



aktiv.

Wessels gate 9, 6507 KRISTIANSUND N

**Innholdsrik enebolig med
utleiedel (Hel tomannsbolig) - Flott
uteområde- Leieinntekter på kr
10.000,- pr mnd**



Daglig leder /Eiendomsmegler

Maria Alvheim Klinge

Mobil 926 99 890

E-post maria.alvheim.klinge@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 170 000,-
Omkostn.: Kr 167 727,-
Total ink omk.: Kr 6 337 727,-
Selger: Kjetil Johnsen
Ann-Mari Dahl Hanneseth

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1917
P-rom/BRA 255/371 kvm
Tomtstr.: 956.8 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 94
Oppdragsnr.: 1601240015

Innholdsrik enebolig med utleiedel (Hel tomannsbolig) - Flott uteområde

Velkommen til Wessels gate 9!

Eiendommen ligger i et veletablert og familievennlig boligområde på Innlandet. Kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk, badeplass i Skjærva, Dødeladen og sundbåt. Gåavstand til Kristiansund sentrum. Boligen er betydelig oppgradert og renoverert over flere år både på innvendige og utvendige flater. Det er skiftet tak, vinduer, etterisolert og skiftet bordkledning. Boligen er oppusset med bla nytt kjøkken og nytt bad. Det er ny overflatebehandling på gulv og vegger. Fine materialvalg og gjennomgående bra standard.

Boligen er stor og innholdsrik. Egen utleiedel på 80 kvm i 1.etg med leieinntekter på kr 10.000,- pr mnd.

Flott opparbeidet uteområde på boligens bakside.

Det er parkeringsplasser på egen tomt. Det er montert elbil lader.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	84
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 371kvm

P-rom 255kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

Kjeller: 109 kvm

1. etasje: 30 kvm

1. etasje: 80 kvm

2. etasje: 112 kvm

3. etasje: 40 kvm

Primærrom

1. etasje: 27 kvm Soverom , Entré , Vaskerom

1. etasje: 80 kvm Utleieleilighet: Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Entré

2. etasje: 112 kvm Bad , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Soverom 3

3. etasje: 36 kvm Bad , Stue

Sekundærrom

Kjeller: 109 kvm Bod , Bod 2, Bod/Gang

1. etasje: 3 kvm Bod , Bod 2

3. etasje: 4 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

956.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten har noe skrående terreng på baksiden. Tomten inneholder asfalt, grus, plen og terrasse og trapper av treverk. Parkering av kjøretøy er på oppstillingsplasser oppbygd

av asfalt.

Beliggenhet

Tomannsboligen er horisontalt delt og ligger på innlandet av Kristiansund kommune. Boligen ligger nært skoler, barnehager og dagligvarer. Ellers er eiendommen nært sentrum hvor det er tilgang på Kino, kjøpesenter, treningssenter og kommunehus, m.m. Tomten har gode solforhold

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Kristiansund kommune, tlf. 71 57 40 00 for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Buss og sundbåt

Bygningssakkyndig

Pål Rune Westad Meek

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taket er tekket med steinbelagte stålplater (decra). Tekkingen ble skiftet i iflg eier i 2014. Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag er av hvit stål. Veggkonstruksjonen er besiktiget fra overflaten. Det er trolig planktømmer kledd med liggende kledning. Kledningen ble skiftet og etterisolert i 2010 . Taket har pyramide form. Konstruksjonen er lukket og kun besiktiget fra overflaten. Den er trolig av plassbygd sperrer med ukjent undertak. Bygget er utstyrt med sidehengslett trevinduer med 2-lags isolerte glass. Det er opplyst i fra tidligere salgsrapport at vinduene ble skiftet i 2006. Bygget er utstyrt med en ytterdør av teak. Ytterdørene til utleie leiligheten er en hvit kompakt dør med isolert glass felt. Balkongdører av hvitmalt tre med isolerte glass. Det er etablert terrasser i byggets bakgård, 1 knyttet til utleieleilighet og 3 knyttet til hoved leilighet .

Terrassen er oppbygd av spaltegulv montert på bjelker som hviler på støter på ukjent fundamentering. Rekkverket er av tettstående bord med topprekke. Balkongen er oppbygd av spaltegulv og festet i bygget og hviler på søyler. Rekkverk er av stående

spiler med toppbord. Bygget er oppført med flere trapper av tre. Det er en trapp av betong ned til kjelleren.

Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad 2 - Avvik som ikke krever uimiddelbare tiltak:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
- Våtrom > Ventilasjon > Bad
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom
- Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold

Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Radon
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
- Våtrom > Overflater Gulv > Bad
- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad
- Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom
- Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
- Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Vinduer - 2
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

Se vedlagte rapport avholdt av Takstmann Pål Rune Meek hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt.2: Oppussing av bad i 2 etg. Bademiljø Øivind Lystad AS/Larsen Bag og Fils. Ja, kun av faglært

Pkt.2.1: Hele bad totalrenovert med ny membran og ny sluk bla

Pkt.4: Ift oppgradering av vann og kloakk i Wessels gate i 2019, fikk en pålegg om å utbedre utvendig kloakkledning.

Dette arbeidet ble utført av Bademiljø Øivind Lystad AS. Ja, kun av faglært

Pkt.5: Noe fukt og saltutslag i kjelleretasje er observert, husets kjelleretasje er ikke drenert.

Pkt.11: Elektro arbeid ifm nytt kjøkken, nytt bad og el bil lader. Havel/West Elektro/ Elektroservice. Ja, kun av faglært

Pkt.12: Kristiansund Kommune har hatt elektrotilsyn. Funn utbedret.

Pkt.13: Wallbox installert i 2020 av West Elektro AS

Pkt.16: Triohus byttet tak i 2014. Terasse ved kjøkken i 2 etg. Triohus/Pål Ronny Løvik. Ja, kun av faglært

Pkt.17: 3 - roms leilighet, BTA 85 m2

Pkt.17.1: Var opprinnelig 2 eierseksjoner fram til 2014, seksjonering ble da opphevet.

Pkt.24: Pipe er tegelsteinsskostein fra bygge år , her anbefales planlegging for rehabilitering

Innhold

Loft: Bad , Stue. Bod

2.etasje: Bad , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Soverom 3

1.etasje: Soverom , Entré , Vaskerom, Bod, Bod 2

Kjeller: Bod , Bod 2, Bod/Gang

1. etasje Leilighet: Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Entré

Standard

1. Etasje

Vaskerom: Det er belagt vinylbelegg på gulvet. Veggene er kledd med panel. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin
- Panelovn
- Balkongdør til terrasse

Soverom: Det er belagt parkett på gulvet. Varmekabler i gulv. (styres fra entrè)

Veggene er kledd med malt gips. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

Entré: Det er belagt flis med elektrisk varmekabel på gulvet. Veggene er kledd med malt gips. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

Bod 1: Det er belagt furupanel på gulvet. Veggene er kledd med gips. Himlingen (det innvendige taket) er trappen.

Bod 2: Det er belagt furupanel på gulvet. Veggene er kledd med panel. Himlingen (innvendig tak) er trappen.

2. Etasje

Bad: Det er belagt flis med elektrisk varmekabel på gulvet. Veggene er kledd med flis. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

En hvit baderomsinnredning av skuffer i glatte fronter med heldekkende servantplate. Over er det hengt et speil.

- Veggmontert dusj med glassvegg
- Veggmontert toalett

Kjøkken: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med panel. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

En hvit kjøkken innredning som går over 3 vegger med høyskap, skuffer og underskap i glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Underlimt vask av stål vedsiden av en integrert oppvaskmaskin og vinskap på en vegg. Et integrert kjøleskap og fryseskap vedsiden av integrert stekeovn og kaffemaskin på annen vegg. Nedfelt induksjonstopp på den tredje veggen.

- Vedovn

Stue: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med malt gips. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

- Sikringsskap

Soverom: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med panel. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med panel.

Soverom 2: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med tapet med brystningspanel. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med panel.

Gang: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med panel. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med panel.

Loft

Bad: Det er malt skipsgulv på gulv og flislagt dusjhjørne, med elektrisk varmekabel på gulvet. Veggene er kledd med flis og tapet. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

En fritthengende servant under et speil.

- Veggmontert dusj
- Veggmontert toalett.

Stue: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med malt gips. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

1. Etasje Leilighet

Bad/Vaskerom: Det er belagt vinylbelegg på gulvet. Veggene er kledd med malt strie. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med tak-ess.

En beige baderomsinnredning av overskap og underskap i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten er utstyrt med 1 armatur. Over er det hengt et speil.

- Gulvmontert toalett
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin

Stue/kjøkken: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med strietapet.

Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips (kjøkken) og malte plater(stue)

En hvit kjøkken innredning som går over 1 vegg med overskap, skuffer og underskap i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat i mørkt heltre utsende. Nedfelt vask av stål vedsiden av en frittstående oppvaskmaskin og integrert stekeovn og platetopp.

- Vedovn

Soverom 1: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med malt strie. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

- Sikringsskap

Soverom 2: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med gips. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

Soverom 3: Det er lagt parkett på gulv. Veggene er kledd med tapet. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

Entré: Det er belagt laminat på gulvet. Veggene er kledd med gips. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

Gang: Det er belagt laminat på gulvet. Veggene er kledd med malte plater. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

Kjeller

Gang/Bod: Det er betong på gulvet. Veggene er murte forhold. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med åpen til isolasjon

Bod 1: Det er betong på gulvet. Veggene er murte forhold. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med åpen til isolasjon.

- Varmtvannsbereder

Bod 2: Det er betong på gulvet. Veggene er murte forhold. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med panel.

- Varmtvannsbereder
- Sentral støvsuger

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Følgende hvitevarer medfølger i handelen:

Se liste over løsøre og tilbehør for mer info

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

19599025

Radonmåling

Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Se <http://www.nrpa.no> for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen,

samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte 3D plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Avvik og feil kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte rapport fra takstmann og megler har ikke kontrollmålt boligen.

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

Deler av inntegnet hall er disponert som soverom i 1. etasje.

Det gjøres oppmerksom på at endring fra s-rom til p-rom er søknadspliktig. Nevnte tiltak er ikke omsøkt.

Kommunens reaksjonsmuligheter ved ulovligheter er krav om tilbakeføring til opprinnelig stand eller at man må byggemelde etter dagens forskrifter. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg for ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne.

Energi

Oppvarming

Hovedleilighet: Fast murt ildsted med dør

Utleieleilighet: Det er en lukket vedovn

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 170 000

Kommunale avgifter

Kr 53 732

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

I dette inngår gebyr for vann, avløp, feiing, eiendomsskatt og renovasjon. Beløpet fordeles vanligvis på 4 terminer.

Formuesverdi primær

Kr 955 016

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 438 058

Formuesverdi sekundær år

2021

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 94 i Kristiansund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1505/2/94:

06.02.1888 - Dokumentnr: 900103 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: matr.nr.362B Inr.465.

Overført fra: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:94 Snr:2 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 900467 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UKJENT HOVEDBRUK.

EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

19.03.2008 - Dokumentnr: 235839 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 94/415

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 321/415

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.2016 - Dokumentnr: 1064955 - Opphevelse av seksjonering

Oppheving av:

Seksjon:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 207/415

Seksjon:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 208/415

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse på bygget ihht opplysninger fra Kristiansund kommune.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilknyttet offentlig vei.

Vann/avløp: Private stikkledninger til offentlig nett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i regulert område.

Reguleringsplan: R-001 Indlandet

Formål: Bolig, forhage, vei

Datert: 25.03.1957

Kommuneplan for Kristiansund dato

Planer under arbeid i området: Ingen reguleringsplaner på gang som berører eiendommen

Kommentar: Det pågår revisjon av kommuneplanens arealdel for Kristiansund 2020-2032, planforslag (se hjemmeside). Nærmere opplysninger kan gis av Kristiansund kommune, enhet for plan og byggesak.

Kopi av reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 154 375,-

Tinglysningsgebyr skjøte: kr 540,-

Tinglysning pantedokument: kr 540,-

Attestgebyr: kr 172,-

Boligkjøperforsikring (valgfritt): kr 12.100,-

Gebyret for tinglysning i fast eiendom for papirbasert innsending er kr. 585,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 167 727

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.900,- oppgjørshonorar kr.5.900,- og visninger kr 0,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr,-. Utleggene omfatter... Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Maria Alvheim Klinge
Daglig leder /Eiendomsmegler
maria.alvheim.klinge@aktiv.no
Tlf: 926 99 890

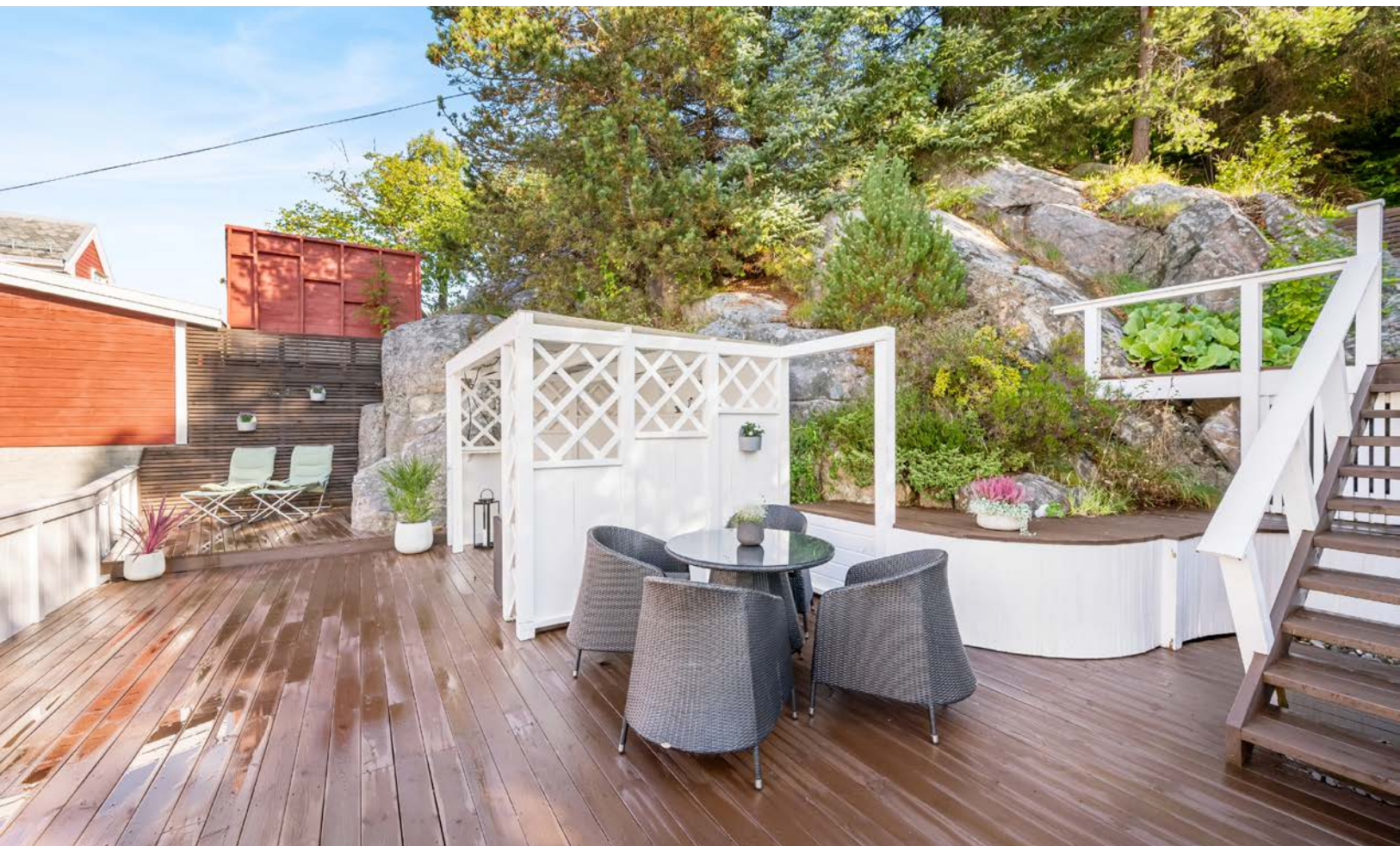
Aktiv Kristiansund, Nedre Enggate 5-7

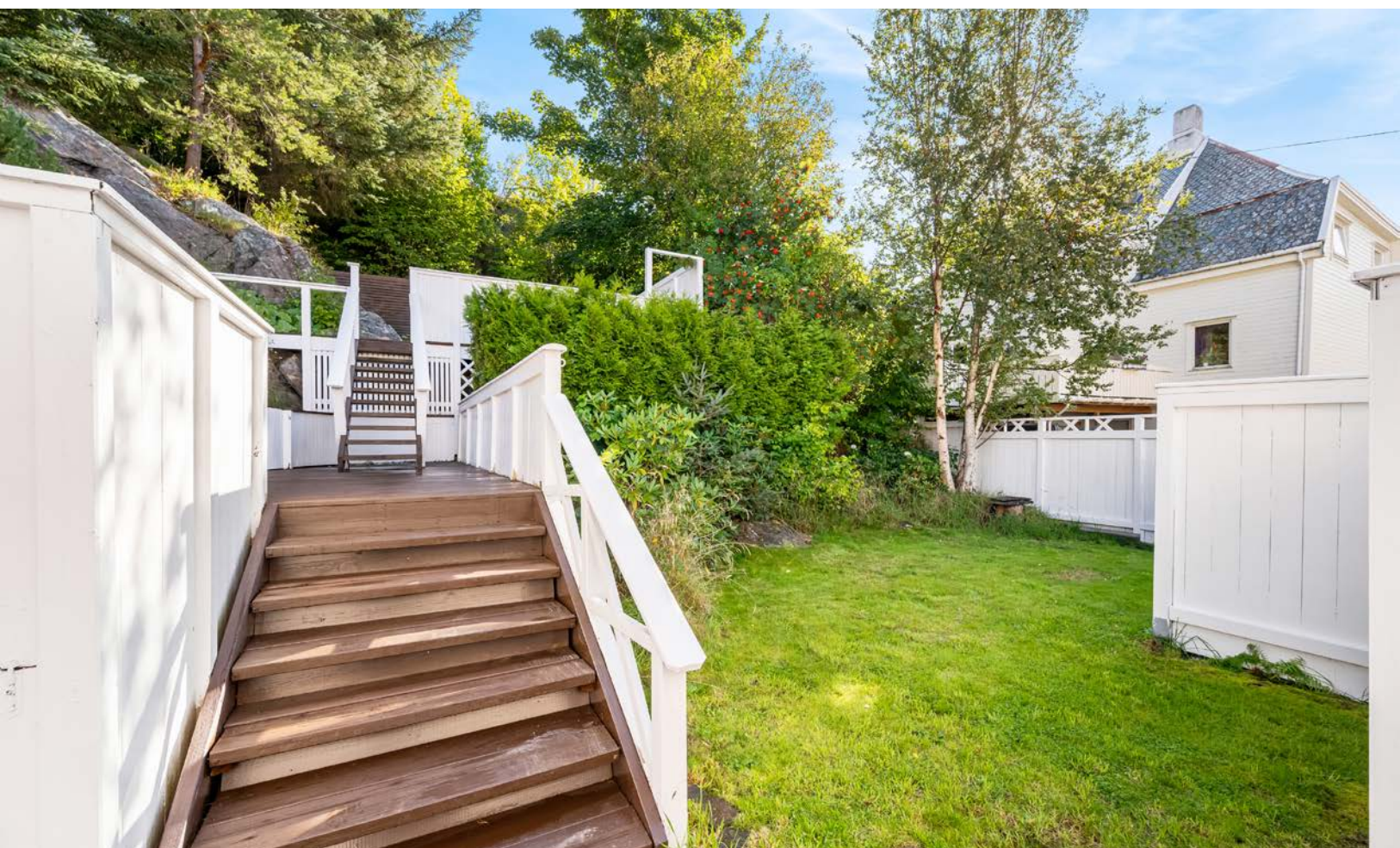
Salgsoppgavedato

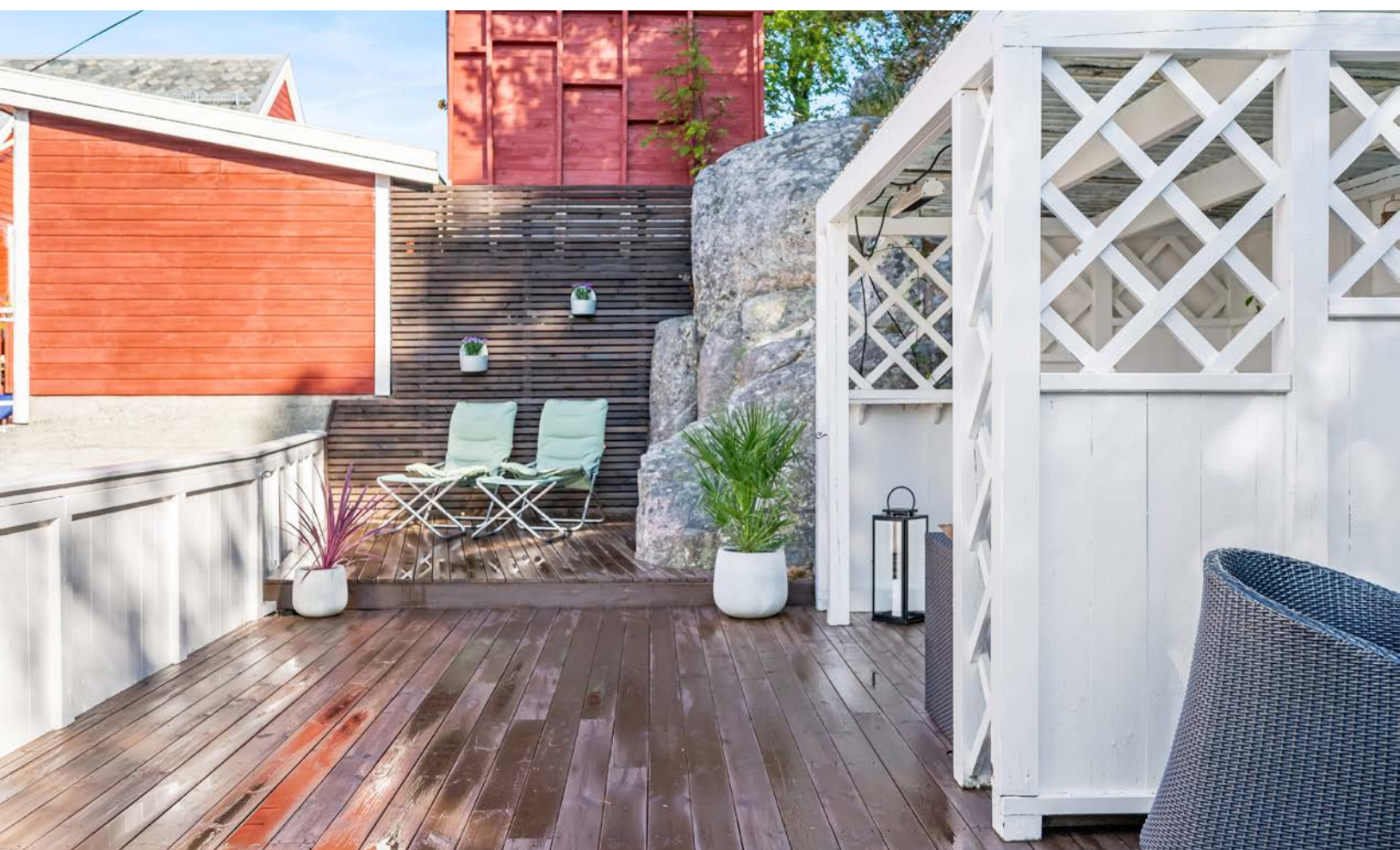
16.09.2024







































Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Wessels gate 9, 6507 KRISTIANSUND N

🏠 KRISTIANSUND kommune

gnr. 2, bnr. 94

Areal (BRA): Tomannsbolig 371 m²



Befaringsdato: 08.08.2023

Rapportdato: 11.10.2023

Oppdragsnr.: 22028-1022

Referansenummer: TP4835

Autorisert foretak: Bygg-Con AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek



Gyldig rapport
11.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Bygg-Con AS

Bygg-Con AS består av en Takstingeniør MNT og en Takstfullmektig MNT. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Selskapet takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

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



Rapportansvarlig



Runar Meek

runar@bygg-con.no
952 34 014

Medansvarlig



Pål Rune Meek

paal.meek@bygg-con.no
473 12 312

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsboligen er horisontalt delt og ligger på innlandet av Kristiansund kommune. Boligen ligger nært skoler, barnehager og dagligvarer. Ellers er eiendommen nært sentrum hvor det er tilgang på Kino, kjøpesenter, treningssenter og kommunehus, m.m. Tomten har gode solforhold. Tomten har noe skrående terreng på baksiden. Tomten inneholder asfalt, grus, plen og terrasse og trapper av treverk. Parkering av kjøretøy er på oppstillingsplasser oppbygd av asfalt.

Boligen er hovedsakelig preget av belagt parkett og flis på gulvet. Veggene er kledd med malt gips og panel. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips og panel. Våtrommene er hovedsakelig preget av flis på vegger og gulv. Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Utleie leiligheten er hovedsakelig preget av belagt parkett og laminat på gulvet. Veggene er kledd med malte plater. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips. Badet er preget av vinylbelegg på gulvet og malt strie på veggene. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1917

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med steinbelagte stålplater (decra). Tekkingen ble skiftet i iflg eier i 2014. Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag er av hvit stål. Forhold under bakkenivå er ikke undersøkt.

Veggkonstruksjonen er besiktiget fra overflaten. Det er trolig planktømmer kledd med liggende kledning. Kledningen ble skiftet og etterisolert i 2010, ifølge eier.

Taket har valmet takform. Konstruksjonen er lukket og kun besiktiget fra overflaten. Den er trolig av plassbygde taksperrer med ukjent undertak.

Bygget er utstyrt med sidehengslett trevinduer med 2-lags isolerte glass. Det er opplyst i fra tidligere salgsrapport at vinduene ble skiftet i 2006.

Bygget er utstyrt med en ytterdør av teak. Ytterdørene til utleie leiligheten er en hvit kompakt dør med isolert glass felt. Balkongdører av hvitmalt tre med isolerte glass.

Det er etablert en terrasse ved leilighet og flere ved hoveddel som følger terrenget. Terrassene er oppbygd av spaltegulv montert på bjelker som hviler på støter på ukjent fundamentering.

Rekkverket er av tett-stående bord med topprekke.

Det er etablert balkonger på 2 sider av bygget for hoveddel. Balkongen er oppbygd av spaltegulv og festet i bygget og hviler på søyler. Rekkverk er av stående spiler med toppbord.

Bygget er oppført med flere trapper av tre. Det er en trapp av betong ned til kjelleren.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Boligen er hovedsakelig preget av belagt parkett og flis på gulvet. Veggene er kledd med malt gips og panel. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips og panel.

Det er begrenset adkomst under hele bygningen for fullstendig kontroll av etasjeskiller på undersiden for skader fra fukt, skadedyr med mer. Boligen har etasjeskille i tre. Gulv mot grunn er støpt plate.

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Bygget er utstyrt med 2 murte tegelsteins piper med pusset overflate. Det er en lukket vedovn i utleie leiligheten og 1 fast murt ildsted med dør i boligen.

Kjelleren er brukt som boder og konstruksjonen er av åpen betong.

Boligen er utstyrt med en malt tre-trapp med rekkverk av stående spiler.

Boligen er utstyrt med malte fyllings dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Badet er utført etter byggt teknisk forskrift fra 97. Det er belagt skipsgulv og flislagt dusjhjørne, med elektrisk varmekabel på gulvet. Veggene er kledd med flis og tapet. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med gips.

En fritthengende servant under et speil.

- Veggmontert dusj

- Veggmontert toalett.

Veggene er kledd med flis og tapet. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips. Det er belagt skipsgulv og flislagt dusjhjørne, med elektrisk varmekabel på gulvet i dusjnische.

Synlig smurt membran oppå sluk i dusjnische. Ikke synlig klemt i slukring.

En fritthengende servant under et speil.

- Veggmontert dusj

- Veggmontert toalett.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Badet er utført med elektrisk ventilering.

Måling er foretatt i svill og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.

Bad

Badet er utført etter byggt ennings forskrift fra 2017.

Det er belagt flis med elektrisk varmekabel på gulvet. Veggene er kledd med flis. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

En hvit baderomsinnredning av skuffer i glatte fronter med heldekkende servantplate. Over er det hengt et speil.

- Veggmontert dusj med glassvegg

- Veggmontert toalett

Veggene er kledd med flis. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

Det er belagt flis med elektrisk varmekabel på gulvet.

Smurt membran synlig i sluk.

En hvit baderomsinnredning av skuffer i glatte fronter med heldekkende servantplate. Over er det hengt et speil.

-Veggmontert dusj med glassvegg

-Veggmontert toalett

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Badet er utført med elektrisk ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt ettersom konstruksjonen er ny og dokumentasjon foreligger.

Vaskerom

Vaskerommet er oppført på ukjent tidspunkt, men det er trolig utført før byggt teknisk forskrift 97.

Det er belagt vinylbelegg på gulvet. Veggene er kledd med panel. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin

- Panelovn

Veggene er kledd med panel. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel.

Det er synlig vinylbelegg klemt i sluk-ringen.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin

- Panelovn

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Rommet har ingen form for ventilering.

Hulltaking er foretatt i åpen konstruksjon og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.

Bad/vaskerom

Bygge tidspunkt for badet er ukjent, men det er trolig fra byggt teknisk forskrift fra 97.

Det er belagt vinylbelegg på gulvet. Veggene er kledd med malt strie. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med tak-ess.

En hvit baderomsinnredning av overskap og underskap med glatte fronter. Den heldekkende servantplaten er utstyrt med 1 armatur. Over er det hengt et speil.

- Gulvmontert toalett

- Dusjkabinett

- Opplegg for vaskemaskin

Veggene er kledd med malt strie. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med tak-ess.

Det er belagt vinylbelegg på gulvet.

Det er synlig vinylbelegg klemt i sluk-ringen.

En hvit baderomsinnredning av overskap og underskap i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten er utstyrt med 1 armatur. Over er det hengt et speil.

- Gulvmontert toalett

- Dusjkabinett

- Opplegg for vaskemaskin

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Badet er utført med elektrisk ventilering.

Hulltaking er foretatt og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med panel og tapet. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

En hvit kjøkken innredning som går over 3 vegger med høyskap, skuffer og underskap i glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Underlimt vask av stål vedsiden av en integrert oppvaskmaskin og vinskapp på en vegg. Et integrert kjøleskap og fryseskap vedsiden av integrert stekeovn og kaffemaskin på annen vegg. Nedfelt induksjonstopp på den tredje veggen.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med panel og tapet. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

En hvit kjøkken innredning som går over 1 vegg med overskap, skuffer og underskap i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat i mørkt heltre utsende. Nedfelt vask av stål vedsiden av en frittstående oppvaskmaskin og integrert stekeovn og platetopp.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er montert kjøkken ventilator med avtrekk ut. Det er en kjøkken ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør systemet er av kobber og rør i rør system.

Besiktiget fra kjeller.

Avløpsrør av plast, synlig i sluk.

Boligen er utført med naturlig ventilering.

Boligene er utstyrt med Høiax varmtvannsberedere i kjelleren, de er på ca 200 liter.

Elektrisk anlegg er utført som hovedsakelig skjult anlegg. Sikringssskap er utstyrt med automatsikringer.

Boligen er utstyrt med nødvendig slokkeutstyr og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er kun besiktiget fra overflaten.

Det er trolig byggegrunn av løsmasser og fjell.

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er ikke besiktiget noe drenering rundt boligen og skulle det være er den trolig fra byggeåret.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men det antas at grunnmurene er oppført i støpt betong (sparesteinsmurer/med naturstein).

Tomten har noe skrående terreng på baksiden av bygget. Tomten inneholder asfalt, grus, plen og terrasse og trapper av treverk. Parkering av kjøretøy er på oppstillingsplasser oppbygd av asfalt.

Det er kun gjort besiktigelser av overflater. Det er antatt at vann og avløps rør er av plast. Rørene ble skiftet i 2019.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	40	36	4
2. Etasje	112	112	0
1. Etasje	30	27	3
Kjeller	109	0	109
1. Etasje Leilighet	80	80	0
Sum	371	255	116

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

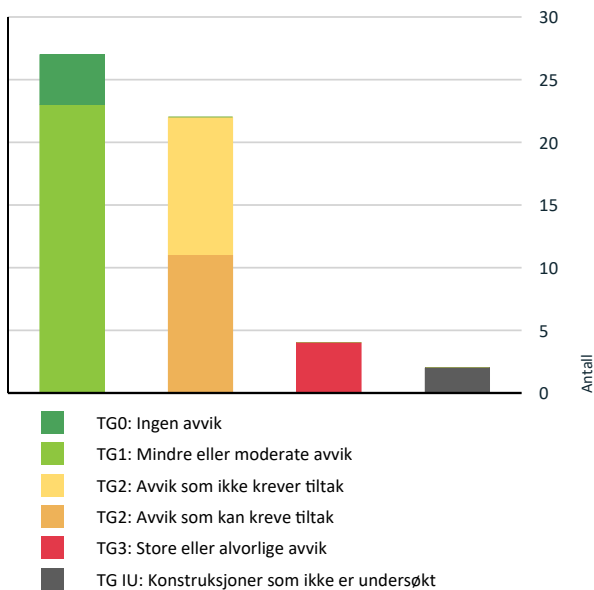
Tomannsbolig

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

Det forutsettes at byggesøknad er godkjent med de tilsendte tegningene. Deler av inntegnet hall er disponert som soverom i 1. etasje.

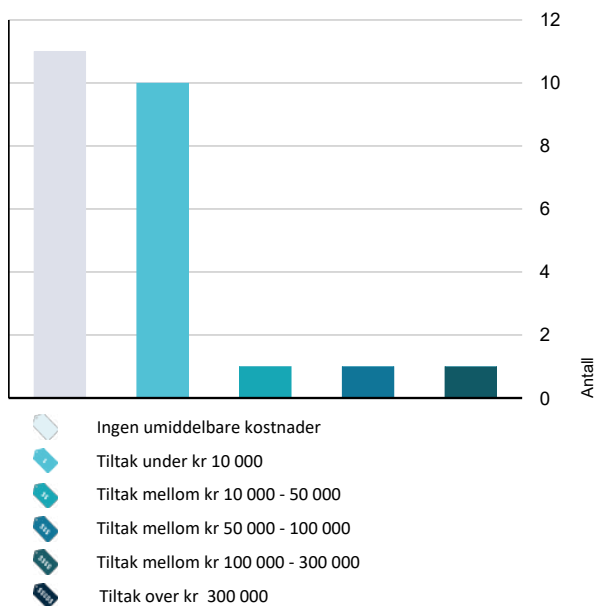
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juni 1992. nr 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Takstmann er ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningen ble oppsatt (relatert til byggeforskriftene som var gjeldende ved oppføringstidspunktet). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er lovlig oppført og godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre vindu og åpne hull i mur.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er avvik:
Døren i kjelleren er eldre og slit.
Døren til utleie leiligheten er vanskelig å åpne og lukke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)
Det er uegnede materialer i våtsoner
Tiltak og priskonsekvens er medtatt under "Overflater Gulv".

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sluket på våtrommet ligger i en hevet sone. Skulle det oppstå en lekkasje ved servanten eller toalettet vil ikke vannet nå sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)
Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Det er avvik:
Bygget er eldre og det er derfor noen skjevheter og knirk i gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Sammendrag av boligens tilstand

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er ikke synlig klemt i slukring. Det er smurt membran oppå sluk. Ukjent utførelse. Ukjent om det er membran under skipsgulv.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en "ulyd" fra ventilasjonen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. For nærmere beskrivelse se rapporten.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

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.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

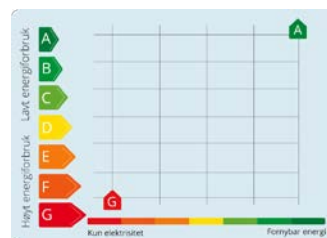
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. 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.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1917

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål.

Standard

Boligen er hovedsakelig preget av gulv belagt med parkett og flis. Veggene er kledd med malt gips og panel. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips og panel. Våtrommene er hovedsakelig preget av flis på vegger og gulv. Bygget har gjennomgående god standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Utleie leiligheten er hovedsakelig preget av belagt parkett og laminat på gulvet. Veggene er kledd med malte plater. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips. Badet er preget av vinylbelegg på gulvet og malt strie på veggene. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Modernisering	Montert nye vinduer og oppusset innvendig
2010	Modernisering	Byttet kledning
2014	Modernisering	Nytt kjøkken
2019	Modernisering	Nytt bad i hovedleilighet
2023	Modernisering	Oppussing av overflater i leilighet for utleie.
2014	Modernisering	Byttet tak
2019	Modernisering	Asfaltert rundt bolig
2023	Modernisering	Malt hus utvendig

UTVENDIG

Taktekking

TO 1

Taket er tekket med steinbelagte stålplater (decra). Tekkingen ble skiftet i iflg eier i 2014.



Årstall: 2014

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

TO 1

Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag er av hvit stål. Forhold under bakkenivå er ikke undersøkt.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

TG 2

Veggkonstruksjonen er besiktiget fra overflaten. Det er trolig planktømmer kledd med liggende kledning. Kledningen ble skiftet og etterisolert i 2010, ifølge eier.



Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Taket har valmet takform. Konstruksjonen er lukket og kun besiktiget fra overflaten. Den er trolig av plassbygde taksperrer med ukjent undertak.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer

TG 1

Bygget er utstyrt med sidehengslelt trevinduer med 2-lags isolerte glass. Det er opplyst i fra tidligere salgsrapport at vinduene ble skiftet i 2006.

Tilstandsrapport



Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Eldre vindu og åpne hull i mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Vinduene i kjelleren må påregnes å skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

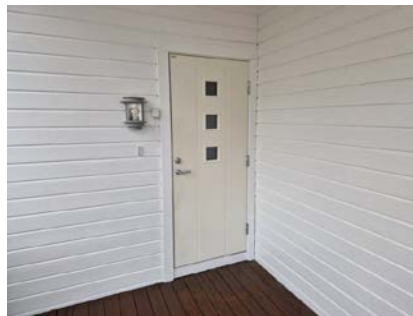
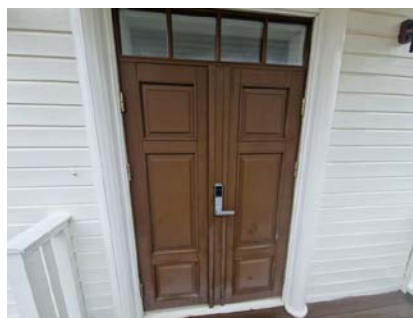
TG 2

Bygget er utstyrt med en ytterdør av teak. Ytterdørene til utleie leiligheten er en hvit kompakt dør med isolert glass felt. Balkongdører av hvitmalt tre med isolerte glass.

Vinduer - 2

TG 3

Kjelleren er utstyrt med vinduer fra byggeår.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Døren i kjelleren er eldre og slit.
Døren til utleie leiligheten er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Kjellerdøren fungerer.
Døren til utleie leiligheten bør justeres.

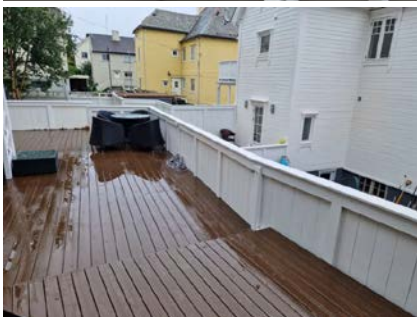
Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Det er etablert en terrasse ved leilighet og flere ved hoveddel som følger terrenget. Terrassene er oppbygd av spaltegulv montert på bjelker som hviler på støter på ukjent fundamentering. Rekkverket er av tettstående bord med topprekke.

Det er etablert balkonger på 2 sider av bygget for hoveddel. Balkongen er oppbygd av spaltegulv og festet i bygget og hviler på søyler. Rekkverk er av stående spiler med toppbord.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

TG 3

Bygget er oppført med flere trapper av tre. Det er en trapp av betong ned til kjelleren.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om å utbedre rekkverket, der det er montert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Boligen er hovedsakelig preget av belagt parkett og flis på gulvet. Veggene er kledd med malt gips og panel. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips og panel.

Overflater - 2

TG 1

Utleie leiligheten er hovedsakelig preget av belagt parkett og laminat på gulvet. Veggene er kledd med malte plater. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Det er begrenset adgang under hele bygningen for fullstendig kontroll av etasjeskiller på undersiden for skader fra fukt, skadedyr med mer. Boligen har etasjeskille i tre. Gulv mot grunn er støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygget er eldre og det er derfor noen skjevheter og knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

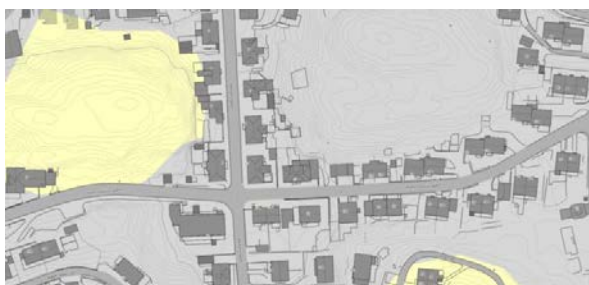
Det er ikke behov for umiddelbar utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

TG 2

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 3

Bygget er utstyrt med 2 murte tegelsteins piper med pusset overflate. Det er en lukket vedovn i utleie leiligheten og 1 fast murt ildsted med dør i boligen.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 2

Kjelleren er brukt som boder og konstruksjonen er av åpen betong.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

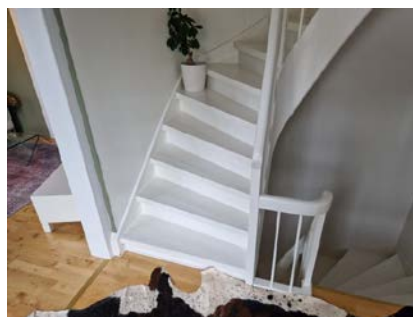
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

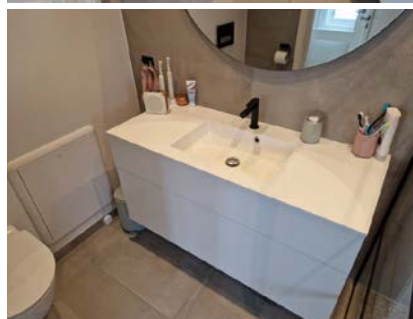
Innvendige trapper

TG 2

Boligen er utstyrt med en malt tre-trapp med rekkverk av stående spiler.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

! TG 1

Boligen er utstyrt med malte fyllings dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er utført etter byggtenkings forskrift fra 2017.

Det er belagt flis med elektrisk varmekabel på gulvet. Veggene er kledd med flis. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

En hvit baderomsinnredning av skuffer i glatte fronter med heldekkende servantplate. Over er det hengt et speil.

- Veggmontert dusj med glassvegg
- Veggmontert toalett

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene er kledd med flis. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 1

Det er belagt flis med elektrisk varmekabel på gulvet.



Årstall: 2019

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Smurt membran synlig i sluk.



Årstall: 2019

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

En hvit baderomsinnredning av skuffer i glatte fronter med heldekkende servantplate. Over er det hengt et speil.

-Veggmontert dusj med glassvegg

-Veggmontert toalett

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Badet er utført med elektrisk ventilering.



Tilstandsrapport

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG II

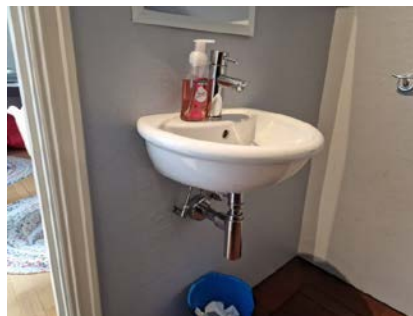
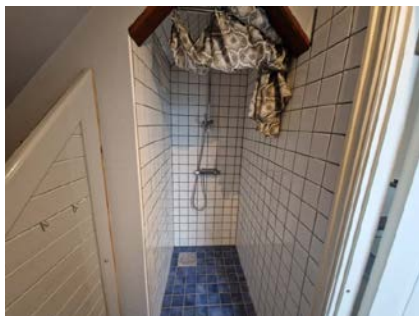
Hulltaking er ikke foretatt ettersom konstruksjonen er ny og dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

LOFT > BAD

Generell

Badet er utført etter byggt teknisk forskrift fra 97. Det er belagt skipsgulv og flislagt dusjhjørne, med elektrisk varmekabel på gulvet. Veggene er kledd med flis og tapet. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med gips. En fritthengende servant under et speil.
- Veggmontert dusj
- Veggmontert toalett.



Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene er kledd med flis og tapet. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tiltak og priskonsekvens er medtatt under "Overflater Gulv".

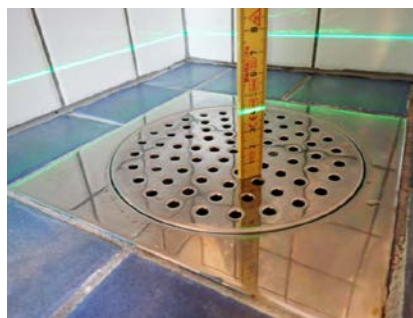
Konsekvens/tiltak

- 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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

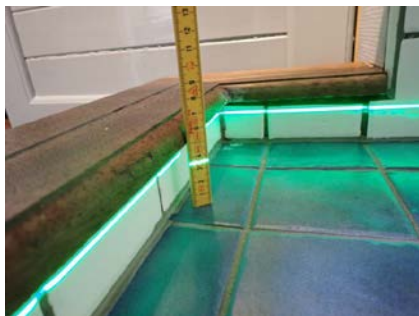
Overflater Gulv

TG 2

Det er belagt skipsgulv og flislagt dusjhjørne, med elektrisk varmekabel på gulvet i dusjnisje.



Tilstandsrapport



Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sluket på våtrommet ligger i en hevet sone. Skulle det oppstå en lekkasje ved servanten eller toalettet vil ikke vannet nå sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

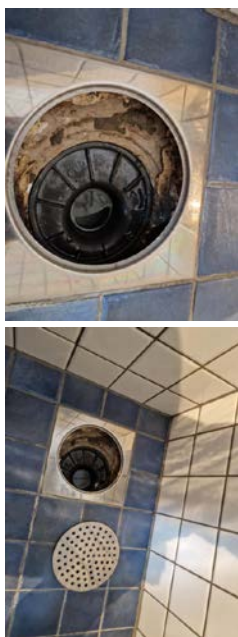
Våtrommet fungerer med disse avvikene, men det bør overvåkes jevnlig. Badet er eldre og nærmer seg et tidspunkt for modernisering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Synlig smurt membran oppå sluk i dusjnisje. Ikke synlig klemt i slukring.



Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er ikke synlig klemt i slukring. Det er smurt membran oppå sluk. Ukjent utførelse. Ukjent om det er membran under skipsgulv.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

Tiltak og priskonsekvens er medtatt under "Overflater Gulv".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

En fritthengende servant under et speil.

- Veggmontert dusj
- Veggmontert toalett.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak og priskonsekvens er medtatt under "Overflater Gulv".

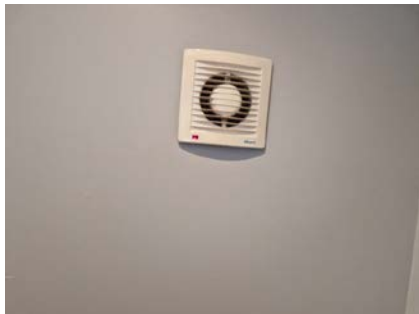
Ventilasjon

TG 2

Badet er utført med elektrisk ventilering.



Tilstandsrapport



Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en "ulyd" fra ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak og priskonsekvens er medtatt under "Overflater Gulv".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Måling er foretatt i svill og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.



Årstall: 2023 Kilde: Eier

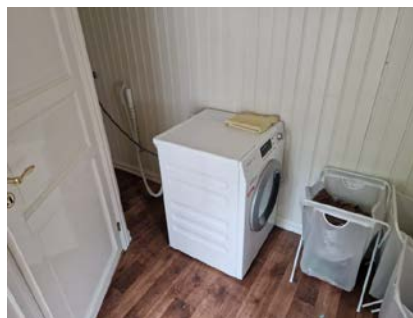
Vaskerommet er oppført på ukjent tidspunkt, men det er trolig utført før byggeteknisk forskrift 97.

Det er belagt vinylbelegg på gulvet. Veggene er kledd med panel.

Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin
- Panelovn



Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene er kledd med panel. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- 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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater Gulv

TG 2

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det er registrert noe skade på vinylen ved vaskemaskinen. Det anbefales å utbedre dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TO 2

Det er synlig vinylbelegg klemt i sluk-ringen.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadskonsekvens er medtatt under "Gulv"

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning

TO 1

Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin
- Panelovn

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Ventilasjon

TO 3

Rommet har ingen form for ventilering.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt i åpen konstruksjon og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.



Årstall: 2023

Kilde: Eier



Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene er kledd med malt strie. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med tak-ess.

Overflater Gulv

TG 2

Det er belagt vinylbelegg på gulvet.



1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Bygge tidspunkt for badet er ukjent, men det er trolig fra byggeteknisk forskrift fra 97.

Det er belagt vinylbelegg på gulvet. Veggene er kledd med malt strie. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med tak-ess.

En hvit baderomsinnredning av overskap og underskap med glatte fronter. Den heldekkende servantplaten er utstyrt med 1 armatur. Over er det hengt et speil.

- Gulvmontert toalett
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er gjort tiltak med installasjon av tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er synlig vinylbelegg klemte i sluk-ringen.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

En hvit baderomsinnredning av overskap og underskap i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten er utstyrt med 1 armatur. Over er det hengt et speil.

- Gulvmontert toalett
 - Dusjkabinett
 - Opplegg for vaskemaskin
- Utstyret er ikke funksjons-testet.

Ventilasjon

TG 1

Badet er utført med elektrisk ventilering.

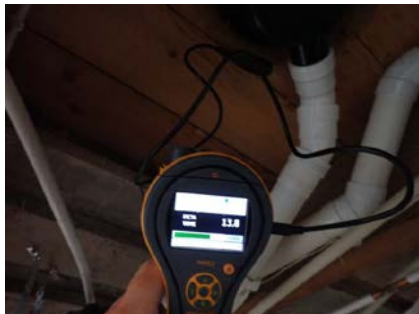
Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.



Tilstandsrapport



Årstall: 2023 Kilde: Eier



Årstall: 2014 Kilde: Eier

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med panel og tapet. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips. En hvit kjøkken innredning som går over 3 vegger med høyskap, skuffer og underskap i glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Underlimt vask av stål vedsiden av en integrert oppvaskmaskin og vinskapp på en vegg. Et integrert kjøleskap og frysescap vedsiden av integrert stekeovn og kaffemaskin på annen vegg. Nedfelt induksjonstopp på den tredje veggen. Utstyret er ikke funksjons-testet.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

Det er montert kjøkken ventilator med avtrekk ut.



Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med panel og tapet. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malt gips. En hvit kjøkken innredning som går over 1 vegg med overskap, skuffer og underskap i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat i mørkt heltre utsende. Nedfelt vask av stål vedsiden av en frittstående oppvaskmaskin og integrert stekeovn og platetopp. Utstyret er ikke funksjons-testet.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

Det er en kjøkken ventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Rør systemet er av kobber og rør i rør system. Besiktiget fra kjeller.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast, synlig i sluk.

Ventilasjon

TG 2

Boligen er utført med naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det er avvik fra dagenskrav til ventilering til oppholdsrom. Det er ikke krav om å utbedre dette, men det anbefales å montere flere ventiler.

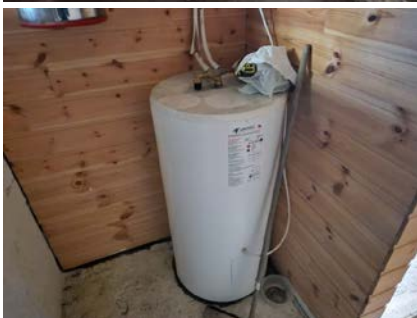
Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

TG 2

Tilstandsrapport

Boligene er utstyrt med Høiax varmtvannsberedere i kjelleren, de er på ca 200 liter.



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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 1

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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg er utført som hovedsakelig skjult anlegg. Sikringskap er utstyrt med automatsikringer.

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)?

Ja



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

TG 0

Boligen er utstyrt med nødvendig slukkeutstyr og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det er ikke registrert avvik ved brannslukkingsutstyret. Det er ikke funksjons-testet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke påvist avvik i varsler systemet. Det er ikke funksjons-testet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er kun besiktiget fra overflaten. Det er trolig byggegrunn av løsmasser og fjell.

Drenering

TG 2

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er ikke besiktiget noe drenering rundt boligen og skulle det være er den trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Skal kjelleren innredes må det gjøres tiltak for å sikre dreneringen. Slik konstruksjonen er nå bør tilstanden overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men det antas at grunnmurene er oppført i støpt betong (sparesteinsmurer/med naturstein).

Terrengforhold

TG 2

Tomten har noe skrående terreng på baksiden av bygget. Tomten inneholder asfalt, grus, plen og terrasse og trapper av treverk. Parkering av kjøretøy er på oppstillingsplasser oppbygd av asfalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Det er kun gjort besiktigelse av overflater. Det er antatt at vann og avløps rør er av plast. Rørene ble skiftet i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

Arealer

Tomannsbolig					
	Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	40	36	4	Bad , Stue	Bod
2. Etasje	112	112	0	Bad , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Soverom 3	
1. Etasje	30	27	3	Soverom , Entré , Vaskerom	Bod , Bod 2
Kjeller	109	0	109		Bod , Bod 2, Bod/Gang
1. Etasje Leilighet	80	80	0	Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Entré	
Sum	371	255	116		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. På loftet er det arealer som ikke er måleverdige grunnet lav takhøyde. Kjeller er i sin helhet vurdert som S-Rom. Leilighet er spesifisert som eget areal. Areal under trapper som er målbare er medtatt som S-rom, da det benyttes som bodareal.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Det er forutsatt at areal er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det forutsettes at byggesøknad er godkjent med de tilsendte tegningene. Deler av inntegnet hall er disponert som soverom i 1. etasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er opplyst om at badet er modernisert. Det foreligger samsvarserklæring fra utførende.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2023	Runar Meek	Takstingeniør
	Pål Rune Meek	Takstingeniør
	KJETIL JOHNSEN	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	2	94		0	956.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Wessels gate 9

Hjemmelshaver

Hanneseth Ann-Mari Dahl, Johnsen Kjetil

Kommentar

Areal på tomt er ikke oppmålt av takstmann. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk, men opplysningene kan allikevel være ufullstendige.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsboligen er horisontalt delt og ligger på innlandet av Kristiansund kommune. Boligen ligger nært skoler, barnehager og dagligvarer. Ellers er eiendommen nært sentrum hvor det er tilgang på Kino, kjøpesenter, treningssenter og kommunehus, m.m. Tomten har gode solforhold.

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. R-001.

Om tomten

Tomten har noe skrående terreng på baksiden. Tomten inneholder asfalt, grus, plen og terrasse og trapper av treverk. Parkering av kjøretøy er på oppstillingsplasser oppbygd av asfalt.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 590 000	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.08.2023	Utfylt av eier	Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	25.08.2023	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Eier	08.08.2023	Info fra befaringen	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	25.08.2023	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	25.08.2023	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått	0	Nei
Energirapport	10.08.2023	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Finnes ikke.	Finnes ikke	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	08.08.2023	Info fra befaringen	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straksiltak 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

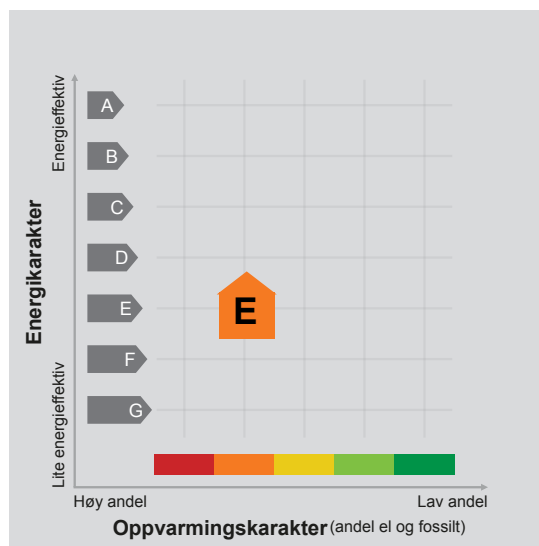
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TP4835>

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

ENERGIATTEST

Adresse	Wessels gate 9
Postnummer	6507
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12588984
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	897601cb-8fca-49e1-b21b-72b6e15e2749
Dato	10.08.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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

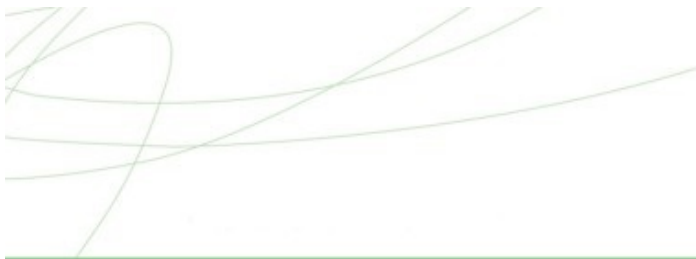
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig

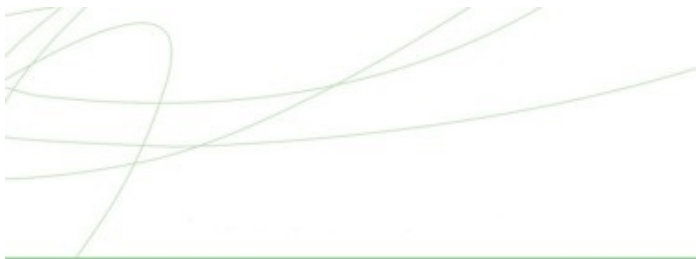
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Følg med på energibruken i boligen

- Luft kort og effektivt

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1917
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	350
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





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**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Wessels gate 9
Postnummer: 6507
Sted: KRISTIANSUND N
Kommune: Kristiansund
Bolignummer: H0101
Dato: 10.08.2023 14:07:55
Energi merkenummer: 897601cb-8fca-49e1-b21b-72b6e15e2749

Kommunennummer: 1505
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 94
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 12588984

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

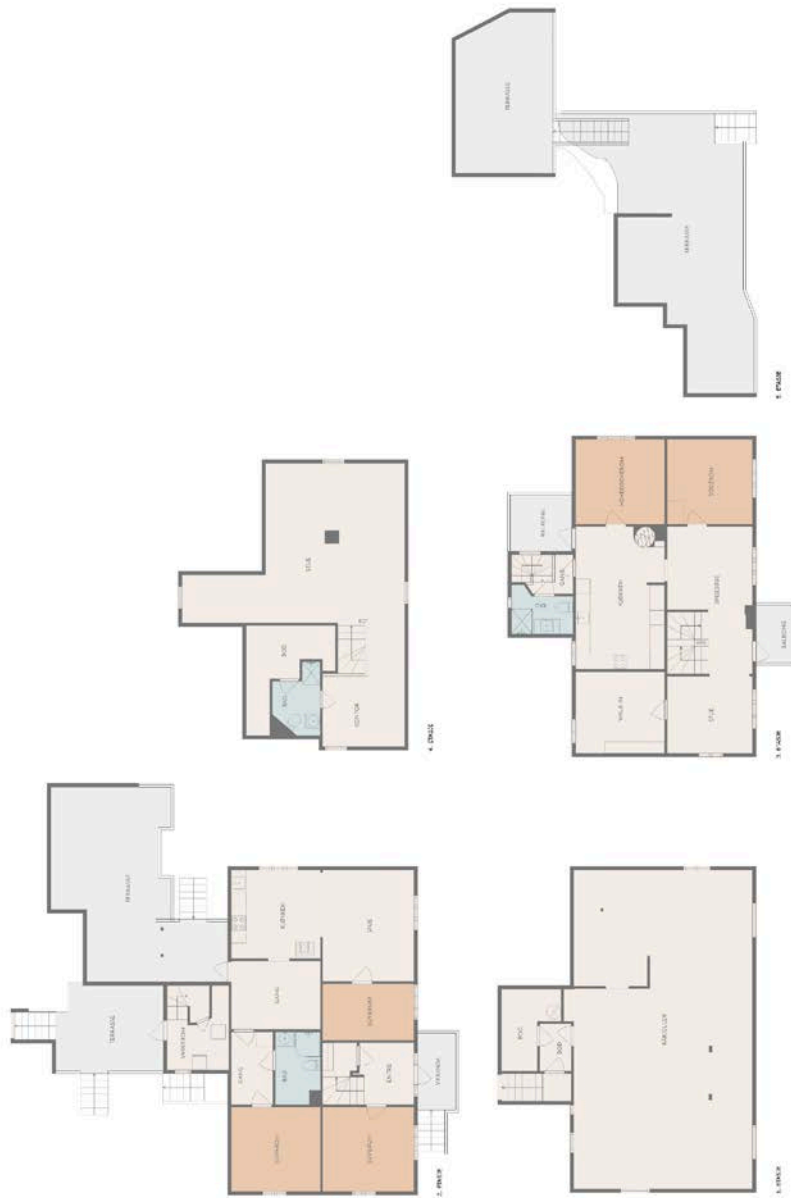
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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



Plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
 Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



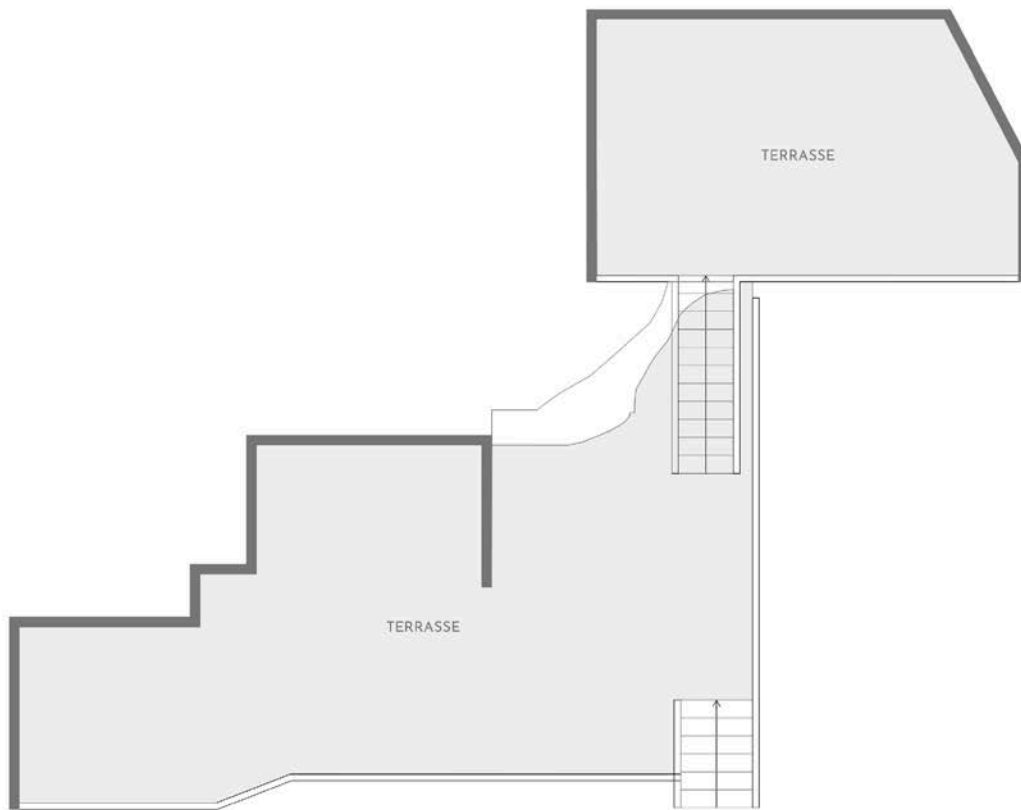
Plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
NEM Eiendomsmegling AS	
Oppdragsnr.	
1-0062/23	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjetil Johnsen	Ann-Mari Dahl Hanneseth
Gateadresse	
Wessels gate 9	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6507
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	19599025

Document reference: 1-0062/23

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KJ, ADH

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing av bad i 2 etg.
Arbeid utført av	Bademiljø Øivind Lystad AS/Larsen Bag og Fils

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse	Hele bad totalrenovert med ny membran og ny sluk bla
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ift oppgradering av vann og kloakk i Wessels gate i 2019, fikk en pålegg om å utbedre utvendig kloakkledning. Dette arbeidet ble utført av Bademiljø Øivind Lystad AS
Arbeid utført av	Bademiljø

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

Nei Ja

Beskrivelse	Noe fukt og saltutslag i kjelleretasje er obeservert, husets kjelleretasje er ikke drenert.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektro arbeid ifm nytt kjøkken, nytt bad og el bil lader.
Arbeid utført av	Havel/West Elektro/Elektroservice

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Kristiansund Kommune har hatt elektrotilsyn. Funn utbedret.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Wallbox installert i 2020 av West Elektro AS
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Triohus byttet tak i 2014 Terrasse ved kjøkken i 2 etg
Arbeid utført av	Triohus/Pål Ronny Løvik

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

Nei Ja

Beskrivelse

3 roms leilighet, BTA 85 m2

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Var opprinnelig 2 eierseksjoner fram til 2014, seksjonering ble da opphevet.
--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Pipe er teggelsteinsskostein fra bygge år , her anbefales planlegging for rehabilitering.

Tilleggs kommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må 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 næringsseiendom
- 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.
- 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
Kjetil Johnsen	258863fd42bc324b25304f 09aafa7c59b90949aa	09.10.2023 12:16:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Mari Dahl Hanneseth	bf0ec42c1bf79e45cebe8a05 7920964201e55e3a	09.10.2023 12:18:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1-0062/23

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

BYGNINGSSEKJEFEN	
KRISTIANSUND N	
A.M.	Dato
06/1048-1	
A.Øst	R.S.

FREMLAGT
16 NOV 2005
PLAN- OG BYGNINGS-
FAGET I KRISTIANSUND



VEST



ØST

WESSELEGT 0
-FRÅSETERING (NYE VINDU)
-TAKBALKING NYE VEST
-NY HØVEDTEPP/ BALONG VEST
-NY GARPORT/ TRAMPING NØRD
MÅL: 1:100
DATO: 04.04.06



SØR



NØRD



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 2

Bnr: 94

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Wessels gate 9, 6507 KRISTIANSUND N

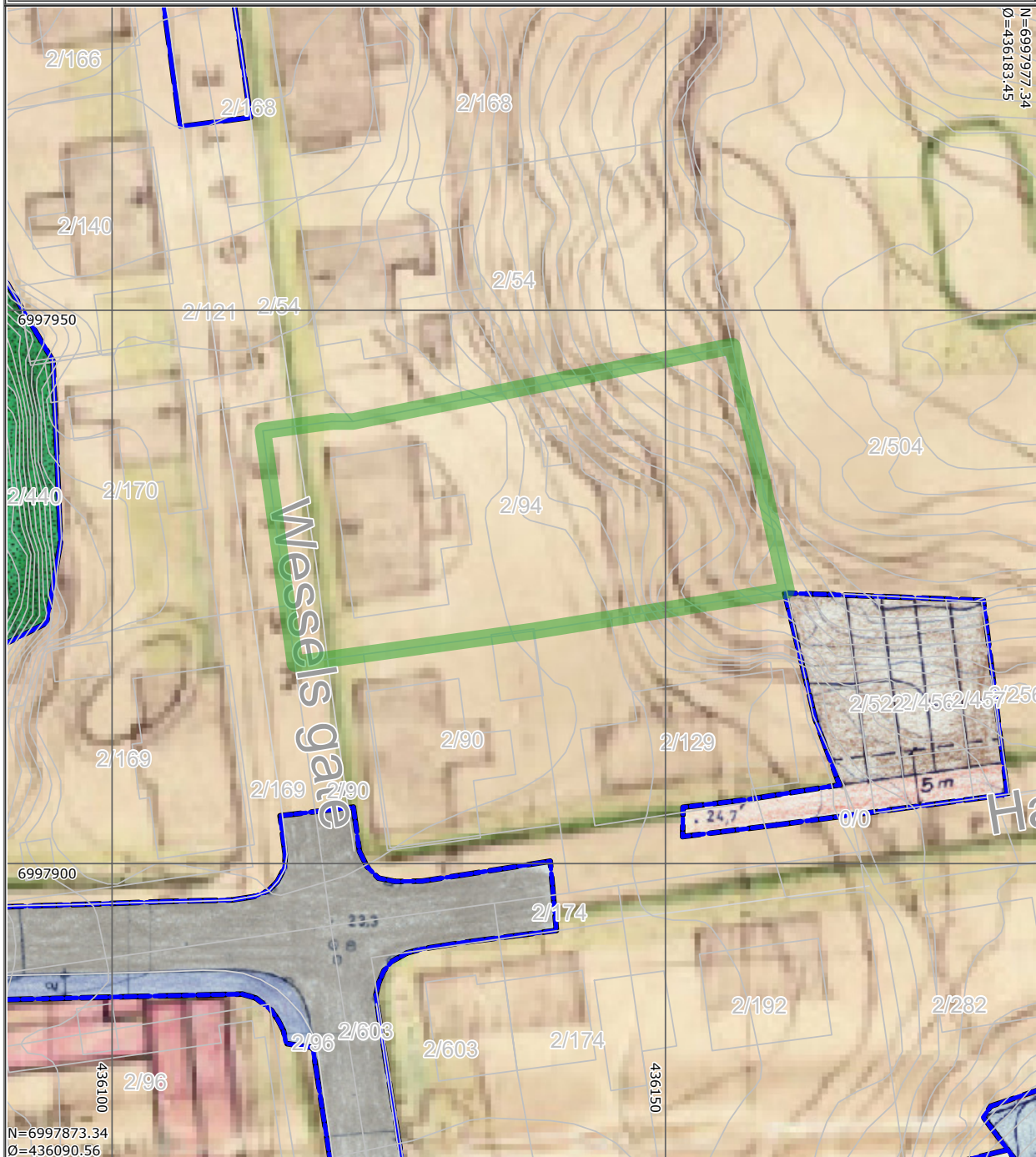
Hj.haver/Fester:



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 2/8-2023 Sign:

Målestokk
1:500



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

BYGNINGSJEFEN
KRISTIAN SUND N.
JAN. 13/13 1872

FREMLAGT
1 8. OKT. 1872

KR. SUND N. BYGNINGSRÅD

Wesselsgt. 9.



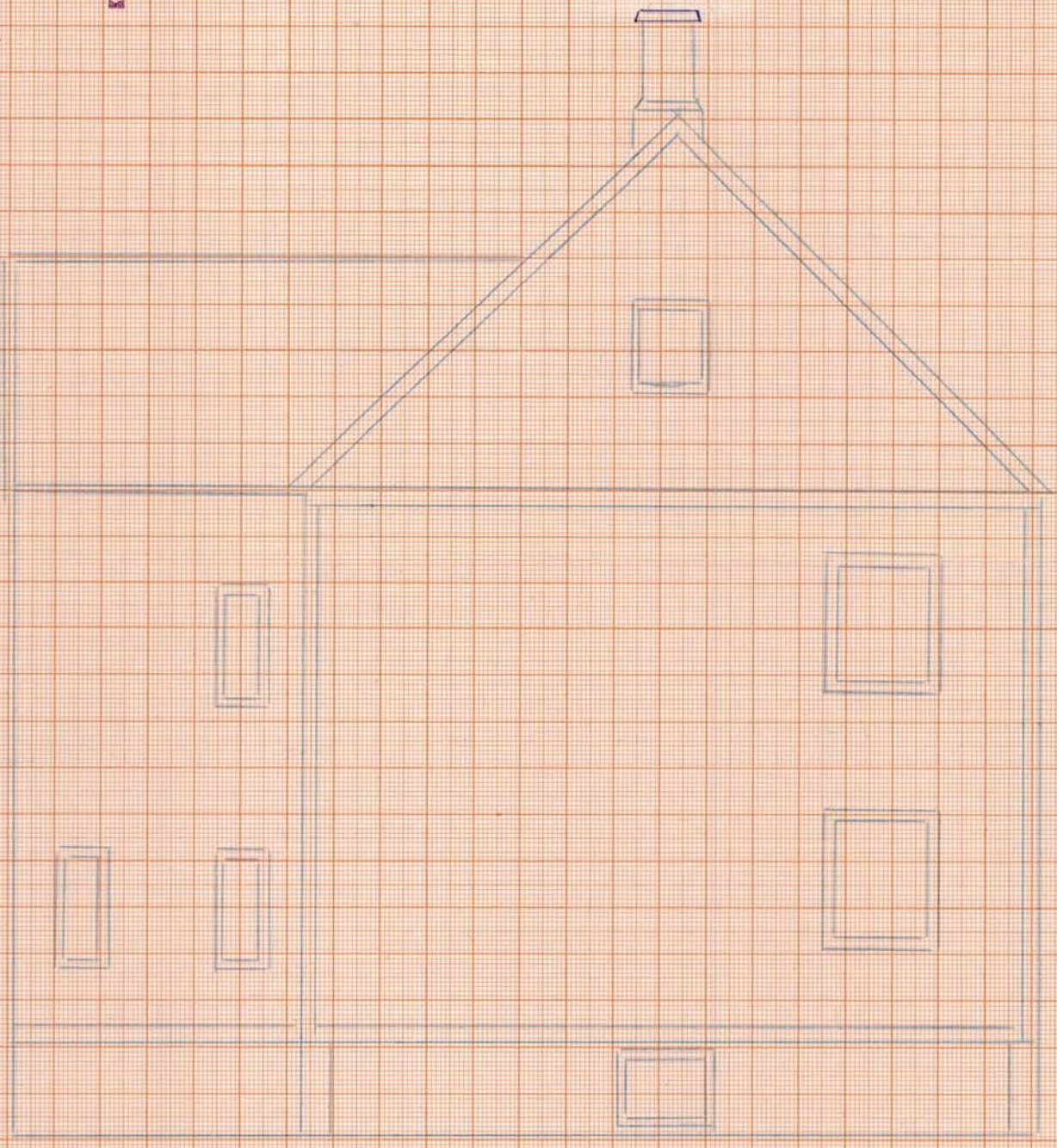
Fasade mot nord.

BYGNINGSJEFFEN
KRISTIANSTAD N.
J.nr. 1323/1972

C.V.O.W.E.

FREMLAGT
1 8 OKT. 1972
KRISTIANSTAD N. BYGNINGSRÅD

Wasselgat 9



Farode mot nord

BYGNINGSJEFEN
KRISTIANSD N.
nr. 1323 1972

FREMLAGT
1 8. OKT. 1972

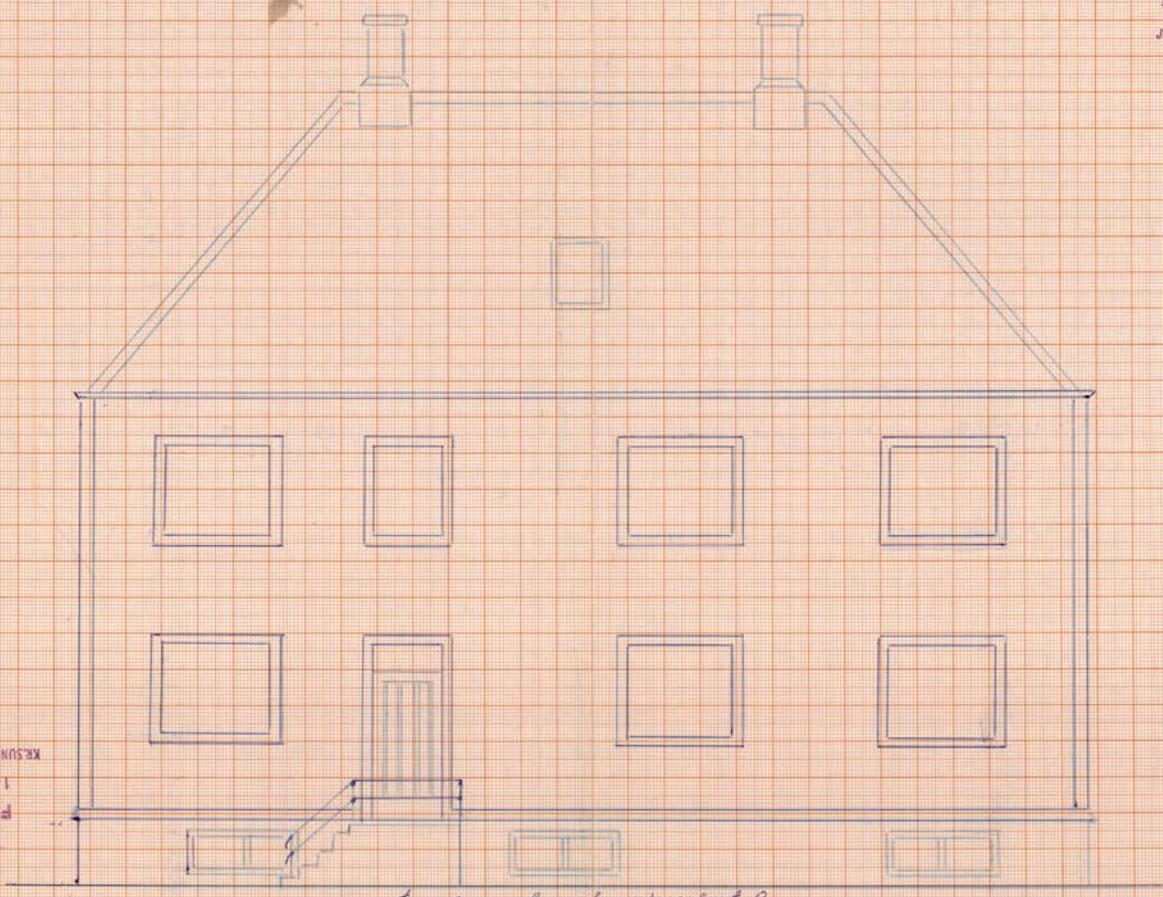
KRISTIANSD N. STUNINGKAD

Wesselsgt 9.



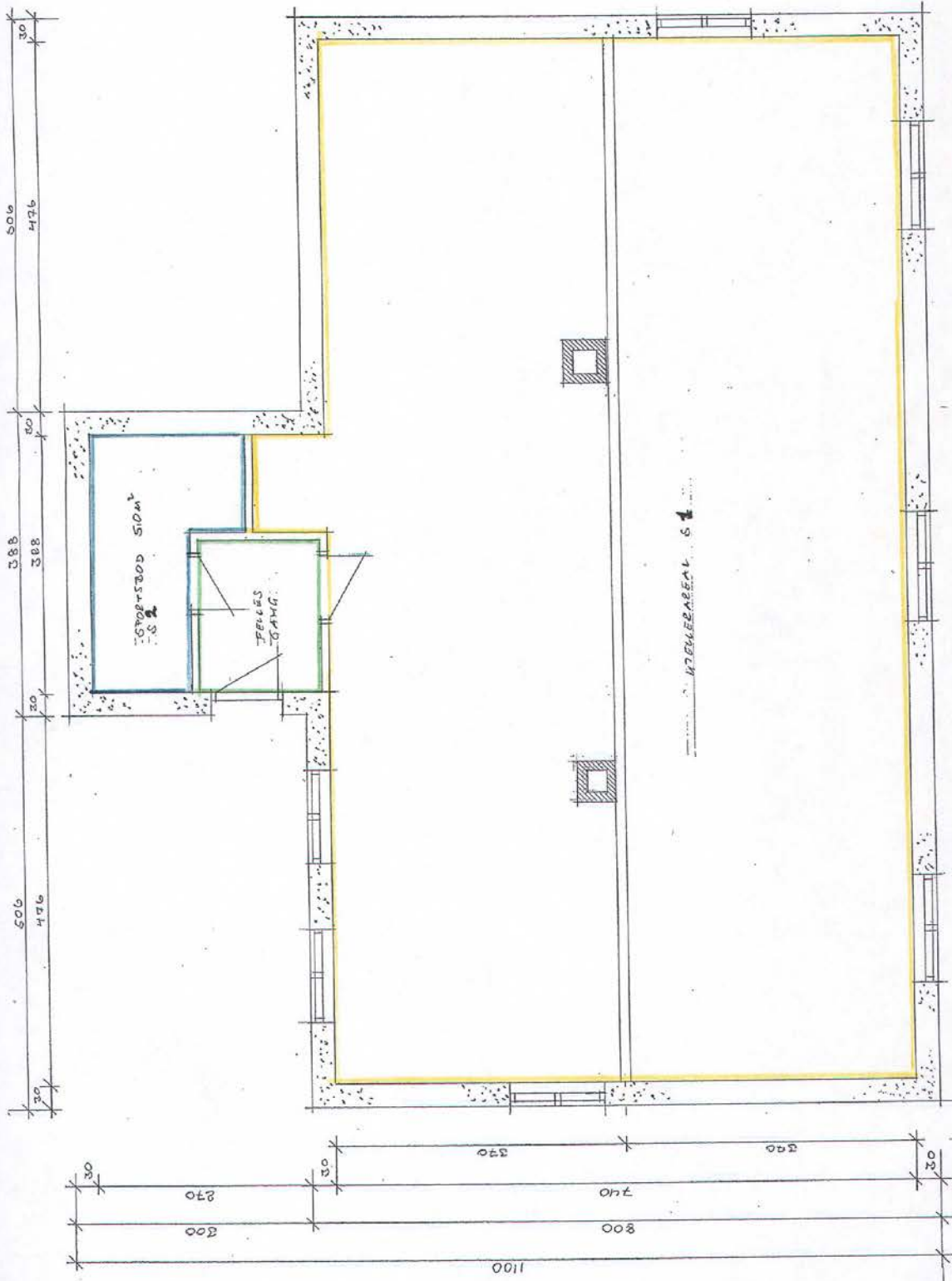
fasade mit syd.

BYGNINGSJEFFEN
KRISTIANSTAD N.
J.nr. 1323 1872



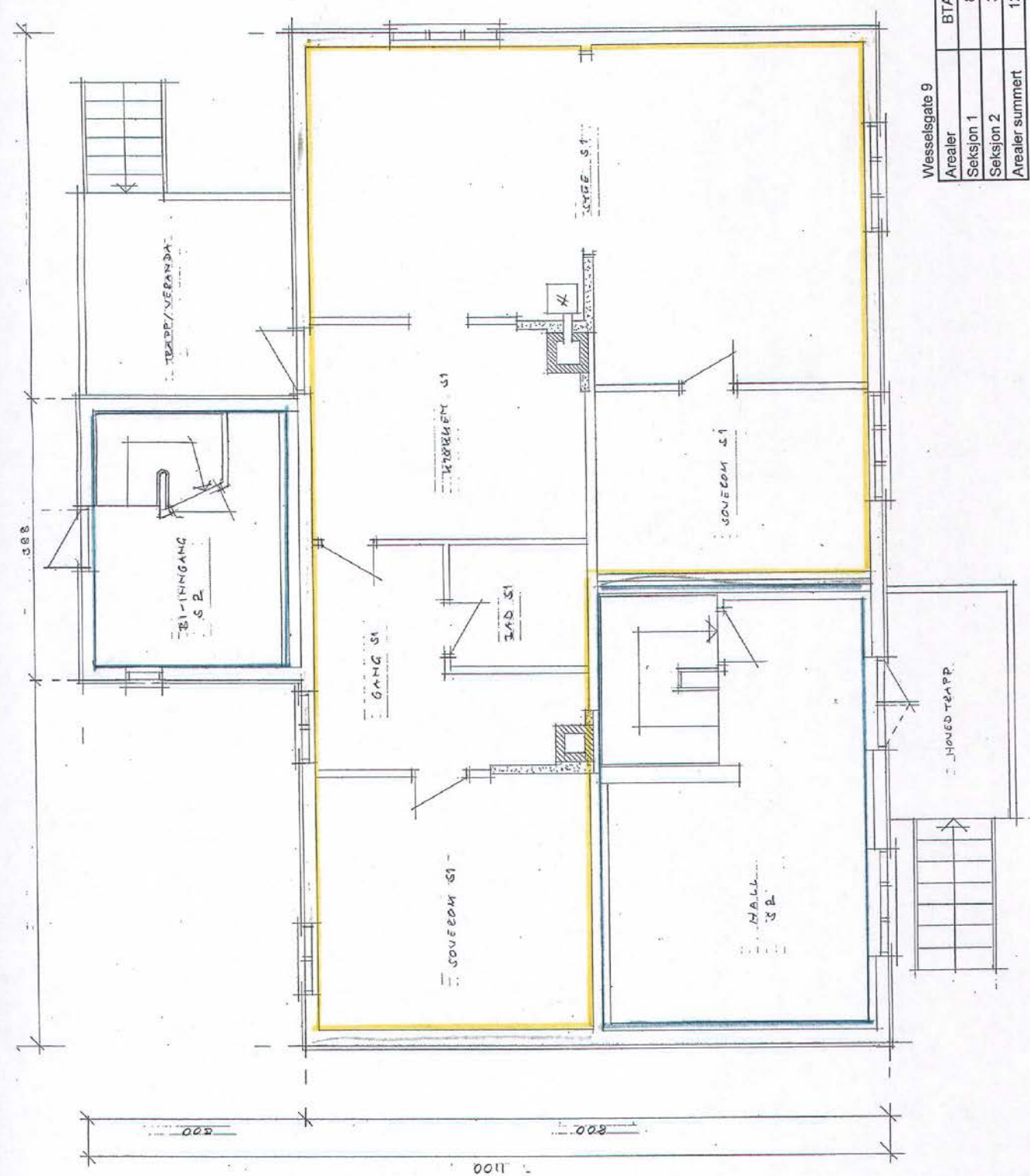
KRISTIANSTAD N. BYG.
1. OKT. 1922
PREMLAGT

fasade mot vest - wasselgt. 9.



Wesselsgate 9 Kjellerplan

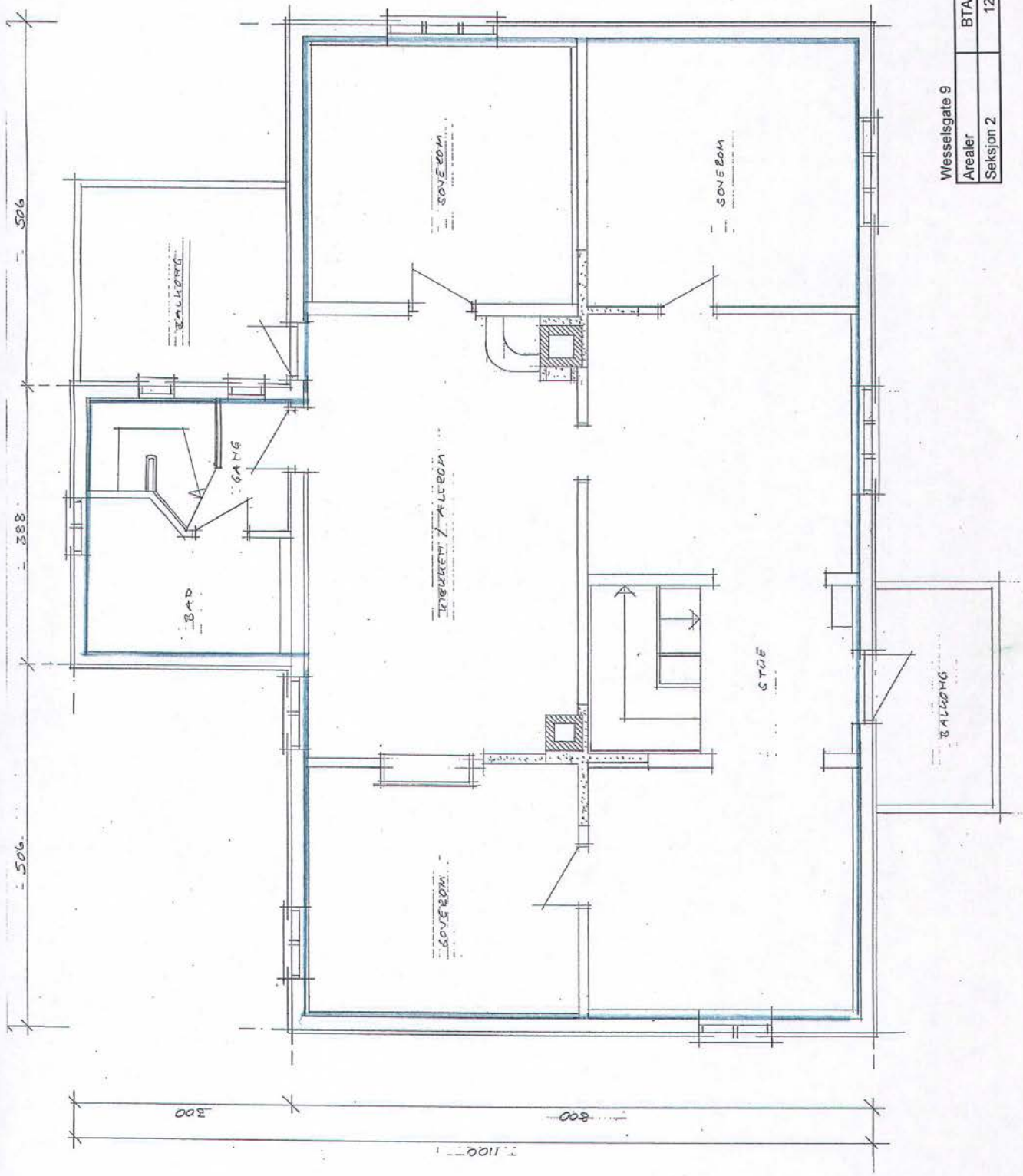
Arealer	BTA	BRA
Seksjon 1	112,4	100,3
Felles gang	3,8	3,0
Seksjon 2	7,4	5,0
Arealer summert	123,6	108,3



Wesselsgate 9 Plan 1. etasje

Arealer	BTA	BRA	P-rom
Seksjon 1	86,6	79	79
Seksjon 2	37,0	29,8	29,8
Arealer summert	123,6	108,8	108,8

3.



Wesselsgate 9 Plan 2. etasje

Arealer	BTA	BRA	P-rom
Seksjon 2	123,6	111,7	111,7

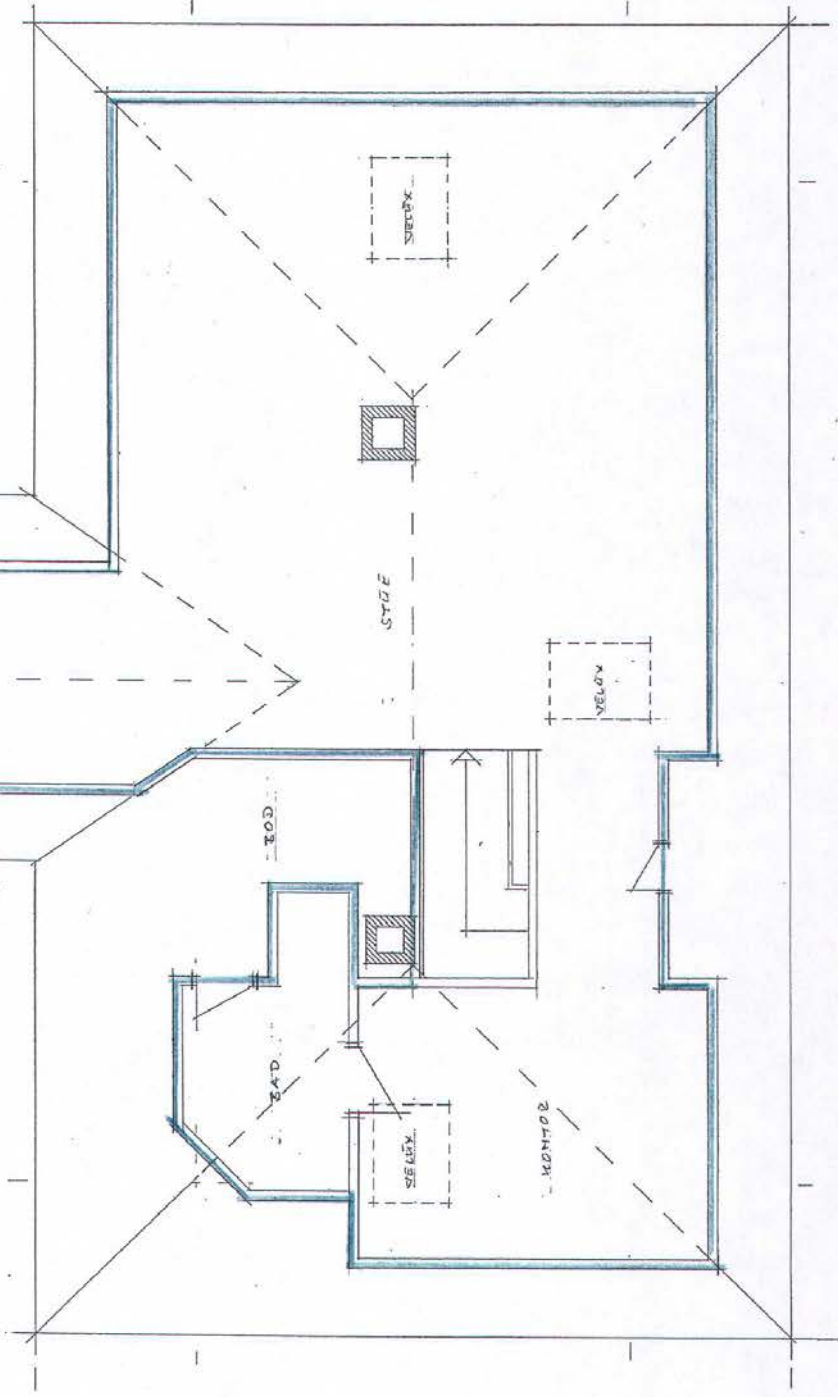
4.

506 506 588 226

Wesselsgate 9 Plan loftsetasje

Arealer	BTA	BRA	P-rom
Seksjon 2	48,6	48,6	43,3

ALKONE

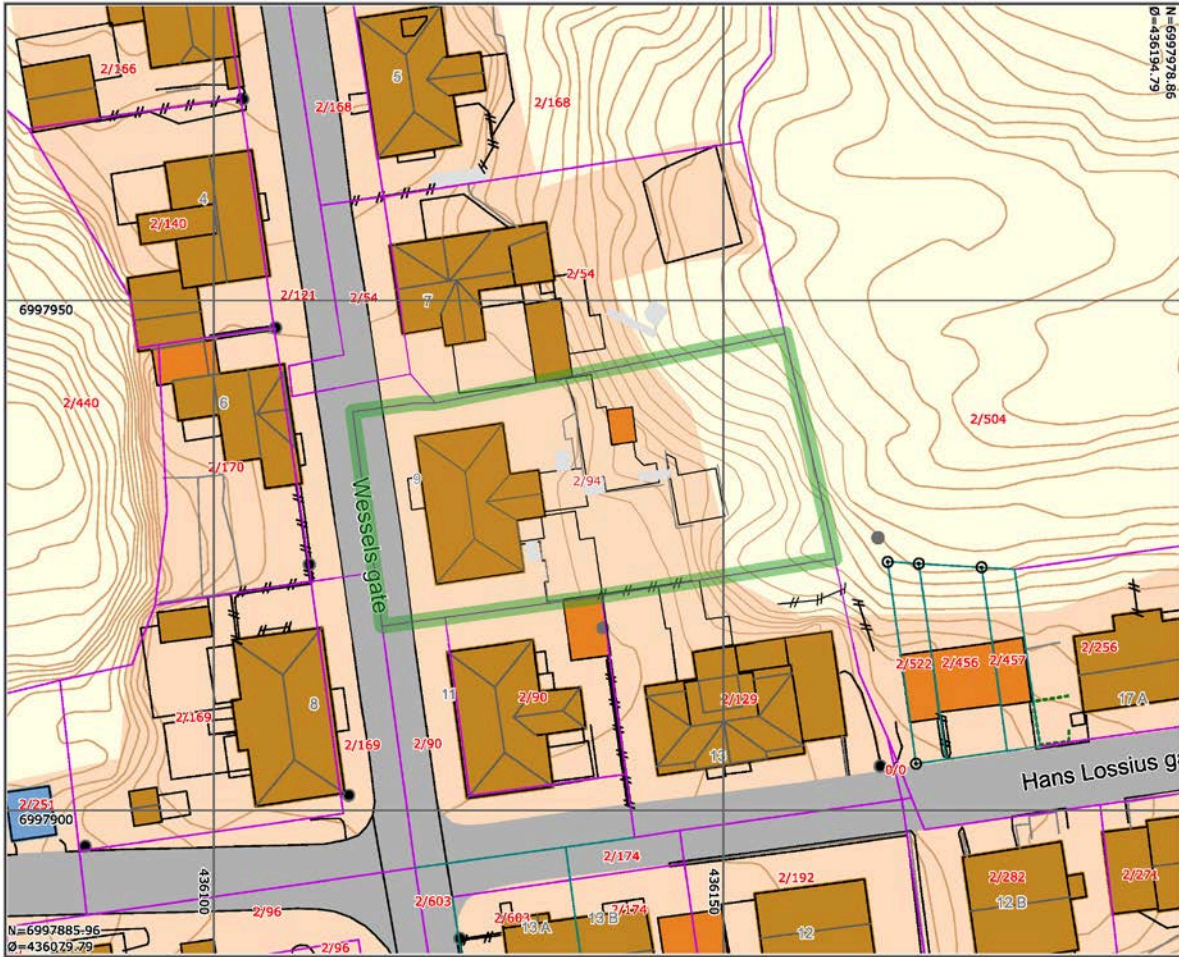


Målestrekke = 452

800

Målestrekke = 1066

1400



N=6997978,86
Ø=436194,79



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**



Målestokk
1:500

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



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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


 Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse: Wessels gate 9
6507 KRISTIANSUND N**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Maria Alvheim Klinge**Telefon:** 926 99 890
E-post: maria.alvheim.klinge@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre