



aktiv.

Strandgata 47, 6512 KRISTIANSUND N

**Hel tomannsbolig med garasje og
lager/butikklokale! Leieinntekt på
21.500,- pr. mnd.**



Eiendomsmegler

Erik Ulseth

Mobil 993 17 191

E-post erik.ulseth@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N.
TLF. 400 04 565

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Omkostn.: Kr 81 890,-
Total ink omk.: Kr 2 671 890,-
Selger: Trond Gyldenskog Nedal

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
P-rom/BRA 134/217 kvm
Tomtstr.: 559.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 88
Oppdragsnr.: 1601240031

Hel tomannsbolig med garasje og lager/ butikklokale! Leieinntekt på 21.500,- pr. mnd.

Velkommen til Strandgata 47! En hel tomannsbolig med 2 stk. 3-roms leiligheter som begge inneholder entré/gang, 2 soverom, stue/spisestue, kjøkken og bad. Frittstående garasje. Rikelig med bodareal i kjeller, samt felles vaskerom. 2 loftsrom. Lager/butikklokale på 64 kvm. Begge leilighetene og lageret er utleid og det er 3 strømmålere i boligen, en til hver leilighet og en til lager/butikklokale. Det foreligger planer om å bygge en brannstasjon på Gomalandet, se mer informasjon på kommunens hjemmeside. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	67
Energiattest	74
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 217kvm

P-rom 134kvm

Garasje

Arealbeskrivelse

Bruksareal

Kjeller: 64 kvm

1. etasje: 67 kvm

2. etasje: 67 kvm

Primærrom

1. etasje: 67 kvm Gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

2. etasje: 67 kvm Gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom

Sekundærrom

Kjeller: 64 kvm Lager/butikklokale

Garasje

Bruksareal

1. etasje: 19 kvm

Sekundærrom

1. etasje: 19 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal boder i kjeller med ca 32m² og fellesarealer, som trappeganger, vaskekjeller etc. er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. På loft er det et soverom på 11m², som ikke er med i arealberegningen. Det er uvisst hvilken enhet dette soverommet tilhører. 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

559.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomta er plan med, skrått fall mot bolig fra vei. Eiendommen er opparbeidet med plen og gruset/asfaltert innkjørsel. Garasje og tilbygg lager/butikklokale

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til på Goma i Kristiansund kommune. Det er kort vei til skole, butikk, sundbåt, kommunale tjenester og kjøpesentre. Nærliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger og flermannsboliger. Det foreligger planer om etablering av ny brannstasjon i nærområdet.

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Skolekrets

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

Bygningssakkyndig

Råd Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen ligger sentralt til på Goma i Kristiansund kommune. Det er kort vei til skole, butikk, sundbåt, kommunale tjenester og kjøpesentre. Nærliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger og flermannsboliger. Det foreligger planer om etablering av ny brannstasjon i nærområdet. Innvendig er boligens primærom preget av laminat, parkett, teppe og vinyl på gulv. Vegger er belagt med tapet, malt strie, MDFplater og våtromstapet. Overflater på himlinger av malte plater, MDF panel og takess plater. Boligen er jevnlig vedlikeholdt. Se nærmere kommentarer i spesifikasjonen. Garasje satt opp på støpt plate. Yttervegger av bindingsverk med utvending stående bordkledning. Takformen er et saltak og taket er tekket med Eternitt bølgeplater. Innvendig er det åpen konstruksjon. Det er montert en leddport av tre i front. Garasjen er vedlikeholdt, men noe merkost, må påregnes.

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

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > Overflater Gulv > Bad

- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Taktekking - 2
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
- Våtrom > Overflater Gulv > Bad
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
- Tomteforhold > Terrengforhold

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

Takstdato: 07.07.2023

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montering av 2 baderomsvifter samt bytte av bryterpanel. Bytte til effektregulator på reflektorovn Ufaglært

(leietaker) har også gjort noe arbeid på badet i 1. etasje med nytt gulvbelegg. --- 2018: RØRLEGGER 1

KRISTIANSUND AS: 1 ETG. NYTT WC OG SJEKK AVLØP OG VANN PÅ DUSJKABINETT
2 ETG. LEKK

KJØKKENBATTERI OG BADEKARSBATTERI SKIFT OM NØDVENDIG Badekar er fjernet.

Arbeid utført av Elektroservice og Varme & Bad, Rørlegger 1 Kr.sund

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

Ja, beskrivelse: September 2022 var avløpet tett og Vakumentreprenøren fikk åpnet det. Problemet var, i følge rørlegger, at rørene hadde tettet seg som følge av at det var kastet våtservietter i avløpet. Høsten 2024 ble dette igjen et problem og leietaker ga beskjed. Rørlegger 1 Kristiansund ble tilkalt, men før de rakk å komme til huset så "ordnet det seg" - altså tok rørene unna og vannet rant ned igjen. Det er vel heller tvilsomt at dette problemet er løst for godt. Kjøper må nok påregne at det kan skje igjen, men leietaker har fått beskjed om at det kun skal brukes toalettpapir (helst Lambi) i rørene. Rørlegger sier imidlertid at dette kan oppstå som følge av at rørene er gamle og de "korer" seg. Jeg er ikke fagmann og kan ikke si noe nærmere enn det. Jeg har valgt å tenke at jeg sender spylebil dersom det skjer igjen fremfor å installere helt nye avløpsrør til huset.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Se over.

Arbeid utført av Rørlegger 1 Kristiansund og Vakumentreprenøren

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

Ja, beskrivelse: Det kom noen dråper vann inn ved pipa på loftet for noen år siden. Dette ble utbedret av Kjell L Lund AS - blikkenslager. Dette er ikke dokumentert da faktura aldri ble mottatt.

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

Ja, beskrivelse: Dato: 08.02.2024 Saksbehandler: Harald Elgsaas Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste gjennomførte tiltak knyttet til fyringsanlegget i huset. Brann- og redning har vært på kontroll i forhold til pipe/ildsted og fant 1 avvik og noen anmerkninger. De har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding fra meg på avviket. Jeg har kontaktet Murmester Mørkedal for å utbedre avviket. Har ikke fått tilbakemelding og booket tidspunkt når de kommer. Brann- og redning ville komme på feiing. Ettersom dette ikke passet valgte jeg å svare "Eier tar kontakt for ny avtale". Det er foreløpig ikke gjort. Dette var tilbake i 2024. Avvikene/anmerkningene er ikke lukket. Fra innbygger: NEDAL TROND GYLDENSKOG Publisert: 19.02.2024 Murmester Mørkedal AS er kontaktet og vil ta på seg oppdraget for å lukke avviket. Dette kan være å montere nye plater rundt ildstedet. Fra brannvesenet: Harald Elgsaas Publisert: 08.02.2024 Avvik meldt etter utført tiltak tilsyn. Les beskrivelsen av avviket og besvar innen fristen. "Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste har mottatt tilbakemelding den 19.02.2024 om oppfølging av påpekte avvik i tiltak utført den 08.02.2024. Tilbakemeldingen er tilfredsstillende."

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: Under er kopi av tekst fra fakturaer: 2021: Utbedring av Neas rapport saksnr. 37928 pin 6573 1.etg. 2021: Montering av 2 baderomsvifter samt bytte av bryterpanel. Bytte til effektregulator på reflektorovn 2019: Leilighet 1 etg: skift defekt

lysbyrterLeilighet 2 etg: gå over anlegget. Sikringer ryker stadig. Skift innmat i 2 sikringsskap 1etg: skift defekt lysbryter2 etg: splitt opp kurs 4 og 5. Må fordeles for å unngåoverbelastningutbedre anlegget slik at ujordet og jordet materiellikke er i samme rom 2019: Sjekket sikring for vaskemaskin. Satt inn en ekstra kurs for å splitte opp vaskemaskinen fra sov og gang i 1. etg 2019: Monter seriemåler på vvtank kurs Arbeid utført av Elektroservice Kristiansund

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

Ja

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

Ja, beskrivelse: 2021: Utbedring av Neas rapport saksnr. 37928 pin 6573 1.etg.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kjell J Lund AS tettet som nevnt rundt pipa da det kom inn noen dråper vann. Faglært leietaker har skiftet/utbedret plater på taket på lageret.

Arbeid utført av Kjell Lund AS og faglært leietaker.

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

Ja, beskrivelse: Eiendommen er en hel tomannsbolig med frittstående enkelgarasje og et romslig lager. Alt er utleid.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja, beskrivelse: Eiendommen er godkjent med to boenheter.

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

Ja, beskrivelse: Leietaker i 2. etasje har selv innredet og tatt i bruk loftet. Dette er ikke godkjent til opphold.

Tilleggskommentar: Jeg har aldri bodd i boligen og har derfor begrenset kjennskap til huset. Eiendommen er kjøpt som investering med formål å leie ut og har vært utleid hele tiden. Ytterdøren til lageret er dårlig og skal skiftes for selgers regning før overtagelse. Dør er bestilt.

Innhold

Kjeller: 3 boder, gang, WC og vaskerom.

1.etasje: Gang, 2 soverom, bad, spisestue/stue og kjøkken.

2.etasje: Gang, 2 soverom, bad, spisestue/stue og kjøkken.

Loft: 2 loftsrom. (ikke godkjent)

Garasje og 2 boder i lager/butikklokale.

Standard

Kjeller:

Gang: Gulv er i ubehandlet betong. Vegger er kledd med panel på noen vegger, mens noen vegger er i betong. Himling er belagt med panel.

Bod: Gulv er i ubehandlet betong. Vegger er kledd med panel på noen vegger, mens

noen vegger er i betong. Himling er belagt med panel.

