

Innlandet

Heinsagata 1

Selveierleilighet med næringslokale i kjeller, parkering og utsikt til havnebassenget.



Velkommen til Heinsagata 1

Selveierleilighet med næringslokale i kjeller, parkering og utsikt til havnebassenget.



Fakta

ADRESSE

Heinsagata 1

PRISANTYDNING

kr 2 390 000,- + omk

TOTALPRIS

kr 2 461 490,-

BYGGEÅR

1949

FELLESUTGIFTER

kr 1 680,-/mnd

OMKOSTNINGER

kr 71 490,-

BRA-I/BRA TOTAL

95/190 m²

EIERFORM

Tomannsbolig

Informasjon om megler

MEGLER

Erik Ulseth

TLF 99317191

EPOST Erik@nemeiendom.no





Velkommen til Heinsagata 1, en selveierleilighet med havneutsikt på Innlandet! Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder romslig stue med utgang til stor terrasse med flott utsikt! Ny vedovn på stuen i 2014. Pipe ble samtidig flislagt. Det er også montert varmepumpe på stuen. Åpen løsning fra stuen mot kjøkken montert i 2011. Kjøkkenet har god skap og benkeplass. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og koketopp. Det er også god plass til spisebord. Badet ble oppusset i 2008 og er flislagt og har varmekabler i gulv. Inneholder vegghengt toalett, stor innredning med servant samt dusjnisse. Totalt inneholder leiligheten 3 soverom, der samtlige er av god størrelse (se diverse). Hovedsoverommet har utgang til vestvendt veranda! Parkering på sameiets tomt. Næringslokale i kjeller.

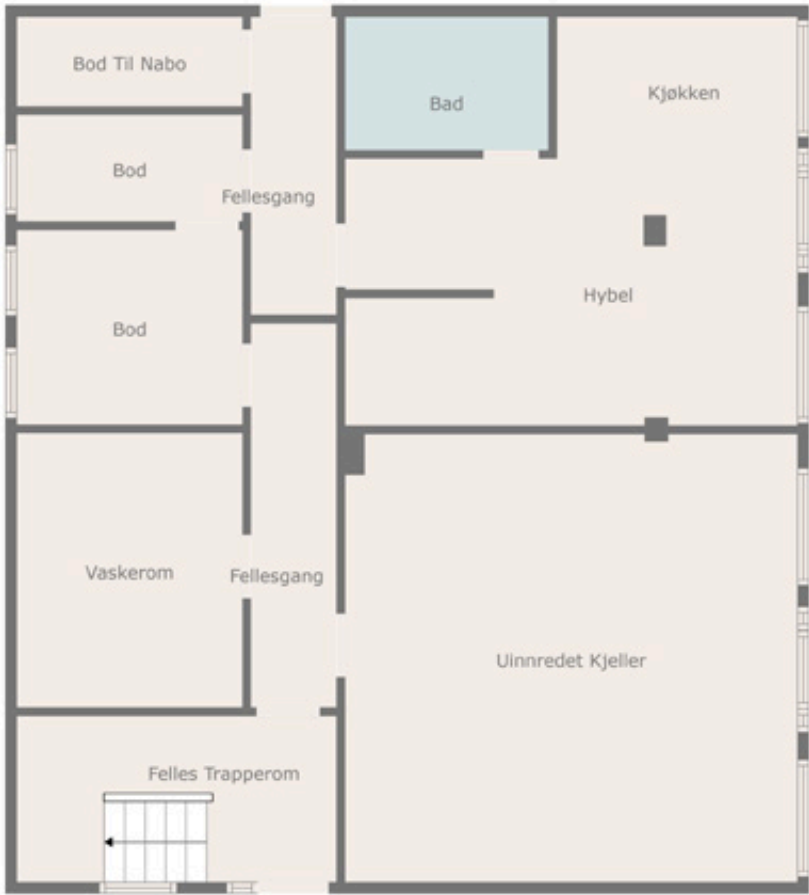
Innhold

1. etasje: vaskekjeller, gang, 2 boder, uinnredet næringslokale og felles gang. Hybel (ikke godkjent): Bad og kjøkken/stue.
2. etasje: Bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3 (ikke godkjent), stue/kjøkken og gang.





