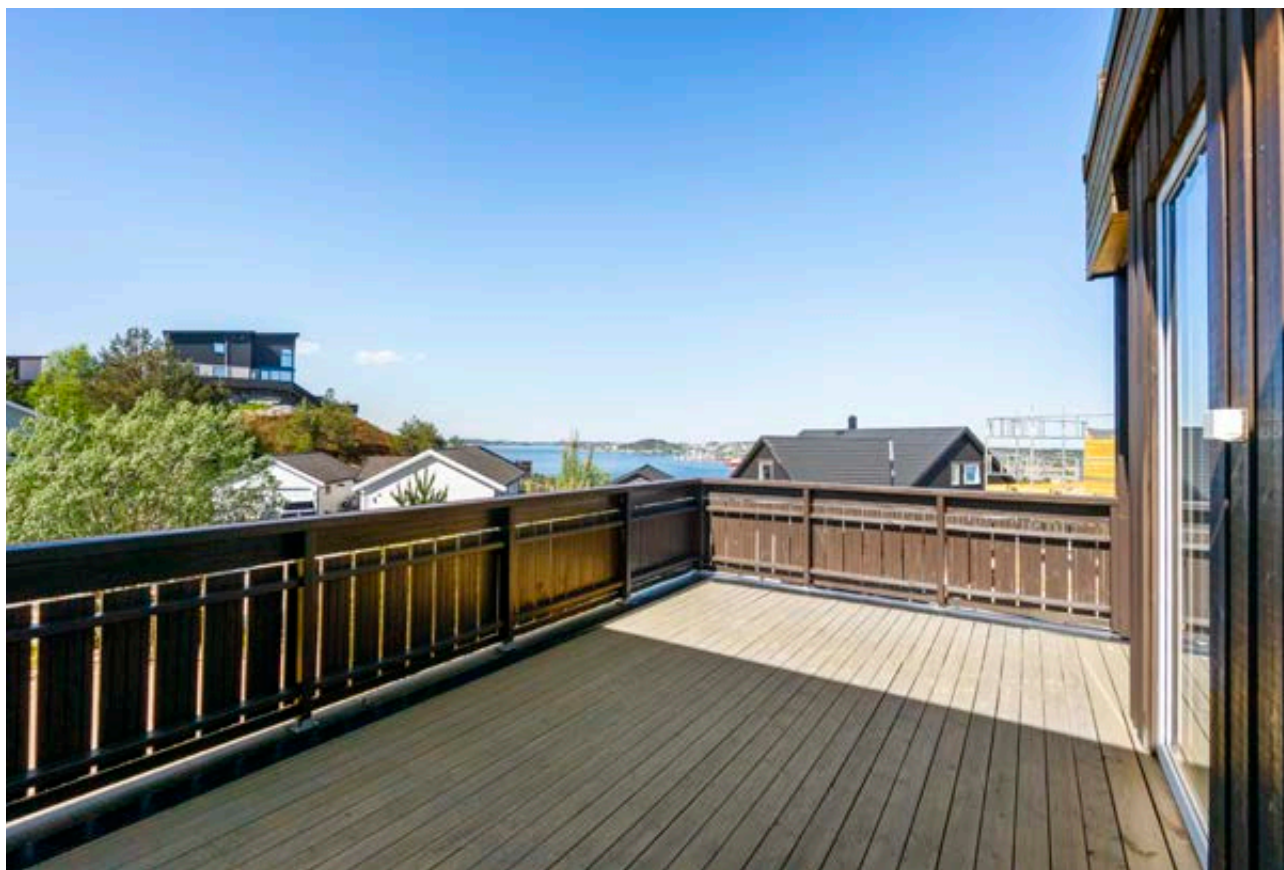
Kjøkken



Stue



Stue



Veranda



Utsikt



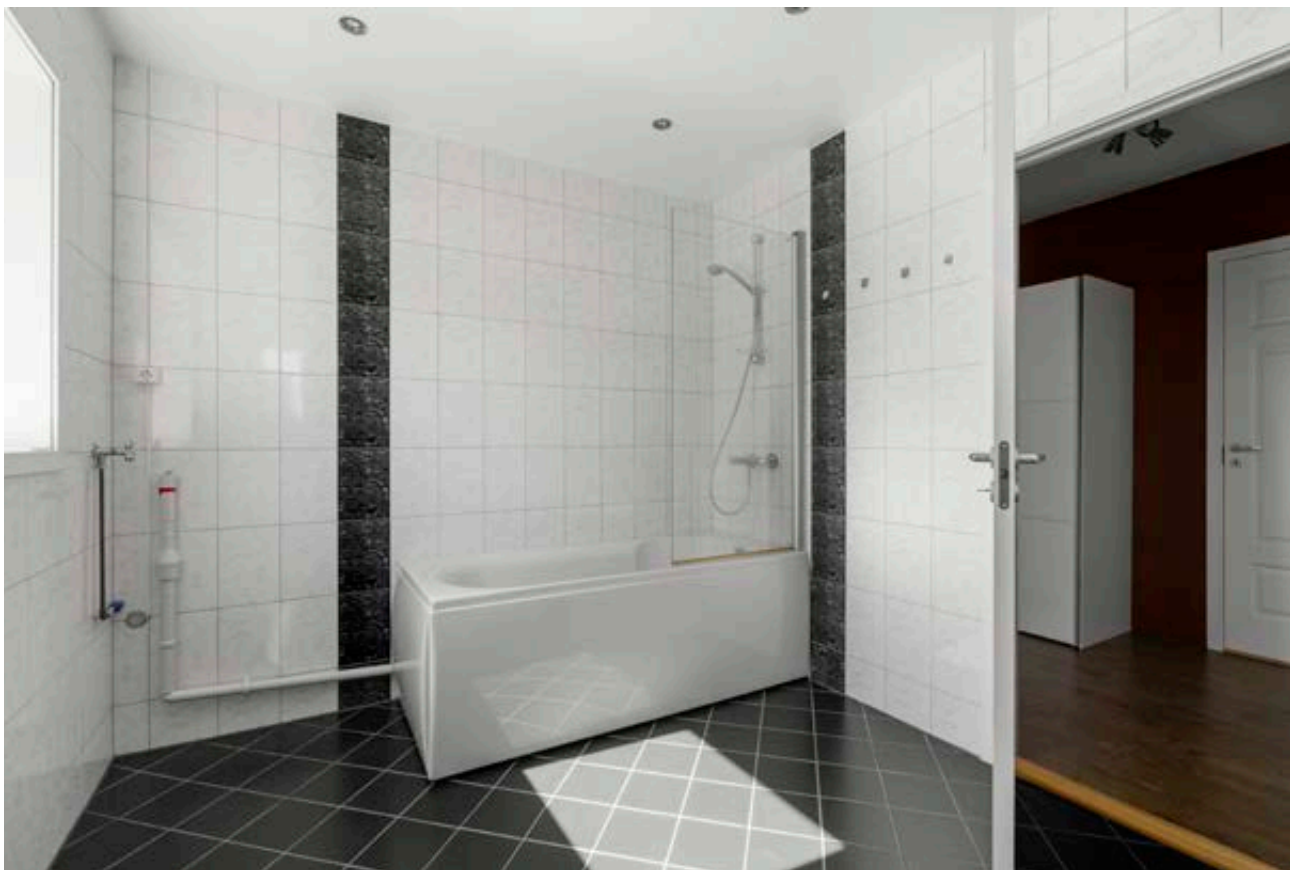
Soverom 1



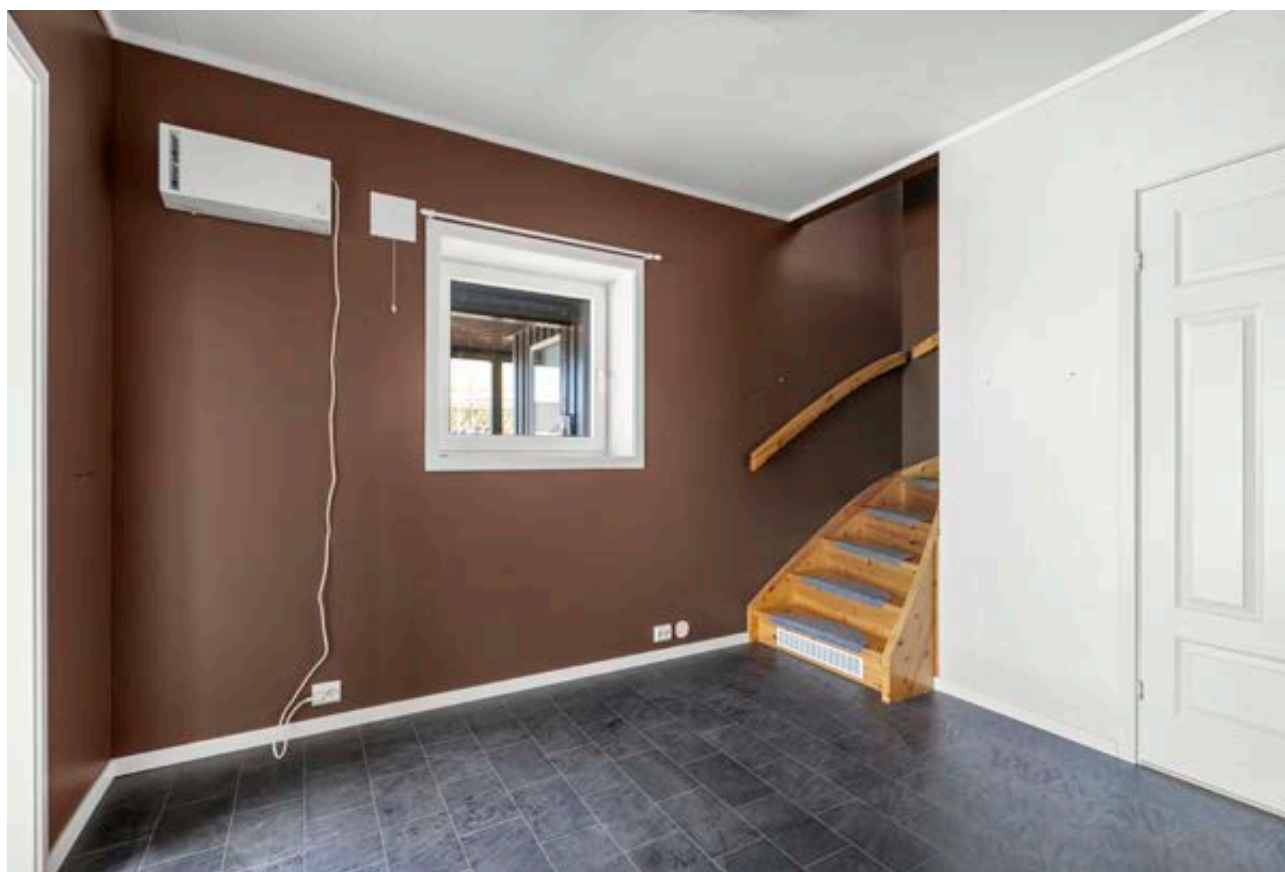
Soverom 2



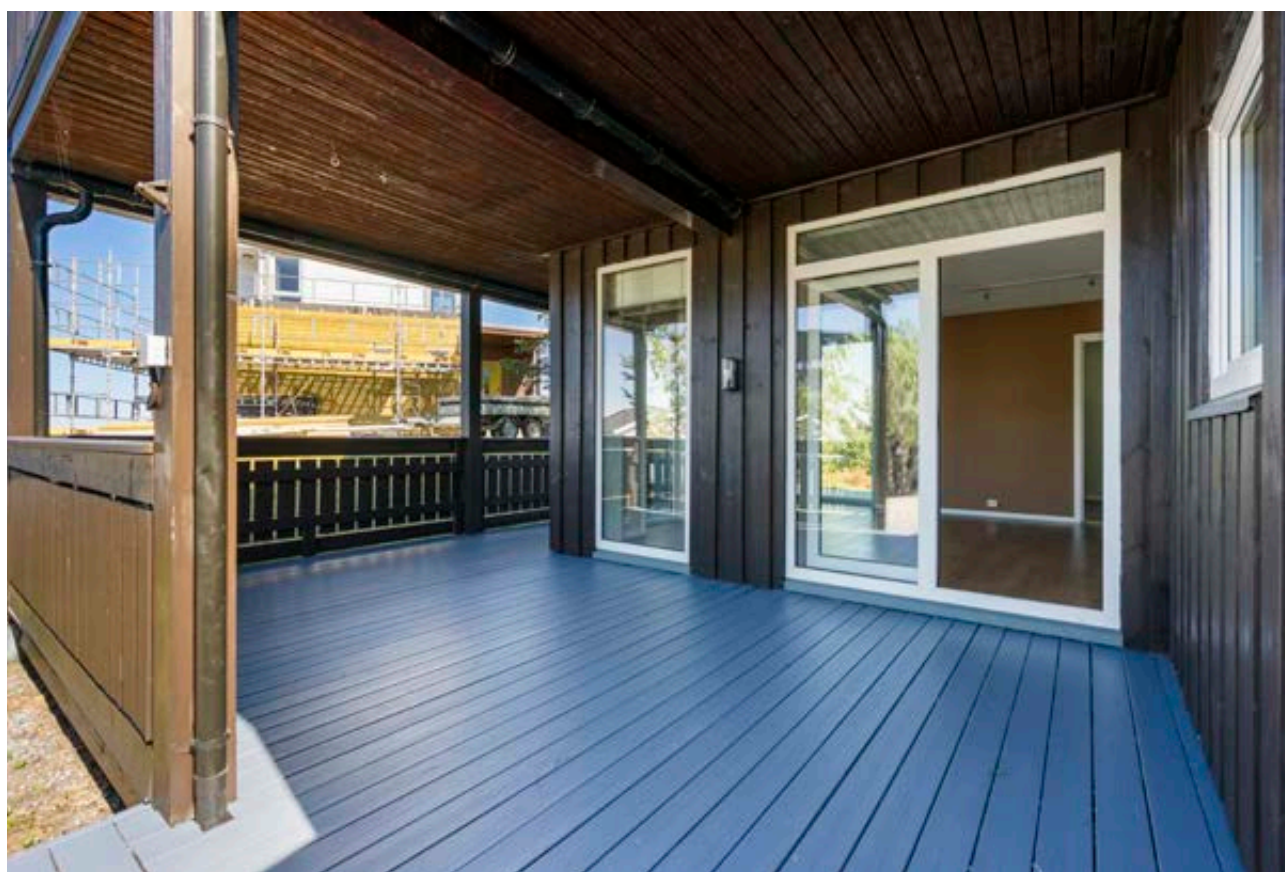
Bad



Bad



Entre



Terrasse 1.etg



Stue 1.etg



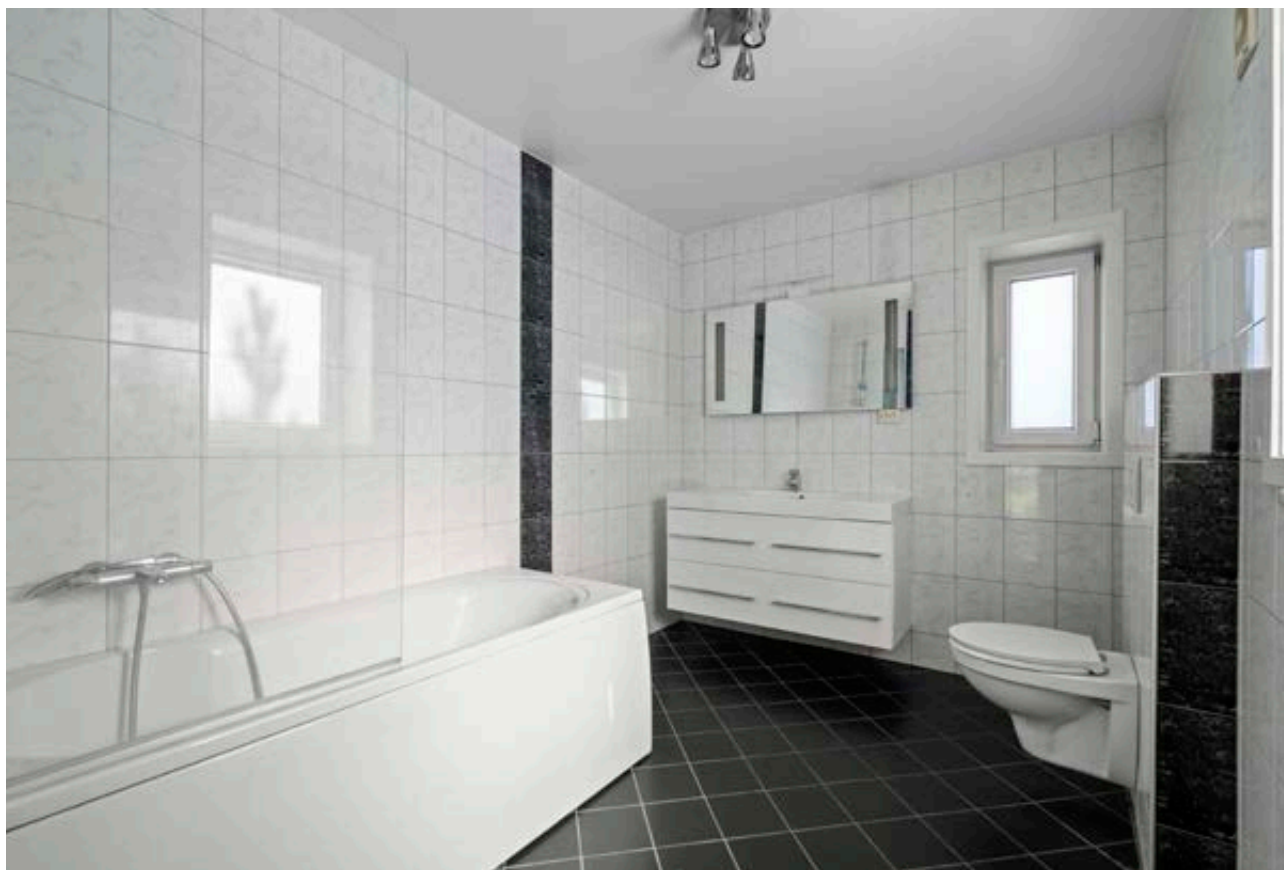
Kjøkken 1.etg



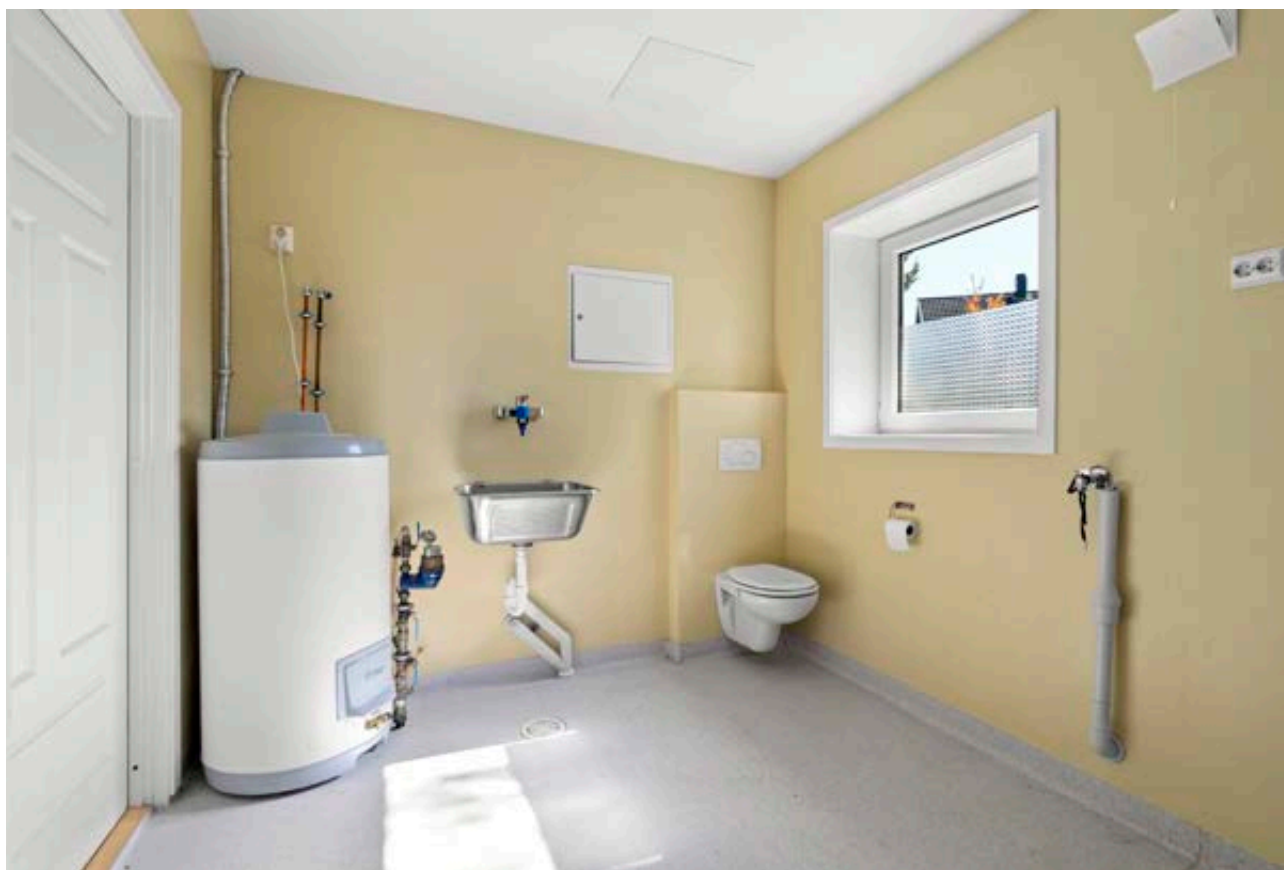
Soverom 11.etg



Soverom 2 1.etg



Bad 1.etg



Vaskerom 1.etg

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Jørihaugen på Frei i Kristiansund kommune, i nabolaget Rensvik. Nabolaget er spesielt anbefalt for familier med barn, husdyreiere og etablerere.

I nærområdet er det kort avstand til skole og barnehage. Rensvik skole (1-7 kl.) ligger 0.4 km unna. Rensvik barnehage og Vassbakken barnehage ligger begge 0.9 km unna. For ungdomstrinnet ligger Frei ungdomsskole 4.6 km unna.

Dagligvaretilbudene i området er gode med Bunnpris Rensvik 0.9 km unna, oppgitt til 11 min, og Kiwi Rensvik 1 km unna, oppgitt til 12 min. ALTI Futura og Apotek 1 Nordlandet er oppgitt til 8 min.

Offentlig transport er tilgjengelig fra Rensvik skole, holdeplassen ligger 0.6 km unna. Kristiansund Kvernberget er oppgitt til 7 min.

For fritid og aktivitet finnes Rensvik skole aktivitetshall 0.4 km unna, oppgitt til 6 min, og Rensvikbanen 0.9 km unna, oppgitt til 12 min. Optima Helse er oppgitt til 6 min, og Family Sports Club Løkkemyra til 9 min.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Jøriberget 52, 6520 FREI

OPPDRAKSNUMMER

4-0109/26

SELGER

Mariann Sandvik

MATRIKKE

Gårdsnummer 139, bruksnummer 45,, ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.041 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og terrasser og verandaer av treverk.

TAKST

Tilstandsrapport datert 24.03.2026, utført av Lars Ole Torvik.

BYGGEÅR

2007

BYGGEMÅTE

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Dreneringen er fra byggeåret. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk, som er kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med flattak form, teknet med asfalttekke. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort og hvit stål. Etasjeskillet er konstruert med trebjelker, og gulvet mot grunnen er et betongdekke. Bygningen har PVC-vinduer med 2-lags glass, malte ytterdører og PVC heveskyvedører. Det er etablert verandaer og en terrasse på to sider av bygget, som er opparbeidet med terrassebord.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > 1. Etasje/Utleie-leilighet > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje/Utleie-leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. Etasje/Utleie-leilighet > Bad > Ventilasjon

Våtrom > 1. Etasje/Utleie-leilighet > Vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje/Utleie-leilighet > Vaskerom > Ventilasjon
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og
tettesjikt
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Våtrom - 1. Etasje/Utleie-leilighet > Vaskerom > 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 EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2007.

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

Ja

Beskrivelse: Oppdaget fukt/sopp/råteskader i begge etater,
nå renovert

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

Ja

Beskrivelse: Se tidligere svar

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

Ja

Beskrivelse: Se tidligere svar

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

Ja

Beskrivelse: Min nevø, elektroingeniør, har fulgt opp det
elektriske anlegget gjennom årene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Montasjeservice AS

Beskrivelse: De fikset alt av sopp/råteskader i 2024 og
20025

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

Ja

Beskrivelse: Det var en enebolig. Har leid ut som 2 leiligheter,
men skal nå sette inn en dør innvendig, slik at det kan
brukes som enebolig.

Kommentar fra selger: I 2021 var takstmann der. Det var
noen få mangler, som lufteventiler burde vært i forskjellige
rom etc. Montasjeservice AS utbedret manglene i
rapporten samtidig som de utbedret huset for sopp/
råteskader i 2024/2025.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Det er gjennomført fagmessig skadedyrkontroll for å
kartlegge årsak og omfang av maurangrep i boligen.
Berørte innvendige konstruksjoner er kontrollert og utbedret
ved behov. Det er også utført forebyggende tiltak, herunder
tetting av sprekker og åpninger, samt behandling med
godkjente bekjempelsesmidler i henhold til gjeldende
anbefalinger. Tiltakene er opplyst utført etter
befaringstidspunktet og er ikke kontrollert av
takstingeniøren. Eier innehar dokumentasjon på utførte
arbeider og tiltak.
- Det er opplyst av eier om at bordkledningen ble malt i
2026.
- Det er opplyst av eier om at ytterdøren til underetasjen
ble skiftet i 2026. Arbeidene ble utført av Montasje service
AS
- Det er blitt utført tiltak for modernisering av verandaen

over carport, dekket er fjernet ned til bjelker og dekket er utført med nytt asfalt belegg. Arbeidene er utført av Montasje service AS.

- Det er utført modernisering av overflater i utvendig bod. Arbeidet er utført av Montasje service AS.
- Det er utført utbedrende tiltak ved balkongdøren. Arbeidene er utført og kontrollert av Rentokil i etterkant av befaringen, og er ikke kontrollert av takstingeniøren. Eier opplyser å inneha dokumentasjon på utførte arbeider og kontroller.

2025:

- Veranda over terrassen i 1.etasje er utført med nytt dekke i 2025, utført av Montasje service AS

2024:

- Renovering av en del ytter- og innervegger, terrasser og dører. Arbeidet ble utført av Montasjeservice AS.

2012:

- Det ble utført kontroll av el-anlegget og utbedringer ble utført av Tingvoll Elektro

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Følger reguleringsplan Jørihaugen boligområde (plan-ID 20010001), som regulerer eiendommen til boligformål.. 24.04.2001

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023, med mindre endring vedtatt 14.05.2024. I kommuneplanen er arealet avsatt til boligbebyggelse – nåværende.

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen innenfor en hensynssone for kvikkleire.

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

Elektrisitet og varmepumpe.

Boligen har varmepumpe i stuen i 2. etasje og elektriske ovner og varmekabler. Det er elektriske varmekabler på bad i 1. etasje/utleie-leilighet, vaskerom i 1. etasje/utleie-leilighet

og bad/vaskerom i 2. etasje.

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.

NIBR opplyser følgende: "Her har vi meldt ut tilsyn men huseier har meldt tilbake at det ikke er ildsted tilkoblet skorstein."

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i carport eller i egen innkjørsel opparbeidet med grus.

VEI/VANN/KLOAKK

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.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

ADGANG TIL Utleie

Boligen er registrert i matrikkelen med en boenhet. Det bemerkes at deler av 1.etasje fungerer i dag som uavhengig boenhet. Det foreligger ikke ferdigattest og forholdet er ikke registrert byggemeldt. Underetasje er ikke utført som egen branncelle, og innfrir ikke krav til godkjent brannskille mellom uavhengige boenheter.

Dersom du ønsker å leie ut må du søke til kommunen. Det finnes en del tekniske krav som må oppfylles. De står beskrevet i TEK17. Det kreves ferdigattest for evt. ny boenhet. For evt. spørsmål, ta kontakt med Kristiansund kommune.

Deler av 1.etg har tidligere vært utleid. Boligen selges uten løpende leieforhold.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for oppføring av ny enebolig i

Jøriberget 52, datert 17.01.2022.

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

1-etg:

- det er satt inn før mellom hoveddel og utleiedel.
- innvendig trapp er flyttet.
- opprinnelig kontor innredet til entré og det er satt inn ny ytterdør. Fasadeendring ikke omsøkt.
- garderobe/bad er innredet til kjøkken.
- deler av vaskerom/WC er delt av og benyttes i dag som bod.
- garasje er ikke bygget, det er carport under veranda.

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

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at utleiedel har forsvarlige radonverdier. I normaltilfeller er det kun nødvendig å måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt etasjen over. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

1. Etasje (utleiedel):

BRA-i 101 kvm: Bad, entré, kjøkken, stue, vaskerom og 2 soverom

TBA 30 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i: Bod og entré m/trapp

BRA-e 6 kvm: Bod

2. Etasje:

BRA-i 101 kvm: Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom og 2 soverom

TBA 59 kvm: Terrasse og balkongareal

STANDARD

Innvendige overflater

Gulv: Hovedsakelig vinyl og laminatbelagte gulv.

Vegger: Kledd med malte plater.

Himling: Lagt med malte plater.

Kjøkken 1. etasje/utleie-leilighet

Kjøkkenet har en hvit kjøkkeninnredning som går over to vegger, med skuffer og skap med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, integrert stekeovn, og frittstående kjøle/frysenskap og oppvaskmaskin.

Kjøkken 2. etasje

Kjøkkenet har en hvit kjøkkeninnredning som går over to vegger med øy. Innredningen består av skuffer og skap med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, integrert stekeovn, og frittstående kjøle/frysenskap og oppvaskmaskin.

Bad 1. etasje/utleie-leilighet

Badet er fra byggeåret og har fliser på vegger og gulv, og malte plater i taket. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med en hvit baderomsinnredning av skuffer med glatte fronter, en heldekkende servantplate med ett armatur og et speil med belysning. Videre er det et veggmontert toalett og badekar. Ventilasjonen består av en elektrisk styrt vifte.

Vaskerom 1. etasje/utleie-leilighet

Vaskerommet er fra byggeåret og har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Vegger og tak har malte plater. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjonen er basert på naturlig lufting via en veggventil.

Bad/Vaskerom 2. etasje

Bad/vaskerommet er fra byggeåret og har fliser på vegger og gulv, og malte plater i taket. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med en lys baderomsinnredning av skuffer med profilerte fronter, en heldekkende servantplate med ett armatur og et speil med belysning. Videre er det et veggmontert toalett, badekar og

opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av en elektrisk styrt vifte.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen er utført med synlige vannrør som rør i rør system.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Det er installert en varmepumpe i stuen i 2. etasje.
- Varmtvannstank: Boligen er utstyrt med en ca. 200 liters varmtvannstank som er plassert i utvendig bod, denne er tilkoblet anlegget i 2. etasje. Det er en tilsvarende tank for 1. etasje, plassert i vaskerommet i 1. etasje.

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: Frittstående og 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: 202 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 208 m²

TBA: 89 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 101 m² Bad, entré, kjøkken, stue, vaskerom og 2 soverom

BRA-e: 6 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 101 m² Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

2. etasje
59 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Under åpent areal (TBA) for 2.etasjen er verandaer medtatt med ca.38 og 21 m2. Ved 1.etasjen er terrasse medtatt med ca.30 m2.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 790 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 32 173,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet gjelder vann, vannmålerleie, avløp, eiendomsskatt og renovasjon.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 600 993,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 6 403 972,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OMKOSTNINGER

kr. 4 790 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 119 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 138 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 928 740,- (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:

06.06.2003 - Dokumentnr: 4988 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1505 Gnr:139 Bnr:13

FORSIKRINGSSKAP

KLP

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.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha
lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på
kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved 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

25.08.2026

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 2.50% av kjøpesum		(inkl. mva.).
Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,- (inkl. mva.)
Liten markeds pakke	kr.	16 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

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 plan og avvik kan forekomme.

Plantegning



Plantegningen er en ikke måltav 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 Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

JØRIBERGET 52

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Tegninger

Ferdigattest

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.	
4-0109/26	

Selger 1 navn
Mariann Sandvik

Gateadresse	
Jøriberget 52	

Poststed	Postnr
FREI	6520

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 4-0109/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utttheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

Beskrivelse

Det var en enebolig. Har leid ut som 2 leiligheter, men skal nå sette inn en dør innvendig, slik at det kan brukes som enebolig.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

I 2021 var takstmann der. Det var noen få mangler, som lufteventiler burde vært i forskjellige rom etc. Montasjeservice AS utbedret manglene i rapporten samtidig som de utbedret huset for sopp/råteskader i 2024/2025.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mariann Sandvik	e2d47f386e052d9cca9d b29df42a8d2e89db50f1	23.03.2026 11:07:22 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

 Enebolig

 Jøriberget 52, 6520 FREI

 KRISTIANSUND kommune

 gnr. 139, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 22462-1155

Eiendomsverdi ref nr: RD5047

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek



Råd
Eiendomstakst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 3 Takstingeniører, som er medlem i Norsk Takst. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Vi takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringseiendommer
- Taksering av landbrukseiendommer



Rapportansvarlig

Runar Meek

Runar Meek
Uavhengig Takstingeniør
runar@raadeiendomstakst.no
952 34 014

Medansvarlig

Lars Ole Torvik

Lars Ole Torvik
Uavhengig Takstingeniør
lars@raadeiendomstakst.no
928 70 982



Råd
Eiendomstakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen ligger ved enden av Jøriberget på Frei. Boligen er en kort kjøreavstand fra dagligvarebutikker, barnehage, og skole. Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og terrasser og verandaer av treverk. Parkering er under carport som er sammenhengende med boligen eller i egen innkjørsel opparbeidet med grus. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl og laminatbelagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Badene er preget av flisbelagte overflater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med asfalttekke. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort og hvit stål. Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater. Konstruksjonen er av bindingsverk, som er kledd med ståendebordkledning. Det opplyses av eier om at bordkledningen ble malt i 2026. Taket har flattak form. Konstruksjonen er av sperrekonstruksjon. Takets-konstruksjon er ikke besiktiget ettersom konstruksjonen er innkledd. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Boligen har malte ytterdører. Til verandaene er det montert PVC heveskyvedører. Det er etablert verandaer og en terrasse på 2 sider av bygget. De utvendige oppholds områdene er opparbeidet med terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl og laminatbelagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Etasjeskille og gulv mot grunn er kun besiktiget fra boligens tilgjengelige overflater. Gulvet mot grunnen er av betongdekke. Etasjeskille er av tre-bjelker med ukjent undergulv. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er påvist tidligere maur skader.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført på våtrommet. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Badet har en hvit baderomsinnredning av skuffer med glatte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert toalett

- Badekar

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.4mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Badet har en hvit baderomsinnredning av skuffer med glatte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert toalett

- Badekar

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er elektrisk styrt vifte.

Det er foretatt hulltaking, og det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollpunktet. Hulltaking er en stikkprøvekontroll utført på ett sted og kan ikke utelukke fukt- eller råteskader i andre deler av konstruksjonen.

Kontrollen er utført fra tilstøtende rom eller fra undersiden av konstruksjonen, i et område hvor det erfaringsmessig er størst risiko for fuktpåvirkning. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskader i skjulte konstruksjoner.

Det ble målt et fuktinnhold på 7 %, noe som vurderes som tørt. Generelt anses verdier opp til ca. 15 % som tørre, mens vedvarende fuktinnhold over ca. 17–18 % kan gi risiko for utvikling av råte- og muggsopp.

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med vinylbelegg med elektriske varmekabler.

Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Veggmontert toalett

- Opplegg til vaskemaskin

Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Gulvet er belagt med vinyl belegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.0mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Rommet er utført med vinylbelegg, sluket var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Gulvet er belagt med vinylbelegg med elektriske varmekabler.

Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Veggmontert toalett

- Opplegg til vaskemaskin

Vaskerommets ventilasjon er basert på naturlig lufting, veggventil over tørketrommel. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

Hulltaking er ikke foretatt, en tilgjengelig vegg, men på denne er sikringsskap, rør-i-rør skap og rør føringer for varmekabler plassert. Ellers står det innbo langs og oppetter alle vegger, det ble derav ikke

Beskrivelse av eiendommen

foretatt hulltaking.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerommet er fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Badet har en lys baderomsinnredning av skuffer med profilerte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert toalett

- Badekar

- Opplegg for vaskemaskin

Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.5mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater.

Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Kjøkkenet har en hvit kjøkkeninnredning som går over 2 vegger med øy. Innredningen er av skuffer og skap med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ellers er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn, og frittstående kjøle/fryseskap, og oppvaskmaskin.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater.

Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Kjøkkenet har en hvit kjøkkeninnredning som går over 2 vegger.

Innredningen er av skuffer og skap med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ellers er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn, og frittstående kjøle/fryseskap, og oppvaskmaskin.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er utført med synlige vannrør som rør i rør system.

Det er avløpsrør av plast.

Boligens ventilasjon er i hovedsak basert på naturlig ventilasjon, med tilluft via ventiler i oppholdsrom. Det er etablert mekanisk avtrekk via vifter på bad og kjøkken, som benyttes ved behov.

Det er installert en varmepumpe i stuen i 2. etasje.

Boligen er utstyrt med en ca.200 liters varmtvanns tank som er plassert i utvendig bod, denne er tilkoblet anlegget i 2.etasjen, det er tilsvarende tank for 1.etasjen, men denne er plassert i vaskerommet i 1.etasjen.

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg.

Automatsikringer i sikringskap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er kun besiktiget fra eiendommens overflater. Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

De drenerende systemene er kun besiktiget fra eiendommens overflater. De drenerende systemene er fra byggeåret.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og terrasser og verandaer av treverk. Parkering er under carport som er sammenhengende med boligen eller i egen innkjørsel opparbeidet med grus.

Det utvendige rørsystemet er kun besiktiget fra eiendommens overflater.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Boligen vurderes med hensyn til forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

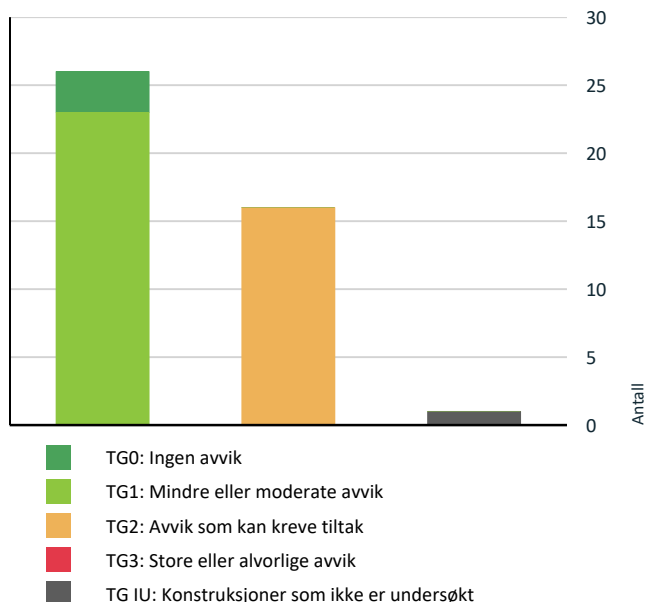
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk av boligen. Det foreligger ferdigattest fra 2022.

Boligen er opprinnelig oppført og godkjent som en enebolig. På fremlagte tegninger er det vist separate entréer for henholdsvis 1. og 2. etasje. I skilleveggen mellom entréene fremstår det på tegningen å være vist en åpning/forbindelse. Det er i dag etablert dør i denne posisjonen. Eier opplyser at åpningen tidligere har vært gjenkledd. På bakgrunn av fremlagte tegninger og boligens godkjenning som enebolig vurderes dagens interne forbindelse mellom entréene ikke å være i strid med den opprinnelige planløsningen.

Bygningssakkyndig har kun gjennomgått den kommunale dokumentasjonen som er oversendt fra megler, og har ikke foretatt selvstendige undersøkelser av byggesaker eller lovlighetsforhold utover dette. For nærmere informasjon om godkjenninger, lovlighetsforhold eller øvrige byggesaker anbefales interessenter å kontakte kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Eier var ikke tilgjengelig ved befaring. Det er derfor ikke oppgitt nøyaktige byggeår (alder) på flere konstruksjoner. Konstruksjonens alder settes som ukjent og den sannsynlige alderen blir bedømt basert på konstruksjonens still og nivå av slitasje.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Våtrom > 1. Etasje/Utleie-leilighet > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

 Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. Etasje/Utleie-leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. Etasje/Utleie-leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. Etasje/Utleie-leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. Etasje/Utleie-leilighet > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. Etasje/Utleie-leilighet > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard

Takkonstruksjonen er av flatt taks utforming og er tekket med asfalt belegg. Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning.

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Badene er preget av flisbelagte overflater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Det er opplyst av eier om at bordkledningen ble malt i 2026.
2026	Modernisering	Det er opplyst av eier om at ytterdøren til under etasjen/utleie leilighet ble skiftet i 2026. Arbeidene ble utført av Montasje service AS
2026	Modernisering	Det er opplyst at det er utført tiltak mot maur inntrengning, utført av Rentokil AS, eier innehar dokumentasjon.
2012	Modernisering	Det ble utført kontroll av el-anlegget og ubedringer ble utført av Tingvoll Elektro
2024	Modernisering	Renovering av en del ytter- og innervegger, terrasser og dører. Montasje service AS 2024-26.
2026	Modernisering	Det er blitt utført tiltak for modernisering av verandaen over carport, dekket er fjernet ned til bjelker og dekket er utført med nytt asfalt belegg. Arbeidene er utført av Montasje service AS.
2025	Modernisering	Veranda over terrassen i 1.etasje er utført med nytt dekke i 2025, Utført av Montasje service AS
2026	Modernisering	Det er utført modernisering av overflater i utvendig bod. Arbeidet er utført av Montasje service AS.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort og hvit stål

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater. Konstruksjonen er av bindingsverk, som er kledd med ståendebordkledning. Det opplyses av eier om at bordkledningen ble malt i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at bordkledningen har sprekkdannelser enkelte steder. Det er registrert ikke-faglig montering av bordkledningen slik som spikring, kapping og maling av endevend. Det er registrert at det er brukt OSB-plater som vind plater. Det er utført utbedring av enkelte vegger som listet opp under tilbygg/modernisering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadet og feilmontert bordkledning, inkludert behandling av endevend og korrekt innfesting. Det anbefales videre å kontrollere tilstanden på underliggende OSB-vindplater og sikre tilfredsstillende fuksikring.

Konsekvens:

Sprekkdannelser og ikke-faglig utførelse kan føre til økt fuktinntregning og redusert levetid på kledningen. OSB-plater er fuktfølsomme og kan ta skade ved langvarig fuktbelastning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har flattak form. Konstruksjonen er av sperrekonstruksjon. Takets-konstruksjon er ikke besiktiget ettersom konstruksjonen er innkledd.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonen er lukket og det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført rundt takkonstruksjonen. Det er påvist liten lufting til takets gesimskasse og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon på utført arbeid rundt takkonstruksjonen bør fremskaffes. Vurder ytterligere inspeksjon av takkonstruksjonen for å sikre at arbeid og tetting er korrekt utført. Luftingen og god ventilering av gesimsen bør utbedres.

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon og begrenset lufting kan føre til oppbygging av fukt i takkonstruksjonen, noe som over tid kan gi råteskader og redusert levetid på taketstkonstruksjon. Samt er det viktig å utbedre luftingen til gesimsen for å ivareta god lufting for bordkledningen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist vær slitasje og sprekkdannelser på omrammingsbord rundt vinduene.

Vinduene er ikke utført med vannbrett i toppen. Bordkledningen over vinduene er ikke skråkuttet. Det er begrenset lufting rundt vinduernes omramming.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytt eller reparer slitte og sprukne omrammingsbord rundt vinduene. Sørg for at vann ledes bort fra vinduene med vannbrett og skråskåret kledning, og at det er lufting rundt omrammingen.

Konsekvens:

Hvis dette ikke utbedres, kan fukt trenge inn, og kledning og vindusrammer kan råtne og få kortere levetid.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malte ytterdører. Til verandaene er det montert PVC heveskyvedører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Bordkledningen over enkelte utvendige dører er ikke skråkuttet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og lokale utbedringer av utvendige dører for å lukke registrerte avvik. Forholdet ved vegg over/ved balkongdøren er utbedret i etterkant av befaringen. Arbeidene er ifølge eier utført og kontrollert av Rentokil, men er ikke kontrollert av takstingeniøren. Eier opplyser å inneha dokumentasjon på utførte arbeider og kontroller.

Ved øvrige utvendige dører bør bordkledningen over dørene skråkappes eller på annen måte utformes slik at vann ledes bort, for å redusere risikoen for fuktbelastning og råteskader over tid.

Ved heveskyvedøren i 2. etasje er omkringliggende konstruksjoner ifølge eier og utførende snekker demontert og undersøkt i etterkant av befaringen. Eventuelle nødvendige utbedringer er utført i forbindelse med arbeidene. Arbeidene og de bakenforliggende konstruksjonene er ikke kontrollert av takstingeniøren. Eier opplyser å inneha dokumentasjon på utførte arbeider og kontroller.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert verandaer og en terrasse på 2 sider av bygget. De utvendige oppholds områdene er opparbeidet med terrassebord.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl og laminatbelagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes noe vedlikehold av boligens innvendige overflater. 1. etasjen var tungt møblert og leietaker holdt på å flytte ut, det er derfor begrenset befærings mulighet av 1. etasjens overflater. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille og gulv mot grunn er kun besiktiget fra boligens tilgjengelige overflater. Gulvet mot grunnen er av betongdekke. Etasjeskille er av trebjelker med ukjent undergulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles ved stikk-kontroll av overflatene en høydeforskjell på over 15mm på soverom i 2. etasje og stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er påvist tidligere maur skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst av leietakere om at boligen har hatt maur i innvendige konstruksjoner. Det opplyses om at det har vært registrert maur på stue/kjøkkenet i 2. etasje og på badet i 2. etasje. Videre forklarer de at problemet er forsøkt utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er gjennomført fagmessig skadedyrkontroll for å kartlegge årsak og omfang av maurangrep i boligen. Berørte innvendige konstruksjoner er kontrollert og utbedret ved behov. Det er også utført forebyggende tiltak, herunder tetting av sprekker og åpninger, samt behandling med godkjente bekjempelsesmidler i henhold til gjeldende anbefalinger. Tiltakene er opplyst utført etter befaringstidspunktet og er ikke kontrollert av takstingeniøren. Eier innehar dokumentasjon på utførte arbeider og tiltak.

Konsekvens:

Vedvarende maurangrep kan skade treverk og andre bygningsmaterialer over tid, samt gi hygiene- og innklimaproblemer. Ubehandlet kan problemet spre seg til andre deler av boligen, samt øke behovet for vedlikehold.

VÅTROM

1. ETASJE/UTLEIE-LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført på våtrommet.
Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.
Badet har en hvit baderomsinnredning av skuffer med glatte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
- Veggmontert toalett
- Badekar



1. ETASJE/UTLEIE-LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE/UTLEIE-LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.4mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avviket gir grunnlag for at konstruksjonen overvåkes jevnlig. Som minste tiltak er det installert badekar m/dusj. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller TG 1 må avviket utbedres.

1. ETASJE/UTLEIE-LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

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



1. ETASJE/UTLEIE-LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en hvit baderomsinnredning av skuffer med glatte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert toalett
- Badekar

Utstyret er ikke funksjons-testet.

1. ETASJE/UTLEIE-LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE/UTLEIE-LEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking, og det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollpunktet. Hulltaking er en stikkprøvekontroll utført på ett sted og kan ikke utelukke fukt- eller råteskader i andre deler av konstruksjonen.

Kontrollen er utført fra tilstøtende rom eller fra undersiden av konstruksjonen, i et område hvor det erfaringsmessig er størst risiko for fuktpåvirkning. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskader i skjulte konstruksjoner.

Det ble målt et fuktinnhold på 7 %, noe som vurderes som tørt. Generelt anses verdier opp til ca. 15 % som tørre, mens vedvarende fuktinnhold over ca. 17–18 % kan gi risiko for utvikling av råte- og muggsopp.



1. ETASJE/UTLEIE-LEILIGHET > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med vinylbelegg med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Veggmontert toalett
- Opplegg til vaskemaskin



1. ETASJE/UTLEIE-LEILIGHET > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

1. ETASJE/UTLEIE-LEILIGHET > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinyl belegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.0mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på gulv og omkringliggende bygningsdeler.

1. ETASJE/UTLEIE-LEILIGHET > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet er utført med vinylbelegg, sluket var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.



1. ETASJE/UTLEIE-LEILIGHET > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Veggmontert toalett
- Opplegg til vaskemaskin

1. ETASJE/UTLEIE-LEILIGHET > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommets ventilasjon er basert på naturlig lufting, veggventil over tørketrommel. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til vaskerommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

1. ETASJE/UTLEIE-LEILIGHET > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, en tilgjengelig vegg, men på denne er sikringsskap, rør-i-rør skap og rør føringer for varmekabler plassert. Ellers står det innbo langs og oppetter alle vegger, det ble derav ikke foretatt hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerommet er fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Badet har en lys baderomsinnredning av skuffer med profilerte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert toalett
- Badekar
- Opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.5mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt ca.5mm fall fra dørterskel til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å fuge godt mellom gulvflis og terskel, samt foring og gerikt mot gulv, for å redusere risikoen for at vann trenger ut på gangen ved eventuell lekkasje eller vannskade.

Manglende tilstrekkelig fall mot sluk øker faren for at vann blir stående på gulvet eller renner ut av rommet, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en lys baderomsinnredning av skuffer med profilerte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert toalett
 - Badekar
 - Opplegg for vaskemaskin
- Utstyret er ikke funksjons-testet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.



KJØKKEN

1. ETASJE/UTLEIE-LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Kjøkkenet har en hvit kjøkkeninnredning som går over 2 vegger. Innredningen er av skuffer og skap med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ellers er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn, og frittstående kjøle/frysescap, og oppvaskmaskin.

Utstyret er ikke funksjons-testet.



1. ETASJE/UTLEIE-LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Kjøkkenet har en hvit kjøkkeninnredning som går over 2 vegger med øy. Innredningen er av skuffer og skap med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ellers er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn, og frittstående kjøle/frysescap, og oppvaskmaskin. Utstyret er ikke funksjons-testet.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen er utført med synlige vannrør som rør i rør system.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er i hovedsak basert på naturlig ventilasjon, med tilluft via ventiler i oppholdsrom. Det er etablert mekanisk avtrekk via vifter på bad og kjøkken, som benyttes ved behov.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert en varmepumpe i stuen i 2. etasje.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en ca.200 liters varmtvannstank som er plassert i utvendig bod, denne er tilkoblet anlegget i 2.etasjen, det er tilsvarende tank for 1.etasjen, men denne er plassert i vaskerommet i 1.etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre fare for overbelastning og skade på elektrisk anlegg.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2007

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold fra eier.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Det er ikke opplyst om varmgang fra eier.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Anlegget er utført som åpent og lukket anlegg med automatsikringer. Det er sannsynligvis fra byggeår med . Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Anlegget bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er kun besiktiget fra eiendommens overflater. Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Beskrivelse

De drenerende systemene er kun besiktiget fra eiendommens overflater. De drenerende systemene er fra byggeåret.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og terrasser og verandaer av treverk. Parkering er under carport som er sammenhengende med boligen eller i egen innkjørsel opparbeidet med grus.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det utvendige rørsystemet er kun besiktiget fra eiendommens overflater. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen vurderes med hensyn til forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av boligen.

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

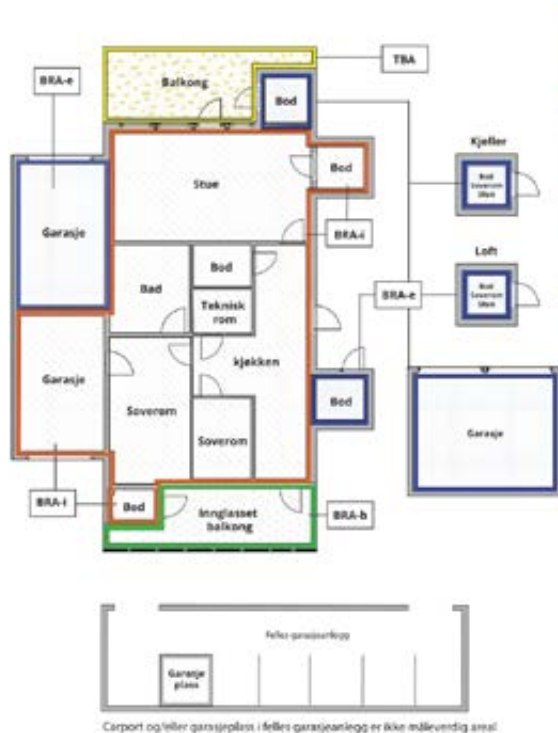
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje/Utleie-leilighet	101			101	30
1. Etasje		6		6	
2. Etasje	101			101	59
SUM	202	6			89
SUM BRA	208				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje/Utleie-leilighet	Bad, entré, kjøkken, stue, vaskerom, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Bod, entré m/trapp	Bod 2	
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang, bad/vaskerom		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Under åpent areal (TBA) for 2.etasjen er verandaer medtatt med ca.38 og 21 m². Ved 1.etasjen er terrasse medtatt med ca.30 m². Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk av boligen. Det foreligger ferdigattest fra 2022.

Boligen er opprinnelig oppført og godkjent som en enebolig. På fremlagte tegninger er det vist separate entréer for henholdsvis 1. og 2. etasje. I skilleveggen mellom entréene fremstår det på tegningen å være vist en åpning/forbindelse. Det er i dag etablert dør i denne posisjonen. Eier opplyser at åpningen tidligere har vært gjenkledd. På bakgrunn av fremlagte tegninger og boligens godkjenning som enebolig vurderes dagens interne forbindelse mellom entréene ikke å være i strid med den opprinnelige planløsningen.

Bygningssakkyndig har kun gjennomgått den kommunale dokumentasjonen som er oversendt fra megler, og har ikke foretatt selvstendige undersøkelser av byggesaker eller lovlighetsforhold utover dette. For nærmere informasjon om godkjenninger, lovlighetsforhold eller øvrige byggesaker anbefales interessenter å kontakte kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Nevnt under tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Lars Ole Torvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	139	45		0	1040.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jøriberget 52

Hjemmelshaver

Sandvik Mariann

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger ved enden av Jøriberget på Frei. Boligen er en kort kjøreavstand fra dagligvarebutikker, barnehage, og skole.

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Jørihaugen boligområde. Plan-id 20010001-02

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og terrasser og verandaer av treverk. Parkering er under carport som er sammenhengende med boligen eller i egen innkjørsel opparbeidet med grus.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.

Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.03.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Energirapport	25.10.2021	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.11.2021	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Megler	14.04.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	27.03.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	24.04.2001	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.03.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.05.2011	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	21.05.2026	
3	21.05.2026	
4	11.08.2026	
5	24.08.2026	
6	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

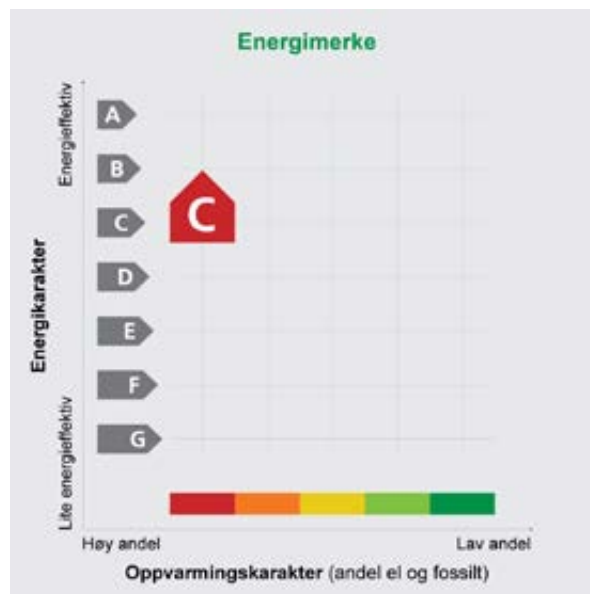
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RD5047>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Adresse	Jøriberget 52
Postnr	6520
Sted	FREI
Leilighetsnr.	
Gnr.	139
Bnr.	45
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	24150747
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1327721
Dato	25.10.2021

Innmeldt av Terje Storhaug



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

Registrering: Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår: 2007
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 215
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Eksisterende bygg

Energiregler (TEK-standard): Ikke angitt Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe
Varmepumpe: Henter varme fra uteluft
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på 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, 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)

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

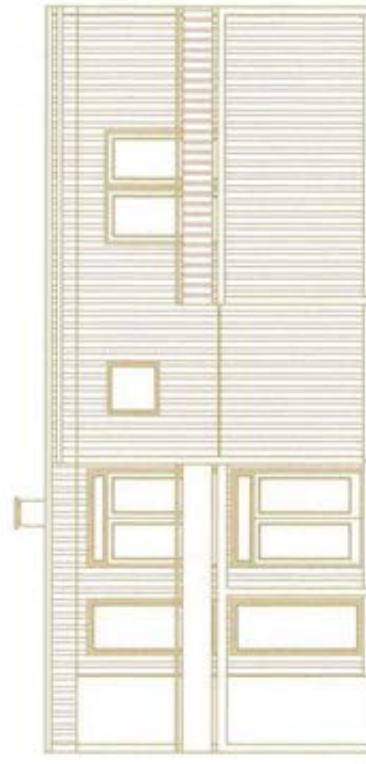
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

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



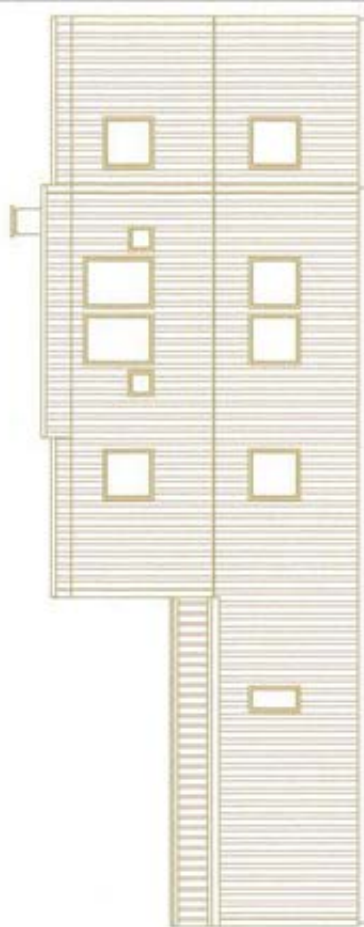
Fasade mot vest



Fasade mot sør

Tilskillevær		Dato	30.03.07	Skala	1:100
M. Sandvik Bygg AS		Byggepluss			
Enebolig på tomt 30, Jørhaugen		Tegner	Jann Reistad		
Fasade vest og sør		Revurder			
Ansvarlig prosjekterende		Prosjekt nr	B07.01		
Sivilingeniør JANN REISTAD		Verdis			- 103
Bakgrunnsdata, beskrivelse og skisser					
Prosjektbeskrivelsen i bygn og anlegg					

91



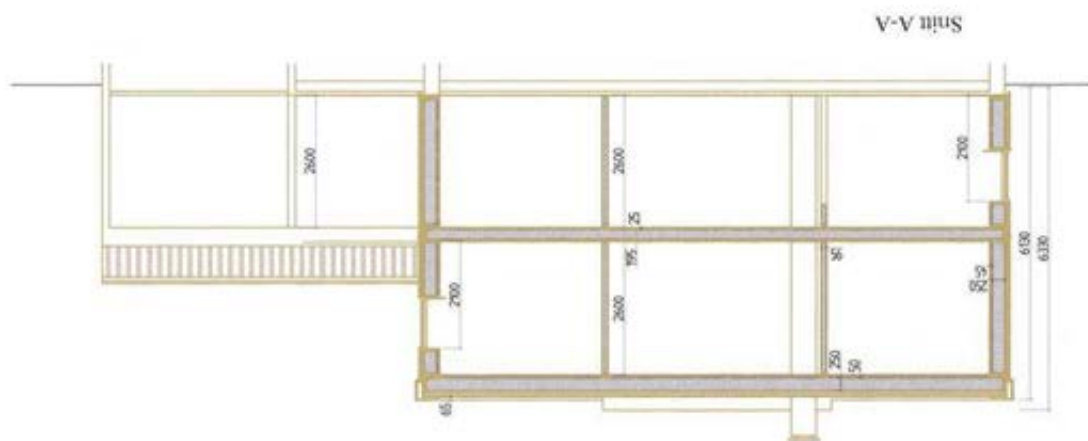
Fasade mot est



Façade mot nord

Tiltaksnavnet:		Tilstandskode:	
M. Sandvik Bygg AS		Dato:	30.03.07
Byggefase:		Omsette:	
Enebolig på tomt 30, Jorlhaugen		Prosjekt: Jann Rasmussen	
Fasavei løst og nord		Revisjon:	
Austevoll prosjekterende		Prosjekt nr:	B07.01
Sivilingeniør JANN REISTAD		Utgitt av:	- 104
Kildegivende tegninger og arkitekt			
Prosjektadministrasjon i bygg og anlegg			

(17)



Tilskuddsnavn	Dato	Utskrift
M. Sandvik Bygg AS	30.03.07	1:100
Byggeplan	Design	
Enebolig på tomt 30, Jorihaugen	Bygg	Bygg
Snitt	Revusert	
	Prosjekt nr	
	B07.01	
	Velgning nr	
		- 105



FREI KOMMUNE
Hjelp- og tekniske tjenester
Bosid Frei

23/4-07

Ansvarlig prosjekterende
Sivlingeniør JANN REISTAD
Sivlingeniør og arkitekt
Prosjektadministrasjon i bygg og anlegg



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Mariann Sandvik

Blåbærdalen 20
6518 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler
Henning Lystrup
+47 71 57 35 62

Saksnummer
BYGG-21/01055
oppgis ved alle henvendelser

Dokumentnummer
BYGG-21/01055-9

Dato
17.01.2022

Jøriberget 52, Ferdigattest for enebolig.

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 139 / 45 / 0 / 0
Tiltakshaver: Mariann Sandvik
Forhåndskonferanse:

VEDTAK FERDIGATTEST:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for oppføring av ny enebolig i Jøriberget 52.

Saksopplysninger

Det ble søkt om tillatelse til oppføring av enebolig datert 30.03.2007. Igangsettingstillatelse ble gitt ved delegert sak med nr. 0070/07.

Søknad om ferdigattest ble mottatt den 03.11.21.

I opprinnelig søknad hadde ansvarlig foretak erklært ansvar, men det er opplyst at flere av disse er avvirket. Tiltakshaver har ved erklæring som selvbygger datert 11.01.22 overtatt ansvar for alle ansvarsområder i hele byggesaken.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. Det er i søknaden bekreftet at FDV dokumentasjon er overlevert byggverkets eier. (FDV -

Postadresse:
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post:
postmottak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse:
Servicetorget

Vågeveien 4
6509 Kristiansund

Telefon:
71 57 40 00

Telefaks:
71 57 40 35

Org. nummer:
991 891 919

Bank:
3930.05.58007



Kristiansund kommune
Plan og byggesak

Saksnummer
BYGG-21/01055

Dato
17.01.2022

Forvaltning/Drift/Vedlikehold).

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

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

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

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
KRISTIANSUND KOMMUNE

Geir Aakvik
Faglig leder

Henning Lystrup
Rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**Gebyrer og avgifter**

Behandlingsgebyret er fastsatt med hjemmel i "Gebyrregulativ for Kristiansund kommune for saksbehandling mm. jf. plan- og bygningsloven § 33-1, matrikkelloven § 32 og eierseksjonsloven § 7".

I denne saken er gebyret beregnet på følgende måte ut i fra gebyrregulativ for 2021:

Gebyr for:		Beløp
Gebyr ferdigattest	Kr.	1 840,-

Betalingsblankett for gebyret ettersendes.

Det er ikke klageadgang på gebyrfastsettelsen. Hvis gebyret er åpenbart urimelig, kan kommunen etter skriftlig søknad eller egen vurdering fastsette annet gebyr enn det som framgår av regulativet. Vurderingen gjøres i forhold til det arbeid og de kostnader kommunen har hatt med saken, også støttefunksjoner utover selve saksbehandlingen. Søknad om nedsettelse av gebyret utsetter ikke betalingsfristen.

Vi viser til kommunens hjemmeside under fanen Byggesakstjenester – "Hva koster det? Gebyrer Plan og Byggesak" finner du det aktuelle [Gebyrregulativet](#).

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Du har rett til å klage til Fylkesmannen over vedtaket. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Kristiansund kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen byggesak@kristiansund.kommune.no. Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:

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

Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:

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

Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:

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

Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:

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

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

Klage til sivilombudsmannen

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



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 139

Bnr: 45

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Jøriberget 52, 6520 FREI

Hj.haver/Fester:



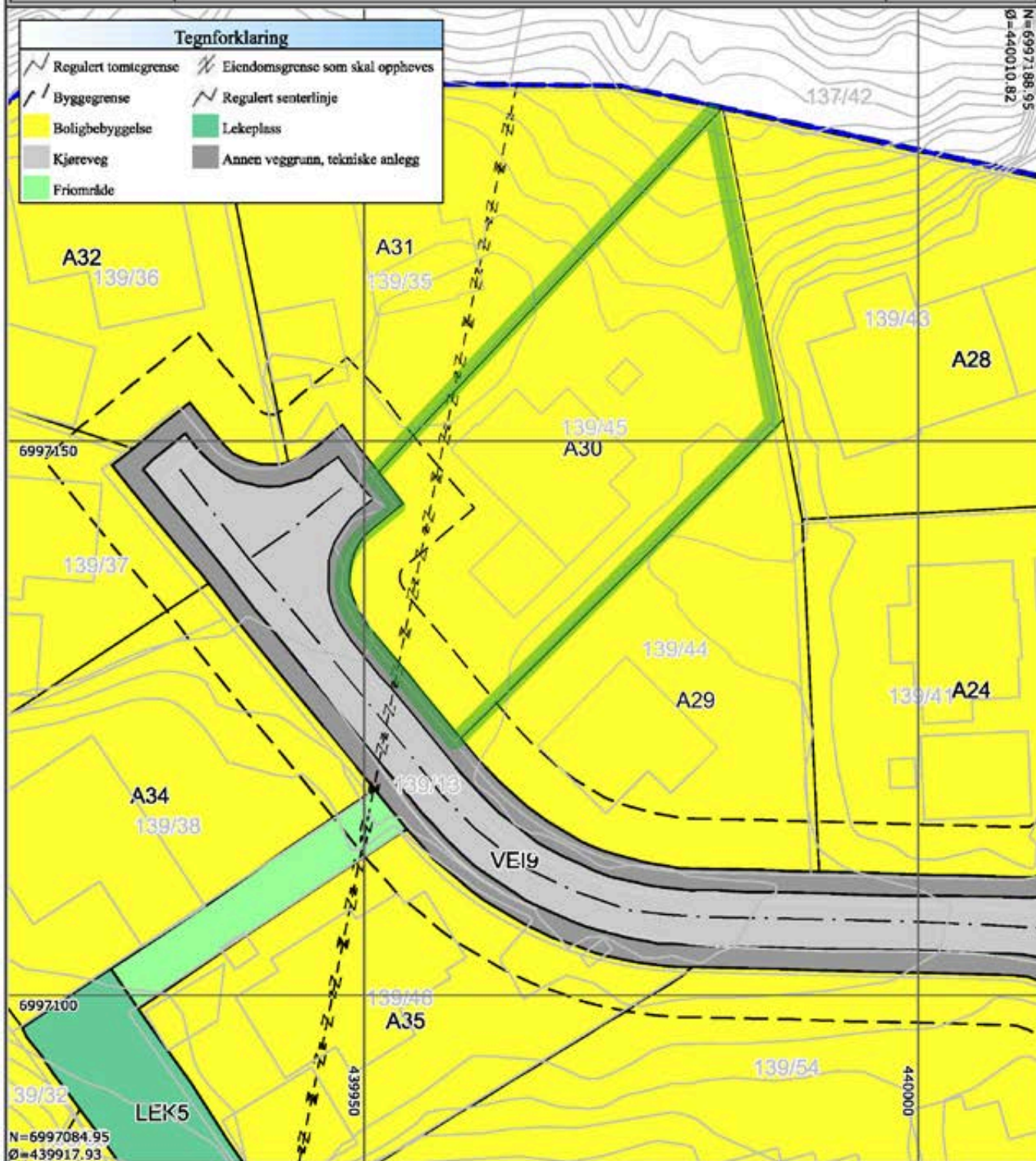
**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 23/3-2026 Sign:

Målestokk
1:500

Tegnforklaring

- | | |
|----------------------|----------------------------------|
| Regulert tomtegrense | Eiendomsgrense som skal oppheves |
| Byggegrense | Regulert senterlinje |
| Boligbebyggelse | Lekeplass |
| Kjøreveg | Annen veggrunn, tekniske anlegg |
| Friområde | |



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: 139

Bnr: 45

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Jøriberget 52, 6520 FREI

Hj.haver/Fester:

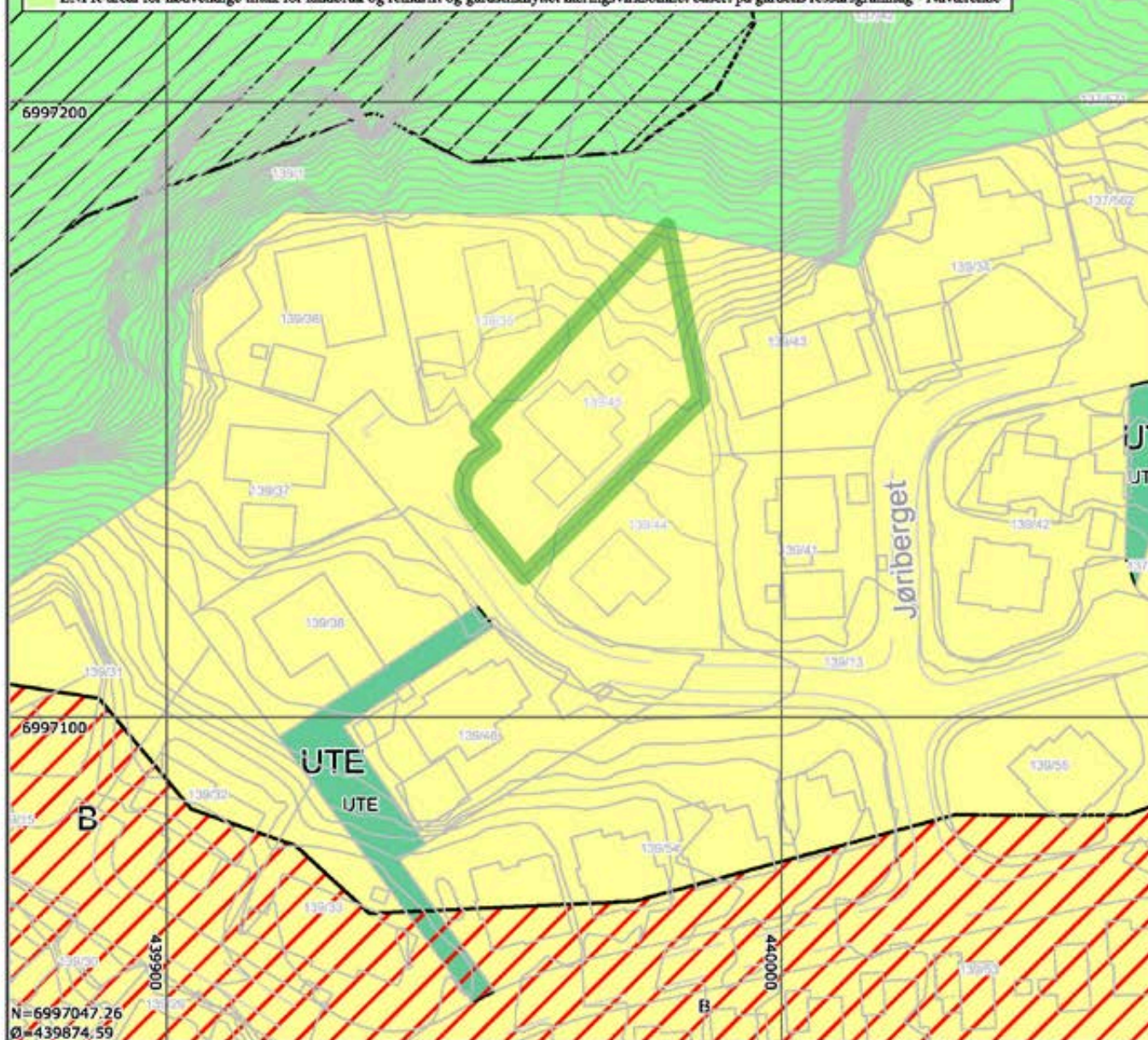
**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 23/3-2026 Sign:

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

- Bevaring naturmiljø
- Kvikkleire
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Uteoppholdsarealer - Nåværende
- Frnområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - 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.



KRISTIANSDUND
KOMMUNE



Målestokk
1:500

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



Nabolagsprofil

Jøriberget 52 - Nabolaget Rensvik - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

 Rensvik rv. 70	8 min 
Linje 100, 811, 901, 905	0.7 km
 Kristiansund Kvernberget	8 min 

Skoler

Rensvik skole (1-7 kl.)	9 min 
159 elever, 11 klasser	0.7 km
Frei ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 
241 elever, 18 klasser	5 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 
284 elever, 25 klasser	6.3 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min 
318 elever, 24 klasser	9.6 km
Atlanten videregående skole	17 min 
500 elever, 18 klasser	9.5 km
Kristiansund videregående skole	18 min 
950 elever	9.6 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

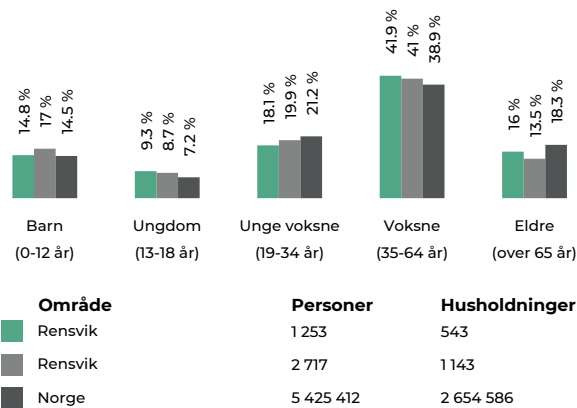
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rensvik barnehage (1-5 år)	14 min 
81 barn	1.1 km
Vassbakken barnehage (1-5 år)	14 min 
27 barn	1.2 km
Veslefrikk barnehage (0-5 år)	8 min 
61 barn	4.4 km

Dagligvare

Bunnpris Rensvik	10 min 
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.9 km
Kiwi Rensvik	15 min 
PostNord	1.3 km



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Samkjøring

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

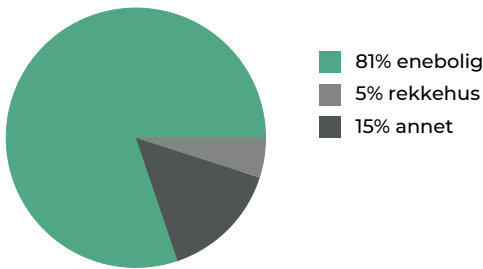
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

⚽ Rensvik skole	9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km
⚽ Rensvikbanen	11 min 🚶
Fotball	0.9 km
🚴 Optima Helse	7 min 🚲
🚴 Family Sports Club Løkkemyra	11 min 🚲

Boligmasse



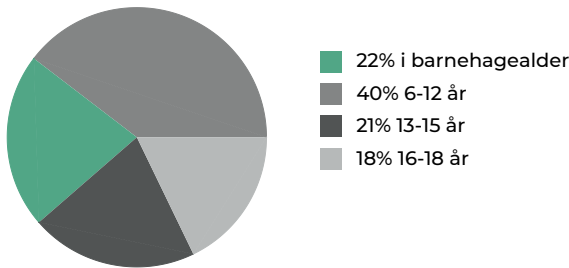
«Flott nabolag hvor alle kjenner alle og er høflige og rolige. Vakker natur og mye å gjøre på!»

Sitat fra en lokalkjent

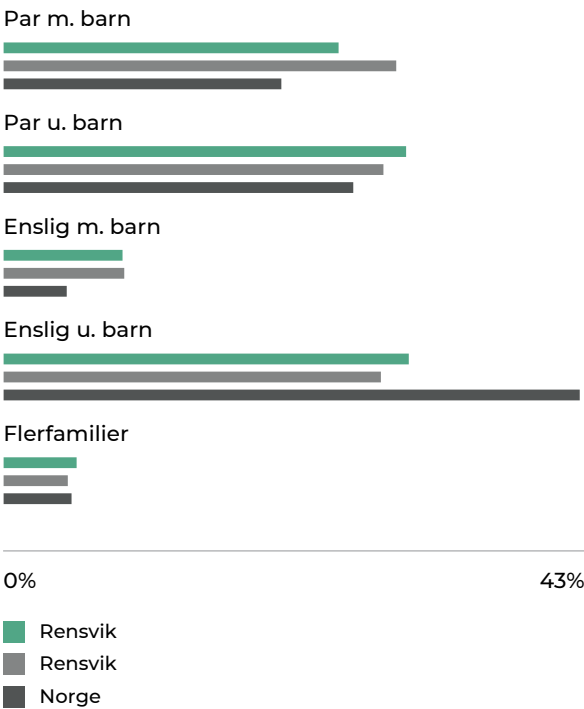
Varer/Tjenester

📺 ALTI Futura	9 min 🚗
📺 Apotek 1 Nordlandet	9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

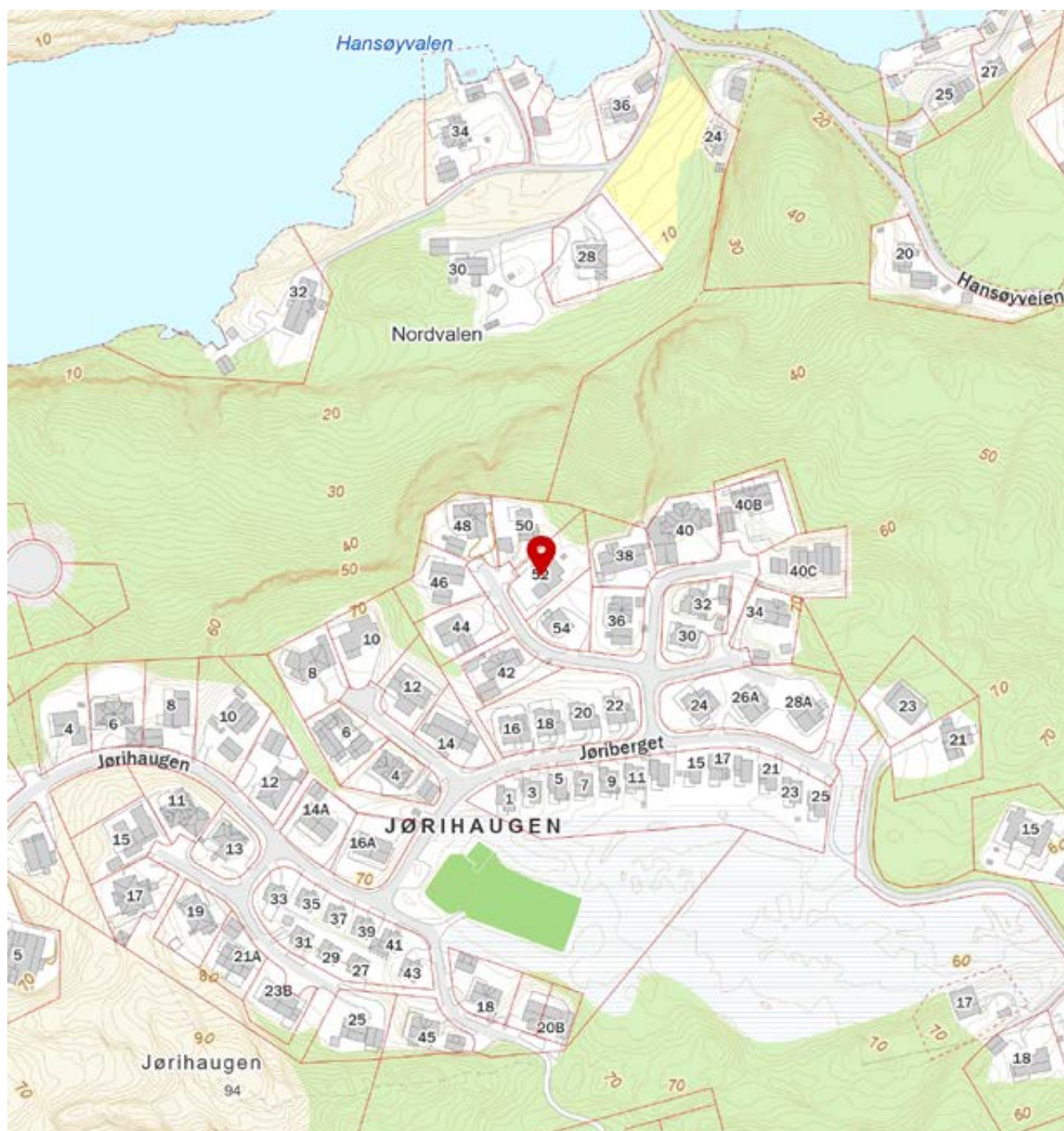
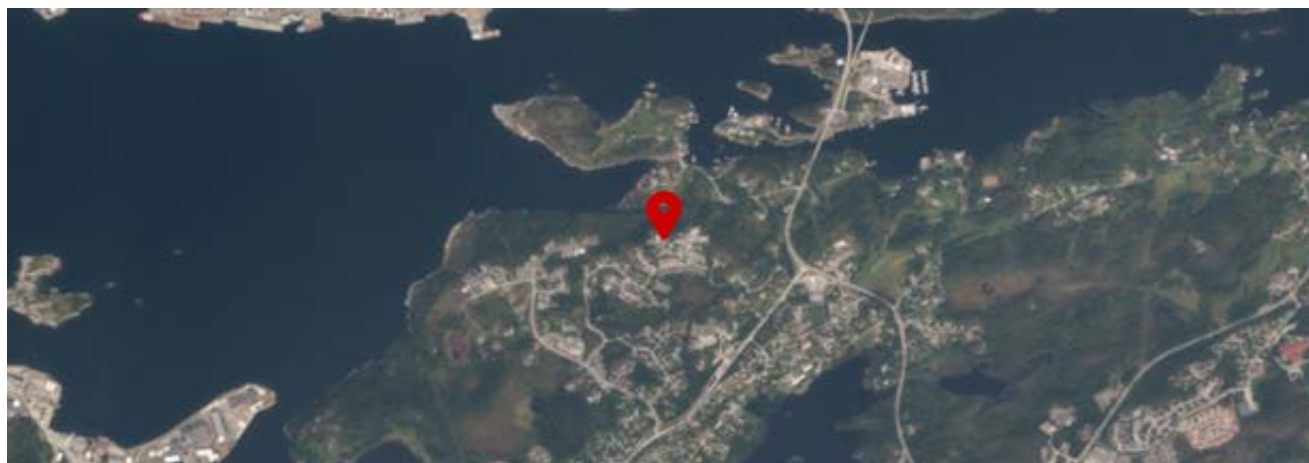


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

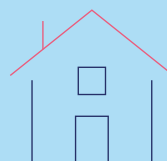
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0109/26

Adresse: Jøriberget 52, 6520 FREI, gnr. 139, bnr. 45 i
Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 25.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/