Bod: Gulv er i ubehandlet betong. Vegger er kledd med panel på noen vegger, mens noen vegger er i betong. Himling er belagt med panel.

Bod: Gulv er i ubehandlet betong. Vegger er kledd med panel på noen vegger, mens noen vegger er i betong. Himling er belagt med panel.

Bod: Gulv er i ubehandlet betong. Vegger er kledd med panel på noen vegger, mens noen vegger er i betong. Himling er belagt med panel.

Vaskerom: Gulv er i ubehandlet betong. Vegger er kledd med panel. Himling er belagt med gips. Vaskekar i plast. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.

Toalettrom: Gulv er betong behandlet med epoxy. Vegger er kledd med panel. Himling er belagt med panel. Servant med speil over. Gulvmontert toalett.

Felles trappegang: Gulv er belagt med laminat. Vegger er kledd med panel. Himling er belagt med takess plater. 2 stk sikringsskap. Trapp fra 1 etasje ned til kjeller og opp til 2 etasje.

1.Etasje

Gang: Gulv er belagt med teppe. Vegger er kledd med malt strie. Himling er belagt med malte plater.

Soverom: Gulv er belagt med laminat. Vegger er kledd med malt strie. Himling er belagt med malte plater.

Soverom: Gulv er belagt med teppe. Vegger er kledd med malt strie. Himling er belagt med malte plater.

Stue: Gulv er belagt med laminat. Vegger er kledd med malt strie. Himling er belagt med takess plater. Vedovn.

Kjøkken: Gulv er belagt med laminat. Vegger er kledd med malt strie. Himling er belagt med malte plater.

Hvit kjøkkeninnredning i glatt utførelse. Laminat benkeplate der stålvaske med 1 kum og avrenningsplate er nedfelt. Kitchenboard mellom overskap og underskap.

Frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Bad: Gulv er utført med vinyl. Vegger er kledd med våtromstapet. Himling er belagt med takess plater.

Hvit badersinnredning i glatt utførelse med skap. Heldekkende servant og speil med lys over, samt to overskap på hver side av speilet. Dusjkabinett, gulvmontert toalett.

2.Etasje

Gang: Gulv er belagt med laminat. Vegger er kledd med malt strie. Himling er belagt med takess plater.

Soverom: Gulv er belagt med parkett. Vegger er kledd med malt strie. Himling er belagt med takess plater.

Soverom: Gulv er belagt med laminat. Vegger er kledd med MDF plater. Himling er belagt med MDF panel. Balkongdør ut til balkong.

Stue: Gulv er belagt med laminat. Vegger er kledd med malt strie. Himling er belagt med takess plater. Vedovn.

Kjøkken: Gulv er belagt med laminat. Vegger er kledd med tapet og malt strie. Himling er belagt med malte plater.

Mørkmalt kjøkkeninnredning i glatt utførelse. Laminat benkeplate der stålvaske med 2 kummer og avrenningsplate er nedfelt. Frittstående kjøleskap og komfyr.

Bad: Gulv er utført med vinyl. Vegger er kledd med våtromstapet. Himling er belagt med takess plater.

Hvit baderomsinnredning i, profilert utførelse med skap. Heldekkende servant og speil med lys over, samt to overskap på hver side av speilet. Badekar, gulvmontert toalett.

3.etasje

Loft: Gulv er utført med panel. Vegger er kledd med panel. Taket har åpen sperrekonstruksjon, undertak.

Soverom (ikke godkjent): Gulv er belagt med teppe. Vegger er kledd med panel.

Himling er belagt med panel.

Hvitevarer

Ingen hvitevarer medfølger i handelen.

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

Parkering

Parkering i garasje og gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

0981067

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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: loftet som det ikke finnes plantegninger for. 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

Vedovn på begge stuer, samt panelovner på diverse rom.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 590 000

Kommunale avgifter

Kr 39 244

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

I dette inngår gebyr for vann, avløp, feiing, eiendomsskatt og renovasjon.

Beløpet fordeles vanligvis på 4 terminer. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 581 355

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 2 092 879

Formuesverdi sekundær år
2021

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 335 899 (lager)

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 102 291

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 9, bruksnummer 88 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: Ingen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 27.10.1959 for boligen og datert 14.02.1969 for tilbygg.

Det foreligger byggetillatelse for garasje datert 08.06.1968

Det foreligger ikke ferdigattest på bolig, tilbygg eller garasje.

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-89 Friområde øst for Gomalandet skole. Regulering området Gomagata-Bentnesveien-Strandgata-Freiveien.

Formål: Bolig.

Datert: 27.08.1966

Kommuneplan for Kristiansund

Det foreligger planer om å bygge en brannstasjon på Gomalandet, se mer informasjon på kommunens hjemmeside.

Planer under arbeid i området: Ingen som vedrører eiendommen.

Kommentar: Det pågår arbeide med revidering av kommuneplanen. Nærmere opplysninger kan gis av Kristiansund kommune, enhet for plan- og byggesak v/ Christanse Reitan Yttervik

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 etablert utleie i boligen. 2 stk. leilighet, samt et lager som er utleid, hvorav alle har egen strømmåler.

Boligen er leid ut for 21.500,- totalt; fordelt på følgende: 1.etasje 9.250,-, 2.etasje 9.250,-, Lager: 3.000,-

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

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 64.750,-

Tinglysningsgebyr skjøte: kr 500,-

Tinglysning pantedokument: kr 500,-

Attestgebyr: kr 240,-

Boligkjøperforsikring (valgfritt): kr 15.900,-

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 890

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. Se vedlagte egenerklæringsskjema med opplysninger om eiendommen.

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 kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Fastpris kr. 40.000,-
Tilretteleggingsgebyr: 12.900,-
Markedsføringspakke: 14.900,-
Fotograf: 3.500,-
Oppgjørsgebyr: 5.900,-
Henvendelse sletting av pant pr. kreditor: 500,-
Visningshonorar: 3.000,-
Alle priser er inkl. mva.

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr. 10 000,-. Ved salg/Ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Oppdragsansvarlig

Erik Ulseth
Eiendomsmegler
erik.ulseth@aktiv.no
Tlf: 993 17 191

Aktiv Nordvest AS, Nedre Enggate 5-7
6509 KRISTIANSUND N
Tlf: 400 04 565

Salgsoppgavedato

30.06.2025





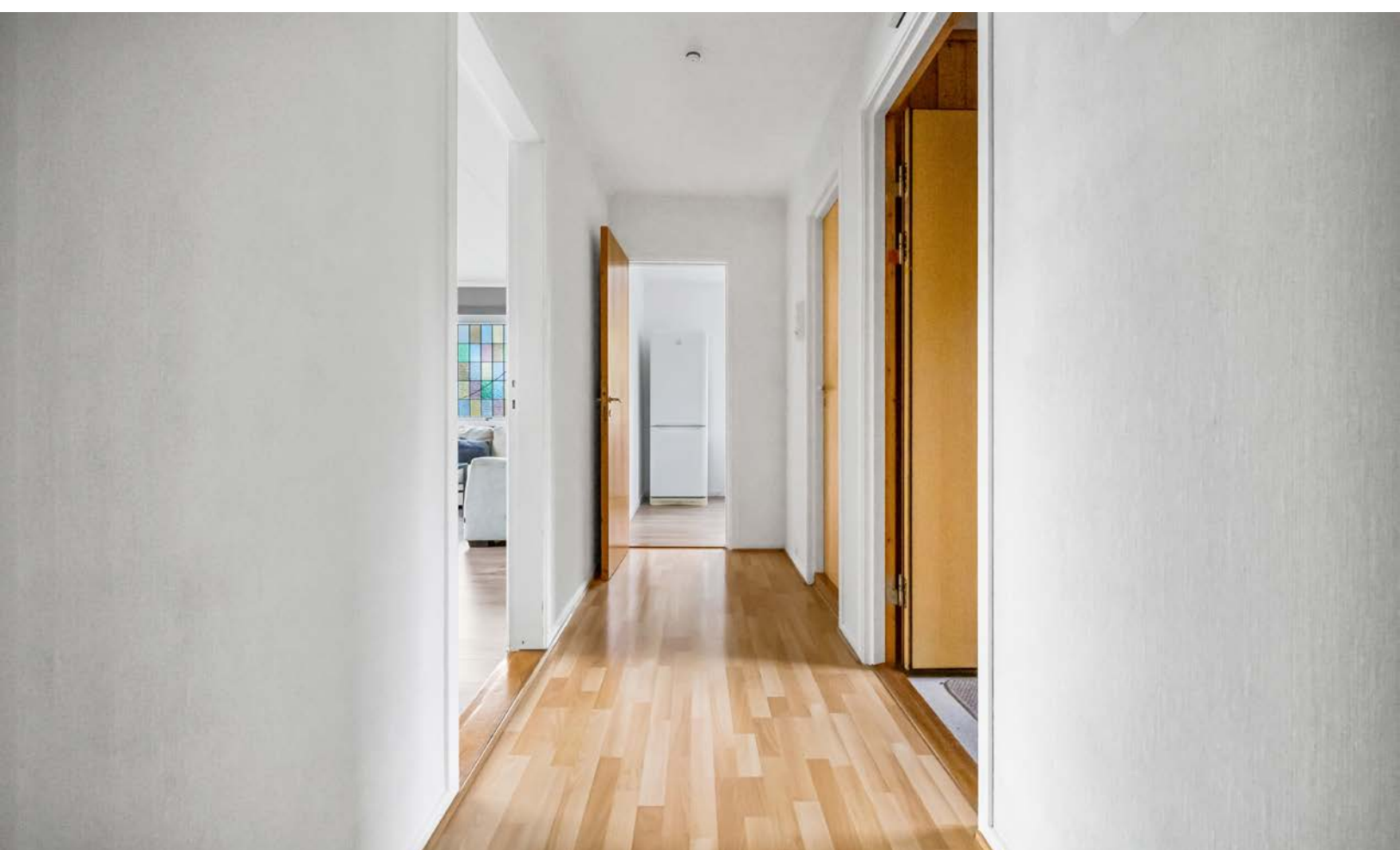


















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Strandgata 47, 6512 KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 9, bnr. 88