Plantegning 1.etasje



Plantegning 2.etasje



Om boligen

OPPDRA 1-0046/24	BRA - e: 95 m² BRA totalt: 190 m²
EIENDOM Heinsagata 1, 6507 KRISTIANSUND N	Bruksareal fordelt på etasje 1. etasje BRA-E: 95 m² Vaskerom, Bod , Bod 2, Gang , Felles gang m/trapp, Butikk areal, Hybel Stue/kjøkken / Soverom, Bad/Vaskerom/Hybel
EIENDOMSBETEGNELSE Gårdsnummer 2, bruksnummer 198, seksjonsnummer 2 i Kristiansund kommune. Sameiebrøk 56/100.Gårdsnummer 2, bruksnummer 198, seksjonsnummer 1 i Kristiansund kommune. Sameiebrøk 56/100.	2. etasje BRA-i: 95 m² Bad , Gang , Stue/kjøkken og 3 soverom
EIER Trude Ulrich	Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
PRISANTYDNING Kr 2 390 000,-	Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
KJØPERS OMKOSTNINGER Kr 71 490,- Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 59.750,- Tinglysningsgebyr skjøte: kr 500,- Tinglysning pantedokument: kr 500,- Attestgebyr: kr 240,- Boligkjøperforsikring (valgfritt): kr 10.500,-	Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.
ANDEL FELLESFORMUE Kr 23 000,-	Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.
TOTAL KJØPESUM Prisantydning 2 390 000,- + Totale omkostn. kr. 71 490,- = sum kr. kr 2 461 490,-	Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.
FELLESKOSTNADER Kr 1 680,- pr. mnd. Fellekostnader inkluderer: felles forsikring, vannmålerleie, A-konto vann og A-konto avløp.	TAKSTMANNENS KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal hybel ca 30m2 er medtatt under 1. etasje. Areal fellesganger/trapp er ikke medtatt i areal beregningen. Felles ganger er medtatt i arealberegningen for kjeller. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
BOLIGTYPE Tomannsbolig	ANTALL SOVEROM 2
EIERFORM Eierseksjon	ANTALL BAD
INNHold 1.etasje: vaskekjeller, gang, 2 boder, uinnredet næringslokale og felles gang. Hybel (ikke godkjent): Bad og kjøkken/stue. 2.etasje: Bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3(ikke godkjent), stue/kjøkken og gang.	
AREAL BRA - i: 95 m²	

1	
BYGGEÅR 1949	
STANDARD 1. Etasje Vaskekjeller: Gulvet er av betong. Veggene er kled med panel. Himlingen er lagt med mur. Vaskekjelleren er utstyrt med: - Opplegg for vaskemaskin - Varmtvannsbereder Gang: Gulvet er av betong. Veggene er kled med panel. Himlingen er lagt med mur. Bod 1: Gulvet er av betong. Veggene er kled med panel. Himlingen er lagt med panel. Bod 2: Gulvet er av betong. Veggene er kled med panel. Himlingen er lagt med panel. Butikk areal: Gulvet er belagt med tre gulv og betong. Veggene er kled med mur. Himlingen er lagt med mur. Felles Gang m/trapp Gulvet er belagt med flis. Veggene er kled med malt strie. Himlingen er lagt med malte gips plater.	
Hybel (ikke godkjent) Bad: Gulvet er belagt med vinyl med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med tapet. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malte gips plater. Badet har en hvit baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning. - Gulvmontert toalett - Dusjkabinett - Opplegg for vaskemaskin - Varmtvannsbereder Kjøkken/Stue: Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med malte plater. Himlingen er lagt med malte gips plater. Det er en hvit kjøkken innredning som går over en vegg. Innredningen er av skap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.	
2. Etasje/Leilighet Bad: Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Himlingen er lagt med malte plater. Badet har en hvit baderomsinnredning av skuffer, hylar og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning. - Veggmontert dusj - Veggmontert toalett Stue/Kjøkken: Gulvet er belagt med tregulv. Veggene er kled med malt strie. Himlingen er lagt med malte plater.	

Det er en hvit kjøkken innredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt induksjonstopp og vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin og integrert stekeovn. - Vedovn - Varmepumpe Soverom 1: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kled med malt strie. Himlingen er lagt med malte plater. Soverom 2: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kled med malt strie. Himlingen er lagt med malte plater. Soverom 3 (ikke godkjent): Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kled med malt strie. Himlingen er lagt med malte plater. Gang: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kled med malt strie. Himlingen er lagt med malte plater.	
OPPVARMING Varmekabler på bad i kjeller og bad i 2.etasje. Vedovn og varmpumpe på stue i 2 .etasje.	
BYGGEMÅTE Leiligheten ligger på Innlandet i Kristiansund kommune. Bygget ligger en kort kjøre avstand fra barnehage, skole og dagligvare butikker. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, med beplantning, og asfalt. Parkering er utenfor boligen på område opparbeidet med asfalt. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av betong, furugulv og laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malt strie og malte plater. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malte plater. Badet i leiligheten er preget av flis belagte overflater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	
Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad ikke undersøkt: - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	
Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak: - Utvendig > Taktekking - Utvendig > Nedløp og beslag - Utvendig > Veggkonstruksjon - Utvendig > Vinduer - Utvendig > Andre utvendige forhold - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Innvendig > Radon - Innvendig > Rom Under Terreng - Innvendig > Innvendige dører - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og	

himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/Vaskerom/Hybel > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/Vaskerom/Hybel > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/Vaskerom/Hybel > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1. Etasje > Hybel Stue/kjøkken /Soverom > Overflater og innredning
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Hybel
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

Takstdato:04.07.2024

PARKERING

Biloppstillingsplass på sameiets tomt, forøvrig er det parkering etter stedetsregler.

ETASJE

2

BELIGGENHET

Leiligheten ligger på Innlandet i Kristiansund kommune. Bygget ligger en kort kjøre avstand fra barnehage, skole og dagligvare butikker.

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

GRUNNAREALER

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, med

beplantning, og asfalt. Parkering er utenfor boligen på område opparbeidet med asfalt.
Tomteareal: 472 m²
Tomt/Eierform: Eiet tomt

KONSESJON

Nei

ODELSRETT

Nei

BO- OG DRIVEPLIKT

Nei

SKOLEKRETS

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

ENERGIMERKING

Energimerke G og oppvarmingskarakter GUL
Ytterligere opplysninger om energimerking finner du på www.energimerking.no

RADON

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

OVERTAKELSE

Etter avtale med selger.

FORMUESVERDI

Formuesverdi primær kr 536 791 for år 2022.
Formuesverdi sekundær kr 2 039 804 for år 2022.
I tillegg er formuesverdi for seksjon 1: kr 67 600 for 2022.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 31 822 per 2024
I dette inngår gebyr for vann/avløp, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon.

Kjeller/1.etasje, seksjon 1, har ca. 1.900,- pr. kvartal
Leilighet 2.etasje, seksjon 2, har ca. 3.110,- pr. kvartal

Beløpet fordeles vanligvis på 4 terminer.

TILBEHØR/HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Se liste over løsøre og tilbehør for mer info.

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: kjøkken er flyttet til spisestue og kjøkken ble gjort om til et ekstra soverom. Det er leid ut en del av næringsdelen i kjeller som er gjort om til hybel. 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.

Seksjon 2 har kjøpt vaskerom, gangareal og bodareal i kjeller, det vil bli gjennomført en reseksjonering, korrekt seksjoneringstegning av kjeller ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler vedr. info om dette.

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 1505/2/198/2: 21.02.2000 - Dokumentnr: 1355 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 1 Formål: Næring Sameiebrøk: 20/120

21.02.2000 - Dokumentnr: 1355 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Sameiebrøk: 40/120

LEGALPANT

Vi gjør oppmerksom på at sameiet har legalpant for forfalte felleskostnader. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens Grunnbeløp)

VEI, VANN, AVLØP

Vei: Tilknyttet offentlig vei.
Vann/avløp: Private stikkledninger til offentlig nett.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 27.10.1949 for

boligen.

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.

OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024
Formål: Boligbebyggelse, nåværende
Datert: 07.09.2023 og 14.05.2024
Boligen ligger i et regulert område.
Reguleringsplan: R-177 Hønebukta/Sager-bukta/ Garverigata/Kap.Bothners gata
Formål: Boliger /forretning, spesialområde historisk antikvarisk kulturell verdi
Datert:04.11.1986

Kommentarer:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt.
- Ved motstrid går kommune(-del)planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en hensynssone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde. Eiendommen omfattes av hensynssone bevaring kulturmiljø (H570).

Planer under arbeid i området: Ja
PlanID og Plannavn R-269 Port Artur, Havn øst 2024003 Fiskergata 16
Status: Foreligger planforslag. Planinitiativ og oppstartsmøte
Kommentarer: Gjelder areal nord for eiendommen. Nærmere opplysninger kan gis av Kristiansund kommune, enhet for plan og byggesak v/Marita K. Spånberg

Avkjørsel til eiendommen: Eiendommen har (regulert) avkjørsel til/fra offentlig gate/vei.

UTLEIADGANG

2.etasje: Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

1.etasje: Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven. Det gjøres oppmerksom på at arealet som har vært utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav, bl.a vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene. Megler kan ikke gi noen garanti for at

en ev. søknad om en selvstendig enhet vil bli godkjent av kommunen.

TAKST UTFØRT AV

Bygg-Con AS

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja
Beskrivelse: Ytre del av kjeller som har veranda over seg. Problemet er helling og avløp på verandaen.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja
Beskrivelse: Kun veranda som beskrevet tidligere. Yttervegg over veranda (mot nord)ble lekter ut og skiftet i 2021.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja
Beskrivelse: Huset er fra 1948 så noen gulv er litt skjev. Murvegg på ene siden av den store verandaen har sprekke

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært
Utbedret eldre ledninger i leilighet og kjeller. Elektroservice AS.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Ja
Beskrivelse: Hybelen i kjeller.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært
Lektet ut og byttet bordkledning på frontvegg på huset. Byggeria

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja
Beskrivelse: I kjelleren er en næringsseksjon på 60 m2 som kan leies ut.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja
Beskrivelse: Kjeller er godkjent som næring.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja
Beskrivelse: Deler av kjeller er innredet med kjøkken og bad.

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)? Ja
Beskrivelse: Kjøp av fellesareal i kjeller.

LOVANVENDELSE

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger

og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger.

Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den en», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er

kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Iht Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag:
Fastpris kr. 30.000,-
Tilretteleggingsgebyr: 12.900,-
Markedsføringspakke: 15.900,-
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.

PARTNER OG EIENDOMSMEGLER MNEF

Erik Ulseth
tlf: 993 17 191
Erik@nemeiendom.no

NEM EIENDOMSMEGLING

Nedre Enggate 5-7
6509 KRISTIANSUND N
Org.nr.: 911 615 479

SALGSOPPGAVE DATO

01.08.2024

FINANSIERING

NEM Eiendomsmegling setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sunndal Sparebank.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se vedlagte egenerklæringsskjema med opplysninger om eiendommen.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikring er valgfri. Pris kr. 10.500,-

INFORMASJON OM BUDGIVNING

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker jfr. informasjon om budgivning.

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud"-knappen. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.











Nabolagsprofil

Heinsagata 1 - Nabolaget Innlandet - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hønebukta Linje 807	2 min 0.2 km
Innlandet Sundbåtkai Linje 1151	4 min 0.3 km
Kristiansund trafikkterminal Buss, ferge	26 min 1.9 km
Kristiansund Kvernberget	14 min

Skoler

Innlandet skole (1-7 kl.) 119 elever, 8 klasser	6 min 0.5 km
Allanengen skole (1-7 kl.) 206 elever, 18 klasser	25 min 1.8 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 24 klasser	8 min 4 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 284 elever, 22 klasser	11 min 5.9 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	6 min 2.6 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	8 min 4.1 km

Ladepunkt for el-bil

Altı Storkaia, Kristiansund	18 min
Kongens Plass, Kristiansund	19 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

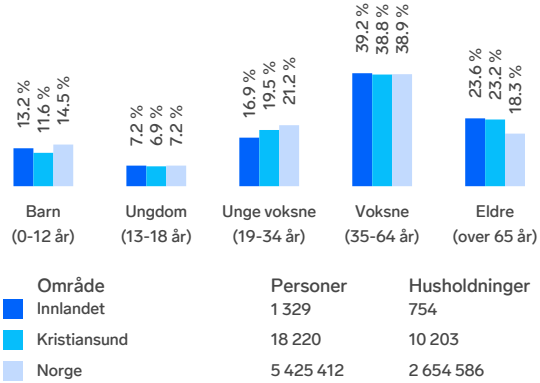
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Heinsa barnehage (0-5 år) 60 barn	9 min 0.6 km
Blåtoppen barnehage (1-5 år) 65 barn	27 min 2 km
Kariholå barnehage (0-5 år) 137 barn	7 min 3.6 km

Dagligvare

Bunnpris Innlandet PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Langveien	18 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring



Trafikk

Lite trafikk 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