Markedsverdi

2 650 000

Areal (BRA): Tomannsbolig 198 m², Garasje 19 m²



Befaringsdato: 27.01.2023

Rapportdato: 07.07.2023

Oppdragsnr.: 12626-1108

Referansenummer: MG9675

Autorisert foretak: Bygg-Con AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Rune Meek



BYGG-CON AS
EIENDOMSTAKST

Gyldig rapport
07.07.2023

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



Pål Rune Meek
Uavhengig Takstingeniør
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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Boligen ligger sentralt til på Goma i Kristiansund kommune. Det er kort vei til skole, butikk, sundbåt, kommunale tjenester og kjøpesentre. Nærliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger og flermannsboliger. Det foreligger planer om etablering av ny brannstasjon i nærområdet. Innvendig er boligens primærom preget av laminat, parkett, teppe og vinyl på gulv. Vegger er belagt med tapet, malt strie, MDFplater og våtromstapet. Overflater på himlinger av malte plater, MDF panel og takess plater. Boligen er jevnlig vedlikeholdt. Se nærmere kommentarer i spesifikasjonen.

Garasje satt opp på støpt plate. Yttervegger av bindingsverk med utvending stående bordkledning. Takformen er et saltak og taket er tekket med Eternitt bølgeplater. Innvendig er det åpen konstruksjon. Det er montert en leddport av tre i front. Garasjen er vedlikeholdt, men noe merkost, må påregnes.

Tomannsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stålplatetak. Hvide takrenner og nedløp. Standard vindskibord med 2 bord i høyden.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i hvitt stål og hvit plast.

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk fra byggeår med utvendig liggende kledning på selve huset, mens det på lager/bod er kledd med stående kledning.

Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår.

Boligen har vinduer med 2-lags glass i malte trekarmmer. Ett av vinduene har blyglass.

Teak hovedytterdør inn til felles trappegang.

Dørene inn til de to leilighetene er hvit med glatt utførelse og B-30 klassifisering. Balkongdør fra soverom i 2 etasje i hvitmalt tre.

Det er etablert balkong på fasaden med tilgang fra soverom i 2 etasje. Tekket med glassfiber/polyester, som er behandlet med topcoat. Liggende bord som rekkverk med toppbord. Behandlet i samme utseende som huset.

Det er trapp i betong opp til hovedytterdør.

Rekkverk er et stålrekkverk. Det er også trapp av samme type fra hage og ned til kjellerinngang.

Det foreligger ikke en felles vedlikeholdsplan for fellesdeler på bygget.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligens primær rom preget av laminat, parkett teppe og vinyl på gulv. Vegger er belagt med tapet, malt strie, MDF plater og våtroms tapet. Overflater på himlinger av malte plater, MDF panel og takess plater.

Boligen har etasjeskille i tre.

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

Murt teglsteinspipe. Den har felles piperør for begge leilighetene. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Lukket vedovn i stue både i 1. og 2. etasje.

Rommene i kjeller har åpne murkonstruksjoner.

Det er fra 1. etasje til kjeller og til 2. etasje ei tett tretrapp, med spiler til rekkverk. Fra 2. etasje til loft er det ei åpen, rett tretrapp med håndløper. Det er i boligen finerdører. Noen er hvitmalt, mens andre er ubehandlet.

Etablert soverom på loft.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Bad antas å være fra før 1997.

Gulv er utført med vinyl. Vegger er kledd med våtromstapet. Himling er belagt med takess plater.

Hvit baderomsinnredning i, profilert utførelse med skap. Heldekkende servant og speil med lys over, samt to overskap på hver side av speilet.

Badekar, gulvmontert toalett.

Vegger er kledd med våtromstapet. Himling er belagt med takess plater.

Gulv er utført med vinyl. Det er ikke registrert fall.

God oppbrett av belegget ved terskel.

Eldre soilsluk. Vinylbelegg som membran

Hvit malt profilert innredning med skapdører,

heldekkende servant med speil og lys over.

Gulvmontert toalett og badekar.

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Hulltaking er foretatt fra gang og ingen unormale forhold er avdekt.

Bad

Badet antas utført fra før 1997.

Gulv er utført med vinyl. Vegger er kledd med våtromstapet. Himling er belagt med takess plater.

Hvit baderomsinnredning i, glatt utførelse med skap. Heldekkende servant og speil med lys over, samt to overskap på hver side av speilet.

Dusjkabinett, gulvmontert toalett.

Vegger er kledd med våtromstapet. Himling er belagt med takess plater.

Gulv er utført med vinyl. Det er montert stråleovn på vegg.

Eldre soilsluk. Vinylbelegg brukt som membran.

Hvit baderomsinnredning i, glatt utførelse med skap. Heldekkende servant og speil med lys over, samt to overskap på hver side av speilet.

Dusjkabinett, gulvmontert toalett.

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Det er hull i badevegg med tilgang til svill i vegg.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med laminat. Vegger er kledd med malt strie. Himling er belagt med malte plater. Hvit kjøkkeninnredning i glatt utførelse. Laminat benkeplate der stålvaske med 1 kum og avrenningsplate er nedfelt. Kitchenboard mellom overskap og underskap. Frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Gulv er belagt med laminat. Vegger er kledd med tapet og malt strie. Himling er belagt med malte plater.

Mørkmalt kjøkkeninnredning i glatt utførelse.

Laminat benkeplate der stålvaske med 2 kummer og avrenningsplate er nedfelt. Frittstående kjøleskap og komfyr.

Ventilator med avtrekk ut.

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør som kobber.

Antar at det er eldre soilsrør som avløpsrør.

Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting.

Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

CTC tank 250ltr

Anlegget er fra byggeår, men lagt opp nye

sikringer til automatsikringer i sikringsskap.

Sikringer i butikk/lager er ikke automatsikringer.

Røykvarsler og slukkeapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men det antas fylling.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelse, men det antas drenering fra byggeår

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

Det er forstøtningsmur rundt deler av tomten.

Det er gjerde med liggende bord satt opp på muren.

Tilnærmet flat tomt opparbeidet med parkering og plenareal. Skrå innkjørsel.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er antatt ut ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	217 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m ²
Totalpris	2 650 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje Leilighet H0101	67	67	0
Lager/butikk okale	64	0	64
2. Etasje Leilighet H0201	67	67	0
Sum	198	134	64
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	19	0	19
Sum	19	0	19

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

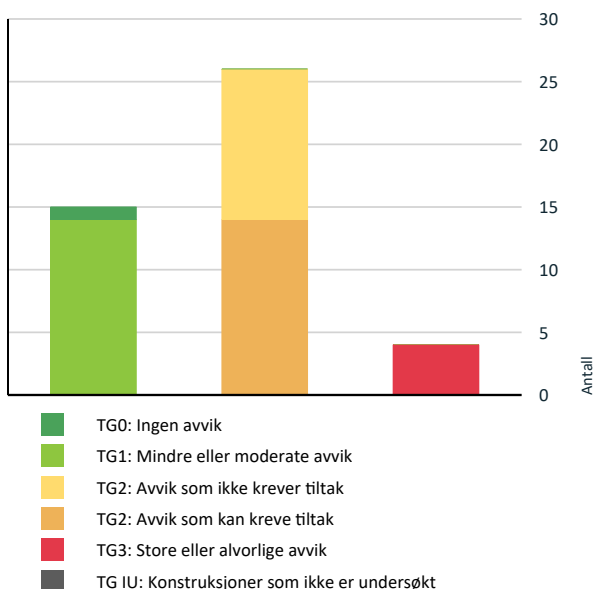
Det er rom på loft, som benyttes som soverom. Endring av bruk fra loft til soverom er ikke omsøkt.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

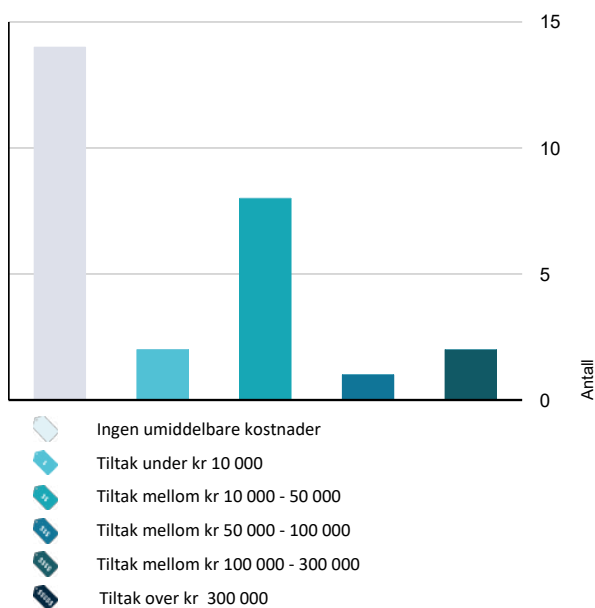
Sammendrag av boligens tilstand

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 byggforskriftene 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



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ukjent om dette soverommet er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Avvik i rømningsvei.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Belegg er ikke sveiset ved rørgjennomføring under vask. Sluk under badekar er ikke besikttet. Anbefaler egne undersøkelser.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.



Utvendig > Taktekkning - 2

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Takrenne ved butikk/lager er bulket og deformert. Tilkomst for feieluke for feier er på loft.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noen av vinduene har betydelige råteskader, mens andre er av nyere dato og er ikke slitte.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik:

Dørvrider på teakdør er ødelagt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det vil være opp til eier/sameie å bestille/utforme en vedlikeholdsplan.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

None merker i overflater på himling og vegg. Sporadisk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Ved utleie skal det gjennomføres dokumentasjon av radonmåling.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipa har rennemerker etter sotvann. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er avvik:

Det er hull i veggen hvor det kommer rør inn.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
ikke påvist fukt. Antagelig eldre fuktskjolder.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er påvist andre avvik:
Betongtrapp har mindre sprekker/skader
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Ståltrekkverket har rustflekker.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Bygninger med kjeller i mur og betong fra denne perioden er utført uten utvendig fuktsikring og mot grunn. Denne type kjellerrom egner seg derfor best med åpne og luftede murkonstruksjoner.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Belegg er ikke tettet ved gjennomføringer fagmessig.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.



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.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard

Innvendig er boligens primærrum preget av laminat, parkett, teppe og vinyl på gulv. Vegger er belagt med tapet, malt strie, MDFplater og våtromstapet. Overflater på himlinger av malte plater, MDF panel og takess plater.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt. Se nærmere kommentarer i spesifikasjonen.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med stålplatetak. Hvite takrenner og nedløp. Standard vindskibord med 2 bord i høyden.



Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Taktekking - 2

TG 2

Skiferplater av eternitt som taktekke over lager-/butikklokale.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag er utført i hvitt stål og hvit plast.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Takrenne ved butikk/lager er bulket og deformert. Tilkomst for feieluke for feier er på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Anbefaler montert snøfangere. Kostnadsestimat for snøfangere og takrenner

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Veggkonstruksjon

TG 1

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk fra byggeår med utvendig liggende kledning på selve huset, mens det på lager/bod er kledd med stående kledning.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. ikke påvist fukt. Antagelig eldre fuktskjolder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Boligen har vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer. Ett av vinduene har blyglass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Noen av vinduene har betydelige råteskader, mens andre er av nyere dato og er ikke slitte.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

TG 2

Teak hovedytterdør inn til felles trappegang. Dørene inn til de to leilighetene er hvit med glatt utførelse og B-30 klassifisering. Balkongdør fra soverom i 2 etasje i hvitmalt tre.



Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
 - Det er påvist andre avvik:
- Dørrvrider på teakdør er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TG 2

Det er etablert balkong på fasaden med tilgang fra soverom i 2 etasje. Tekket med glassfiber/polyester, som er behandlet med topcoat. Liggende bord som rekkverk med toppbord. Behandlet i samme utseende som huset.



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.

Utvendige trapper

1 TG 2

Det er trapp i betong opp til hovedytterdør. Rekkverk er et stålrekkverk. Det er også trapp av samme type fra hage og ned til kjellerinngang.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

Ståltrekkverket har rustflekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Andre utvendige forhold

! TG 2

Det foreligger ikke en felles vedlikeholdsplan for fellesdeler på bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det vil være opp til eier/sameie å bestille/utforme en vedlikeholdsplan.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Anbefales utført ved flere eiere enn en.

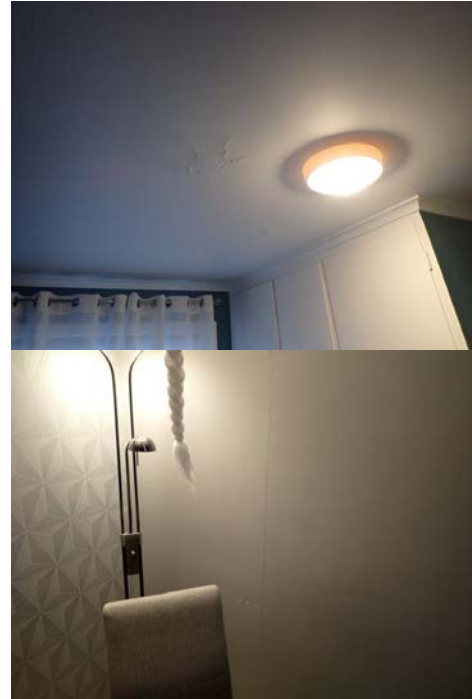
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

! TG 2

Innvendig er boligenes primær rom preget av laminat, parkett teppe og vinyl på gulv. Vegger er belagt med tapet, malt strie, MDF plater og våtroms tapet. Overflater på himlinger av malte plater, MDF panel og takess plater.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- None merker i overflater på himling og vegg. Sporadisk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Boligen har etasjeskille i tre.

Tilstandsrapport

Radon



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



Årstall: 2023 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Ved utleie skal det gjennomføres dokumentasjon av radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted



Murt teglsteinspipe. Den har felles piperør for begge leilighetene. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Lukket vedovn i stue både i 1. og 2. etasje.



Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Rommene i kjeller har åpne murkonstruksjoner.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Bygninger med kjeller i mur og betong fra denne perioden er utført uten utvendig fuktsikring og mot grunn. Denne type kjellerrom egner seg derfor best med åpne og luftede murkonstruksjoner.

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.

Innvendige trapper

TG 2

Det er fra 1. etasje til kjeller og til 2. etasje ei tett tretrapp, med spiler til rekkverk. Fra 2. etasje til loft er det ei åpen, rett tretrapp med håndløper.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

1 TG 1

Det er i boligen finerdører. Noen er hvitmalt, mens andre er ubehandlet.



Andre innvendige forhold

1 TG 3

Etablert soverom på loft.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent om dette soverommet er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Avvik i rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelse.

VÅTROM

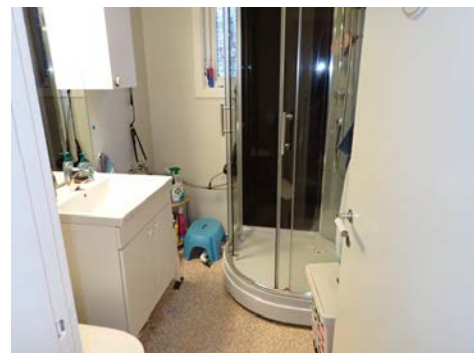
1. ETASJE LEILIGHET H0101 > BAD

Generell

Badet antas utført fra før 1997.

Gulv er utført med vinyl. Vegger er kledd med våtromstapet. Himling er belagt med takess plater.

Hvit baderomsinnredning i, glatt utførelse med skap. Heldekkende servant og speil med lys over, samt to overskap på hver side av speilet. Dusjkabinett, gulvmontert toalett.



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er kledd med våtromstapet. Himling er belagt med takess plater.



Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Det er hull i veggen hvor det kommer rør inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørgjennomføring anbefales utført fagmessig

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er utført med vinyl. Det er montert stråleovn på vegg.



Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Belegg er ikke tett ved gjennomføringer fagmessig.

Kostnads konsekvens er medtatt under sluk og membran.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Eldre soilsluk. Vinylbelegg brukt som membran.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Hvit baderomsinnredning i, glatt utførelse med skap. Heldekkende servant og speil med lys over, samt to overskap på hver side av speilet. Dusjkabinett, gulvmontert toalett.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

1 TG 1

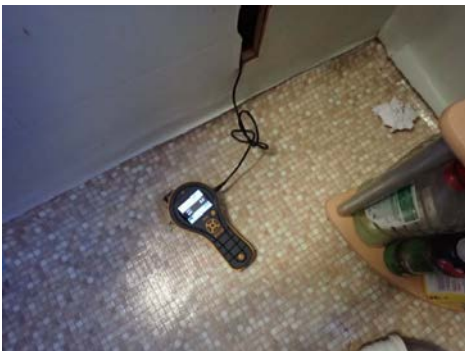
Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 1

Det er hull i badevegg med tilgang til svill i vegg. Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.



Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Utført av takstmann på besiktigelsesdagen.

2. ETASJE LEILIGHET H0201 > BAD

Generell

Bad antas å være fra før 1997.

Gulv er utført med vinyl. Vegger er kledd med våtromstapet. Himling er belagt med takess plater.

Hvit baderomsinnredning i, profilert utførelse med skap. Heldekkende servant og speil med lys over, samt to overskap på hver side av speilet. Badekar, gulvmontert toalett.



Overflater vegger og himling

1 TG 2

Vegger er kledd med våtromstapet. Himling er belagt med takess plater.



Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er utført med vinyl. Det er ikke registrert fall. God oppbrett av belegget ved terskel.



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 god oppbrett av belegget ved terskel.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Eldre soilsluk. Vinylbelegg som membran



Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Belegg er ikke sveiset ved rørgjennomføring under vask. Sluk under badekar er ikke besiktiget. anbefaler egne undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

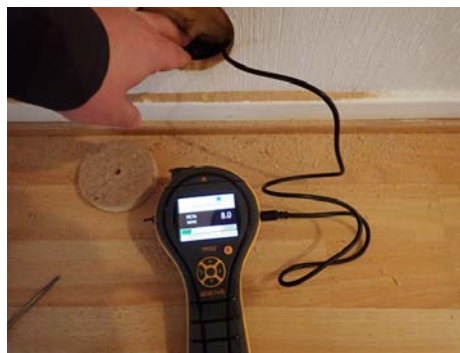
Hvitmalt profilert innredning med skapdører, heldekkende servant med speil og lys over. Gulvmontert toalett og badekar.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt fra gang og ingen unormale forhold er avdekt.



Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Utført av takstmann på besiktigelses dagen.

KJØKKEN

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.



Tilstandsrapport

1. ETASJE LEILIGHET H0101 > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Gulv er belagt med laminat. Vegger er kledd med malt strie. Himling er belagt med malte plater.
Hvit kjøkkeninnredning i glatt utførelse. Laminat benkeplate der stålvaske med 1 kum og avrenningsplate er nedfelt. Kitchenboard mellom overskap og underskap. Frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.



Avtrekk

! TG 1

Ventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE LEILIGHET H0201 > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Gulv er belagt med laminat. Vegger er kledd med tapet og malt strie. Himling er belagt med malte plater.
Mørkmalt kjøkkeninnredning i glatt utførelse. Laminat benkeplate der stålvaske med 2 kummer og avrenningsplate er nedfelt. Frittstående kjøleskap og komfyr.



Avtrekk

! TG 1

Ventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Synlige vannrør som kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

! TG 2

Antar at det er eldre soilrør som avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

! TG 2

Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

! TG 2

CTC tank 250ltr



Årstall: 1970

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Anlegget er fra byggeår, men lagt opp nye sikringer til automatsikringer i sikringsskap. Sikringer i butikk/lager er ikke 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

Røykvarslere og slukkeapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Varslere er ikke funksjonstestet av takstmann



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men det antas fylling.

Drenering

! TG 2

Det er ikke foretatt grunnundersøkelse, men det antas drenering fra byggeår

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.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

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



Forstøtningsmur

! TG 2

Det er forstøtningsmur rundt deler av tomten. Det er gjerde med liggende bord satt opp på muren.



Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 3

Tilnærmet flat tomt opparbeidet med parkering og plenareal. Skrå innkjørsel.



Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er antatt ut ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1968

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Standard

Garasje satt opp på støpt plate. Yttervegger av bindingsverk med utvending stående bordkledning. Takformen er et saltak og taket er tekket med Eternitt bølgeplater. Innvendig er det åpen konstruksjon. Det er montert en leddport av tre i front.

Vedlikehold

Garasjen er vedlikeholdt, men noe merkost på den, må påregnes.

Beskrivelse

Garasje satt opp på støpt plate. Yttervegger av bindingsverk med utvending stående bordkledning. Takformen er et saltak og taket er tekket med Eternitt bølgeplater. Innvendig er det åpen konstruksjon. Det er montert en leddport av tre i front. Garasjen er vedlikeholdt, men noe merkost, må påregnes.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

0 m²/0 m²

Andre bygg: Tomannsbolig, Garasje
Bruksareal andre bygg: 217 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 700 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 2 650 000 Konklusjon markedsverdi 2 650 000
---	--

Markedsvurdering

Bolig med 2 boenheter i Strandgata 47 på Gomalandet i Kristiansund kommune. Bygningen har kjeller og loft med fellesarealer. En leilighet i 1. etasje og en leilighet i 2. etasje. Enhetene er ikke seksjonert. Solrik og åpen beliggenhet med utsikt mot sør. Boligen ligger i et boligområde som består hovedsakelig av flermannsboliger. Tur områder like ved og kort vei til butikk og sundbåt. I området skjer det mye spennende med fornyelse av infrastruktur og bygninger. Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåte, som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen har behov for både utvendig og innvendig vedlikehold og oppgraderinger. Opparbeidet uteområder med plen og beplantning. Ved søk på eiendomsverdi over solgte boliger av denne type og alder i området ligger m² prisen pr p-rom på ca 13.314,- til 18.860,- de siste årene. Boligen er på 134 m² p-rom, for tilsammen med begge leiligheter. Ved verdisettingen av denne boligen så vurderes markedsverdien til å ligge over snitt prisen pga bygningen har potensiale for ombygging av butikklokale til leilighet/hybler. Tomtestørrelse samt standard, innhold, og eiendommen vurderes til en snitt pris på ca kr 19.776,- pr m² p-rom. Pris pr P rom er noe høyt men det forsvarer at bygningen har et høyt antall kvm S-Rom med potensiale. Vurderingen er gitt etter beste skjønn og overbevisning. Det gjøres oppmerksom på at pantattest og reguleringsbestemmelser ikke er gjennomgått, og evt. forbehold som måtte følge derav ikke er tatt med i betraktningen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ole Vigs gate 8 ,6516 KRISTIANSUND N 114 m ² 1951 4 sov	16-11-2022	2 300 000	2 150 000	0	2 150 000	18 860
2 Ole Vigs gate 8B ,6516 KRISTIANSUND N 107 m ² 1954 3 sov	11-12-2022	2 080 000	1 935 000	0	1 935 000	18 084
3 Norddalsveien 16B ,6516 KRISTIANSUND N 119 m ² 1955 3 sov	30-03-2023	1 990 000	2 150 000	0	2 150 000	18 067
4 Kirkegata 11 ,6516 KRISTIANSUND N 214 m ² 1955 5 sov	23-11-2022	3 000 000	3 000 000	0	3 000 000	14 019
5 Dalegata 28 ,6516 KRISTIANSUND N 169 m ² 1918 5 sov	25-03-2022	2 290 000	2 250 000	0	2 250 000	13 314

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 880 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000
--	------------	------------------

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 bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje Leilighet H0101	67	67	0	Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2	
Lager/butikklokale	64	0	64		
2. Etasje Leilighet H0201	67	67	0	Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2	
Sum	198	134	64		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal boder i kjeller med ca 32m² og fellesarealer, som trappeganger, vaskekjeller etc. er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. På loft er det et soverom på 11m², som ikke er med i arealberegningen. Det er uvisst hvilken enhet dette soverommet tilhører.

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, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er rom på loft, som benyttes som soverom. Endring av bruk fra loft til soverom er ikke omsøkt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	19	0	19		Garasje
Sum	19	0	19		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen.

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 ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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
27.1.2023	Pål Rune Meek	Takstingeniør
	Trond Gyldenskog Nedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	9	88		0	559.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandgata 47

Hjemmelshaver

Nedal Trond Gyldenskog

Kommentar

Eiendommen er felles for Strandgata 47

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til på Goma i Kristiansund kommune. Det er kort vei til skole, butikk, sundbåt, kommunale tjenester og kjøpesentre. Nærliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger og flermannsboliger. Det foreligger planer om etablering av ny brannstasjon i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2009-2020, og er i plan avsatt til boligformål.
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R-089 – Friområde øst for Gomalandet skole (mellom Gomagt. Bentnesvn. Strandgt. Freivn.), stadfestet den 27.09.1966.

Om tomten

Tomta er plan med, skrått fall mot bolig fra vei. Eiendommen er opparbeidet med plen og gruset/asfaltert innkjørsel

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
2 480 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.02.2023	Utfylt av eier	Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.01.2023	Brukstillatelse foreligger ifølge eiendomsverdi.no	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	27.01.2023	Innhentet av takstmann	Innhentet	0	Nei
Grunnbokutskrift	30.01.2023	Innhentet av takstmann	Innhentet	0	Nei
Eier	27.01.2023	Info fra befaringen	Innhentet	0	Nei
Tegninger boligbygg	24.10.1958	Oversendt fra eier	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger av garasje	07.09.1966	Oversendt fra eier	Gjennomgått	0	Nei
Brukstillatelse butikktilbygg	14.02.1969	Oversendt fra eier	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger av butikktilbygg	14.08.1968	Oversendt fra eier	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. Strakstiltak 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 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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-norsk-takst/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/MG9675>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansund	
Oppdragsnr.	
1601240031	
Selger 1 navn	
Trond Gyldenskog Nedal	
Gateadresse	
Strandgata 47	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6512
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF Forsikring
Polise/avtalnr.	0981067

Document reference: 1601240031

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montering av 2 baderomsvifter samt bytte av bryterpanel. Bytte til effektregulator på reflektorovn Ufaglært (leietaker) har også gjort noe arbeid på badet i 1. etasje med nytt gulvbelegg. --- 2018: RØRLEGGER 1 KRISTIANSUND AS: 1 ETG. NYTT WC OG SJEKK AVLØP OG VANN PÅ DUSJKABINETT 2 ETG. LEKK KJØKKENBATTERI OG BADEKARSBATTERI SKIFT OM NØDVENDIG Badekar er fjernet.
Arbeid utført av	Elektroservice Kristiansund AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

September 2022 var avløpet tett og Vakumentreprenøren fikk åpnet det. Problemet var, i følge rørlegger, at rørene hadde tettet seg som følge av at det var kastet våtservietter i avløpet. Høsten 2024 ble dette igjen et problem og leietaker ga beskjed. Rørlegger 1 Kristiansund ble tilkalt, men før de rakk å komme til huset så "ordnet det seg" - altså tok rørene unna og vannet rant ned igjen. Det er vel heller tvilsomt at dette problemet er løst for godt. Kjøper må nok påregne at det kan skje igjen, men leietaker har fått beskjed om at det kun skal brukes toalettspapir (helst Lambi) i rørene. Rørlegger sier imidlertid at dette kan oppstå som følge av at rørene er gamle og de "korer" seg. Jeg er ikke fagmann og kan ikke si noe nærmere enn det. Jeg har valgt å tenke at jeg sender spylebil dersom det skjer igjen fremfor å installere helt nye avløpsrør til huset.

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Se over.
Arbeid utført av	Rørlegger 1 Kristiansund og Vakumentreprenøren

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det kom noen dråper vann inn ved pipa på loftet for noen år siden. Dette ble utbedret av Kjell L Lund AS - blikkenslager. Dette er ikke dokumentert da faktura aldri ble mottatt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dato: 08.02.2024 Saksbehandler: Harald Elgsaas Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste gjennomførte tiltak knyttet til fyringsanlegget i huset. Brann- og redning har vært på kontroll i forhold til pipe/ildsted og fant 1 avvik og noen anmerkninger. De har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding fra meg på avviket. Jeg har kontaktet Murmester Mørkedal for å utbedre avviket. Har ikke fått tilbakemelding og booket tidspunkt når de kommer. Brann- og redning ville komme på feiing. Ettersom dette ikke passet valgte jeg å svare "Eier tar kontakt for ny avtale". Det er foreløpig ikke gjort. Dette var tilbake i 2024. Avvikene/anmerkningene er ikke lukket. Fra innbygger: NEDAL TROND GYLDENSKOG Publisert: 19.02.2024 Murmester Mørkedal AS er kontaktet og vil ta på seg oppdraget for å lukke avviket. Dette kan være å montere nye plater rundt ildstedet. Fra brannvesenet: Harald Elgsaas Publisert: 08.02.2024 Avvik meldt etter utført tiltak tilsyn. Les beskrivelsen av avviket og besvar innen fristen. "Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste har mottatt tilbakemelding den 19.02.2024 om oppfølging av påpekte avvik i tiltak utført den 08.02.2024. Tilbakemeldingen er tilfredsstillende."

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

Under er kopi av tekst fra fakturaer: 2021: Utbedring av Neas rapport saksnr. 37928 pin 6573 1.etg. 2021: Montering av 2 baderomsvifter samt bytte av bryterpanel. Bytte til effektregulator på reflektorovn 2019: Leilighet 1 etg: skift defekt lysbryterLeilighet 2 etg: gå over anlegget. Sikringer ryker stadig. Skift innmat i 2 sikringsskap1etg: skift defekt lysbryter2 etg: splitt opp kurs 4 og 5. Må fordeles for å unngåoverbelastningutbedre anlegget slik at ujordet og jordet materiellikke er i samme rom 2019: Sjekket sikring for vaskemaskin. Satt inn en ekstra kurs for å splitte opp vaskemaskinen fra sov og gang i 1. etg 2019: Monter seriemåler på vvtank kurs

Arbeid utført av

Elektroservice Kristiansund AS

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

2021: Utbedring av Neas rapport saksnr. 37928 pin 6573 1.etg.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kjell J Lund AS tettst som nevnt rundt pipa da det kom inn noen dråper vann. Faglært leietaker har skiftet/utbedret plater på taket på lageret.

Arbeid utført av

Kjell J Lund AS og faglært leietaker

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eiendommen er en hel tomannsbolig med frittstående enkelgarasje og et romslig lager. Alt er utleid.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eiendommen er godkjent med to boenheter.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leietaker i 2. etasje har selv innredet og tatt i bruk loftet. Dette er ikke godkjent til opphold.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1601240031

Tilleggs kommentar

Jeg har aldri bodd i boligen og har derfor begrenset kjennskap til huset. Eiendommen er kjøpt som investering med formål å leie ut og har vært utleid hele tiden. Ytterdøren til lageret er dårlig og skal skiftes for selgers regning før overtagelse. Dør er bestilt.

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 overtagelse.

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

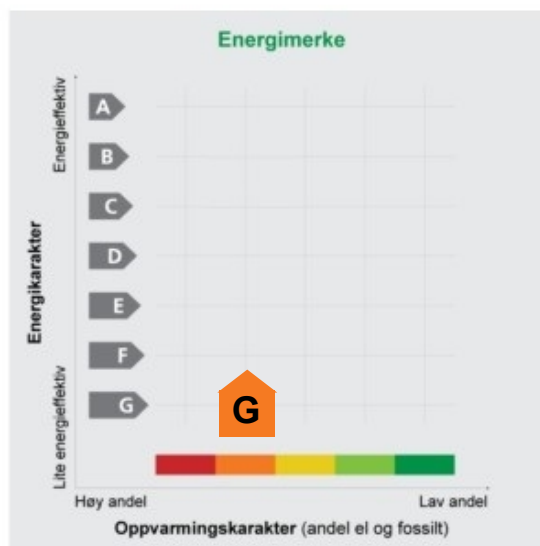
Document reference: 1601240031

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Nedal	6325ba909f8adf8966792 6d1f7aab85874201ae8	19.05.2025 12:45:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1601240031

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

Adresse	Strandgata 47
Postnr	6512
Sted	KRISTIANSUND N
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	9
Bnr.	88
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	10112168
Bolignr.	H0101
Merkenr.	73ed5364-cac3-4587-8f44-54701ed22ec3
Dato.	20.02.2023



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.

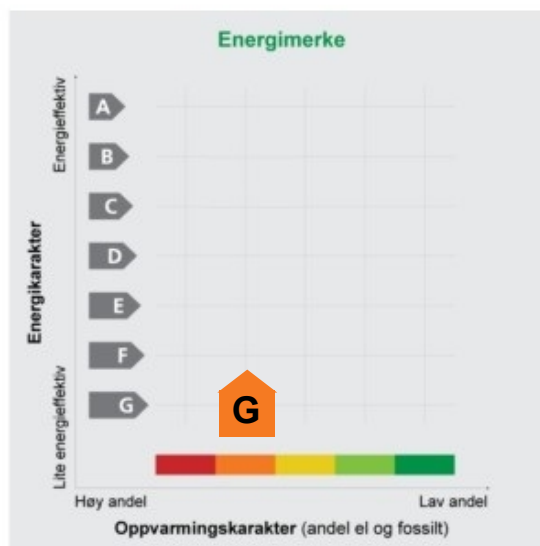
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Adresse	Strandgata 47
Postnr	6512
Sted	KRISTIANSUND N
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	9
Bnr.	88
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	10112168
Bolignr.	H0201
Merkenr.	80ba34e1-3790-44cc-b67b-3f772cfc741
Dato.	20.02.2023



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

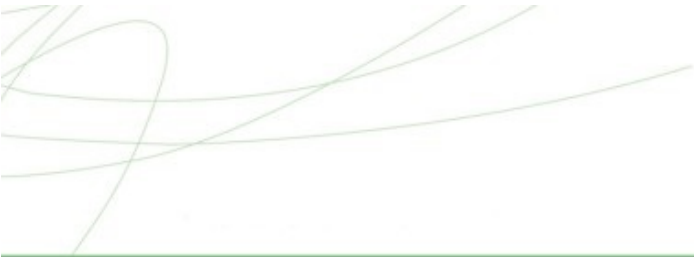
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

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

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 innetemperaturen

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.

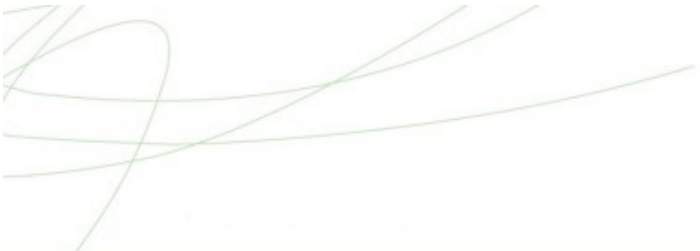
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Fyr riktig med ved**
- **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 inneklima 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.

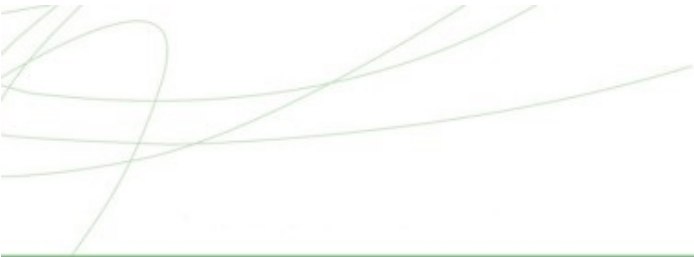
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår: 1959
Bygningsmateriale: Tre
BRA: Tre
Ant. etg. med oppv. BRA: 67
Detaljert vegger: 1
Detaljert vindu: Nei
Nei

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: Strandgata 47
Postnr/Sted: 6512 KRISTIANSUND N
Bolignr: H0201
Dato: 20.02.2023 8:01:51
Energimerkenr: 80ba34e1-3790-44cc-b67b-3f772cfc741

Gårdsnr: 9
Bruksnr: 88
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 10112168

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennene om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

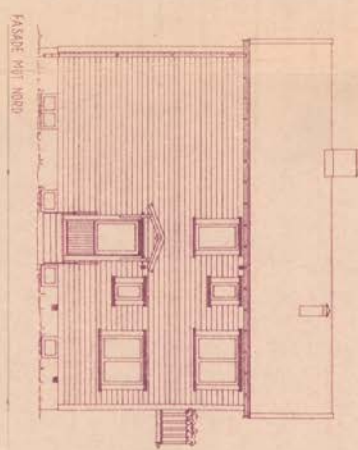
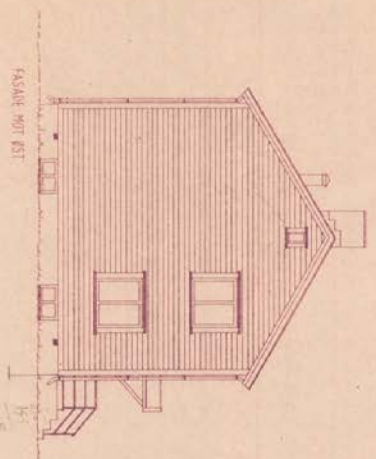
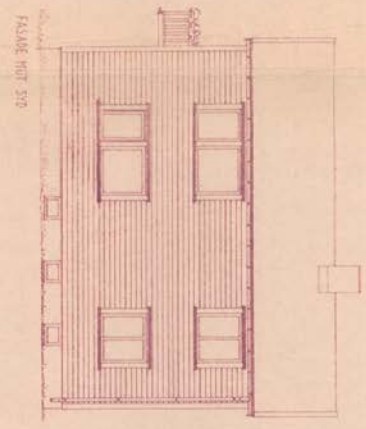
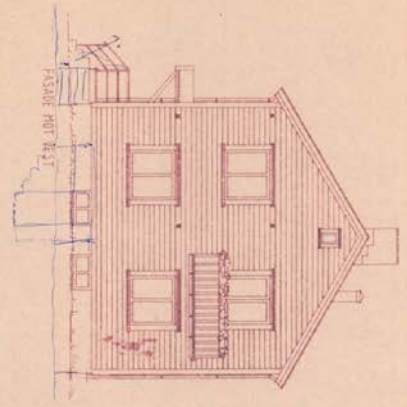
Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 23: 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.

DRÖJARE 22 F. WILLAMSEN
 SIED STENSTADT 42
 DRÖJAREKONTAKTIN SIED.



UPRÖJNINGEN TÄNSJÖNEN NÄRME K. I.
 MODELLER ÖPPNAR ÖVERSTÄLLNINGEN
 MED EN FÖRKLÄRTE TILFÖR
 STIL
 NAMN
 DATO
 NÅG

FREMLAGT
 24 JUNI 1958
 HÖR SÄND. H. ÖVERSTÄLLNING

BLAD NR 2 407 =
 FASADER
 TEKN. AV BOLLKONTORETS ARKITEKTER
 BOLLKONTORERET
 ÖST 1-12-1951 45

K. Bröd. Inv. 232
 1958

This is a detailed architectural floor plan of the first floor of a building. The plan shows a complex layout with multiple rooms, corridors, and structural elements. Key features include:

- Rooms and Areas:** The plan includes a large central hall, several smaller rooms, a kitchen, a bathroom, and a staircase. Rooms are labeled with numbers and letters, such as 'KITCHEN', 'BATH', 'STAIRS', and 'HALL'.
- Dimensions:** Various dimensions are provided throughout the plan, indicating the size of rooms and corridors. These are typically given in feet and inches.
- Structural Elements:** The plan shows the placement of walls, doors, windows, and structural columns. It also includes details for the staircase and other architectural features.
- Orientation:** The plan is oriented with North at the top, as indicated by the 'N' symbol in the upper right corner.
- Scale:** A scale bar is located in the lower right corner, providing a reference for the dimensions shown in the plan.

The plan is drawn on a grid system, with dimensions and room numbers clearly marked. It provides a comprehensive overview of the building's layout and structure.

Architectural floor plan of the first floor of a building. The plan shows a central corridor (Ved.) connecting various rooms. On the left side, there are two rooms labeled 'Ved.' and a room labeled 'Korridor'. On the right side, there is a room labeled 'Korridor' and a room labeled 'Ved.'. The plan also shows a staircase (Staircase) and a room labeled 'Korridor'. Dimensions are provided for various sections of the plan. Handwritten notes include 'Korridor' and 'Ved.'.

PLANTING IN VEGGIE GARDENING OF THE 1950S
EASIER THAN IN THE 1960S FOR THE
BUTTERFLY GARDENING FOR THE 1970S

This is a hand-drawn floor plan of a building, likely a school or institutional structure. The plan shows a central staircase and several rooms, including classrooms, a library, and a gymnasium. The drawing is on aged, yellowed paper with dimensions and labels in both English and Chinese.

Key Features and Labels:

- Central Staircase:** Located in the center-right, labeled "STAIRS" and "樓梯".
- Classrooms:** Several rooms labeled "CLASS" and "教室".
- Library:** Labeled "LIBRARY" and "圖書館".
- Gymnasium:** Labeled "GYMNASIUM" and "體育場".
- Corridors:** Labeled "CORRIDOR" and "走廊".
- Entrance:** Labeled "ENTRANCE" and "入口".
- Dimensions:** Various measurements are provided, such as "10' x 12'", "15' x 20'", and "20' x 30'".
- Handwritten Notes:** There are several handwritten notes in Chinese, including "K. 1000" and "K. 1000".

The plan is oriented with the entrance at the top. The drawing is a detailed architectural sketch, showing walls, doors, and furniture.

BLAD NR. 1
407 ÷
PLANER - SNITT - MÅL 1:100
TSGNET AV BOLLISKONTORETS ARBETSTEKTER
BOLLIGDIREKTORATET, BOLLISKONTORET.
DSLO 1-12-1951. KS. 47

K. B. rød J. nr. 227
1970

FREMLAGT
24. OCT. 1958
THE SPIES IN RYCHMOND ST

/AH

Herr Alv Williamsen

h e r.

Vedr. Strandgata 47.

Ved anmodning fra Dem og etter inspeksjon
på overnevnte bygg kan en herved gi innflyttingstillatelse
fra d.d.

Adkomstveien fram til byggets hoved-
inngang må snarest forbedres.

Bunn i utvendig kjellertrapp må skaffes
avløp for overvann.

Da loftstrapperommet mangler nødvendig
rekkverk ved loftsgolv må De selv være ansvarlig for
mulige ulykker som kan inntreffe ved nevnte årsak.

Videre må bygget snarest mulig settes i sådan
stand at ferdigattest kan utstedes herfra.

Kristiansund bygningssejtkonter 27/10-59.

Björn Logisch.

A. Hvitsand

/AH

Herr Alv Williamsen
h e r.

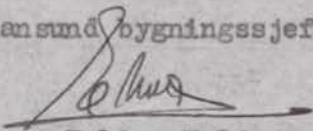
BRUKSTILLATELSE FOR TILBYGG TIL STRANDGATA 47.

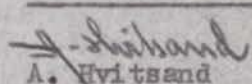
Etter inspeksjon på overnevnte bygg kan en herved gi brukstillatelse fra d.d.

Det må snarest oppsettes rekkverk rundt trappenedgang til lageret i boligbygget.

Rom for nyinstallert w.c. i boligbyggets kjeller må skaffes avtrekksventil.

Kristiansund Bygningssjefkontor 14/2-1969


Erling Vold


A. Hvitsand

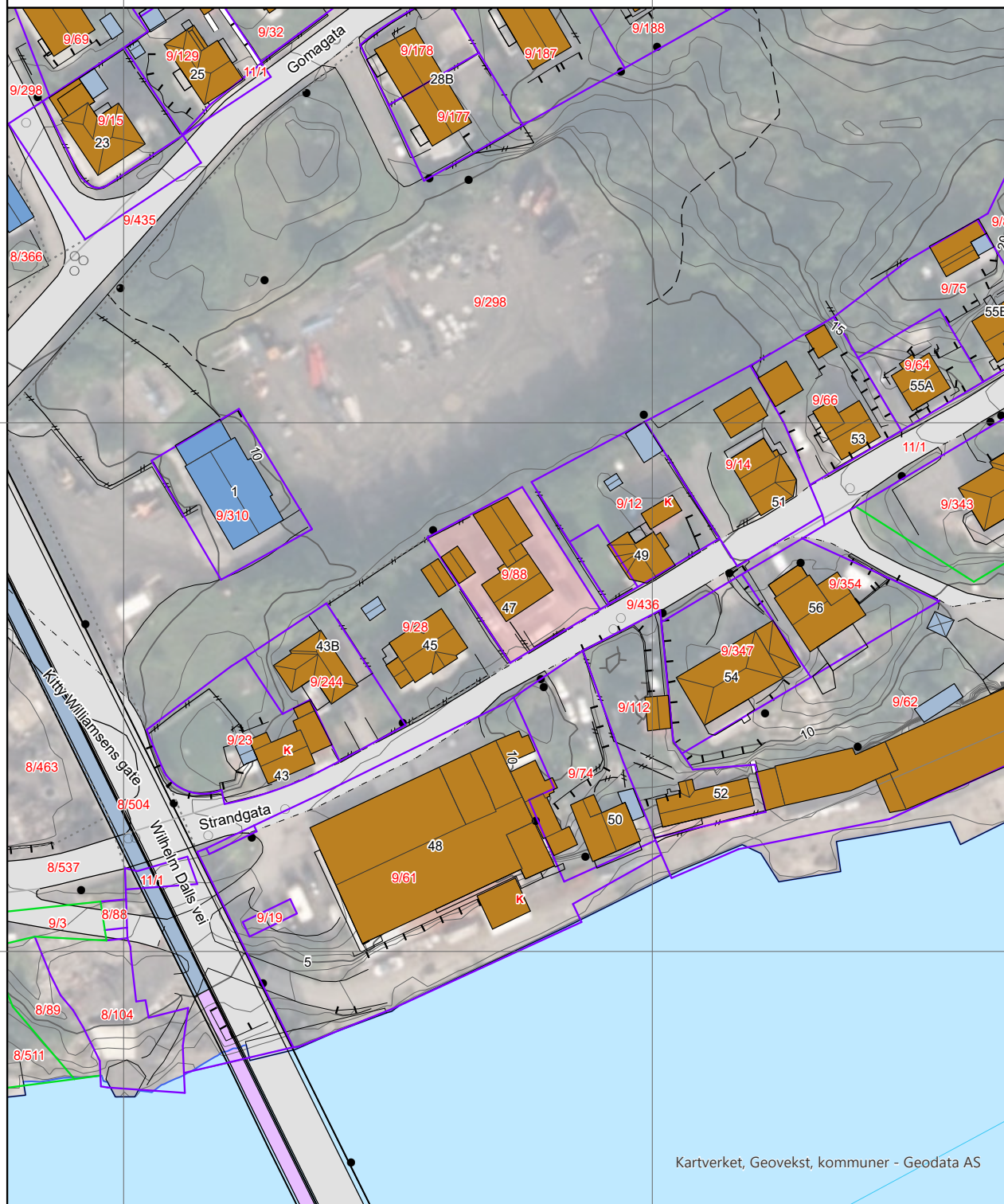
Kommune: 1505 Kristiansund
Eiendom: 1505/9/88/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 17.8.2023



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 1505 Kristiansund
Eiendom: 1505/9/88/0/0

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|--------------------------------|-------|---------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grense |
| — | Skissenøyaktighet eller uvisst | | Teigdelelinje |
| — | Omtvistet grense | | Punktfeste |

— — — Vannkant

— — — Vegkant

..... Fiktiv grense

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 17.8.2023



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Kristiansund kommune

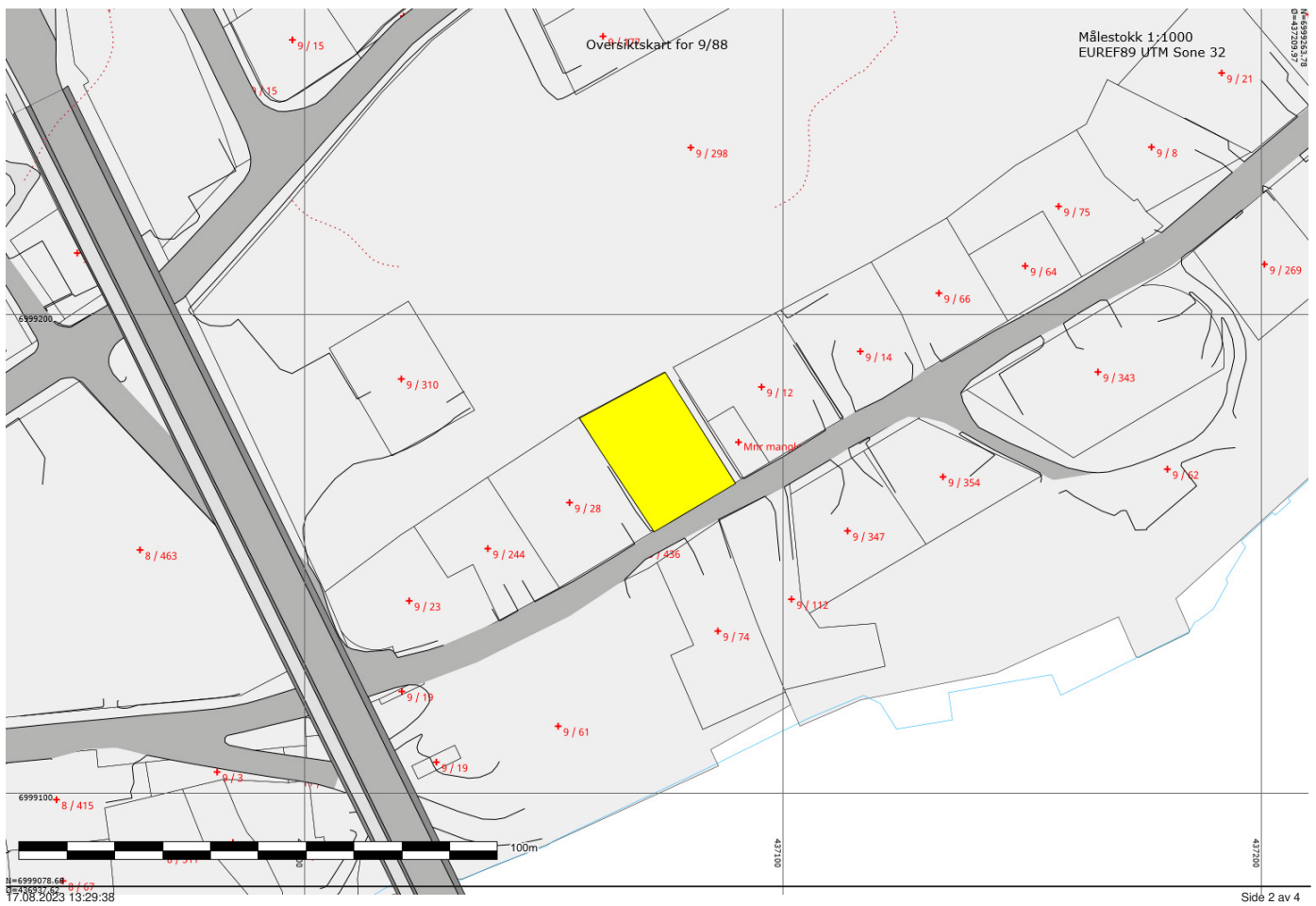
Matrikkelkart

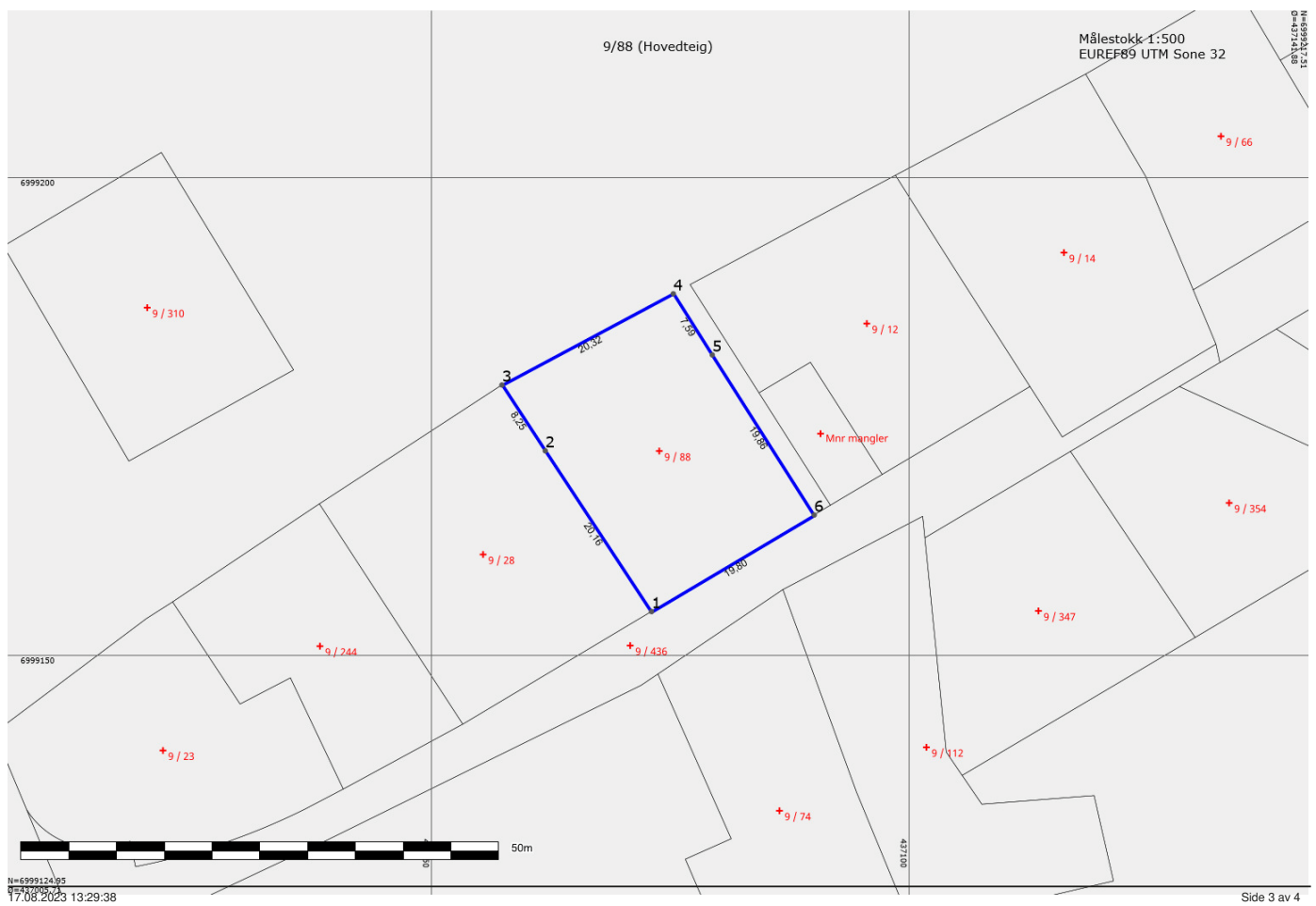
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1505 - Kristiansund kommune	9	88	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 559,30

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6999171,38 Øst: 437073,93

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6999154,60	437073,11	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	36	
			20,16	Ikke hjelpelinje		36	
2	6999171,42	437061,99	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			8,25	Ikke hjelpelinje		36	
3	6999178,31	437057,45	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			20,32	Ikke hjelpelinje		36	
4	6999187,86	437075,39	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			7,59	Ikke hjelpelinje		36	
5	6999181,46	437079,47	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			19,86	Ikke hjelpelinje		36	
6	6999164,71	437090,14	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			19,80	Ikke hjelpelinje		36	



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 ikraftttredelse 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 avgis.
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: Strandgata 47
6512 KRISTIANSUND N

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Erik Ulseth

Telefon: 993 17 191
E-post: erik.ulseth@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre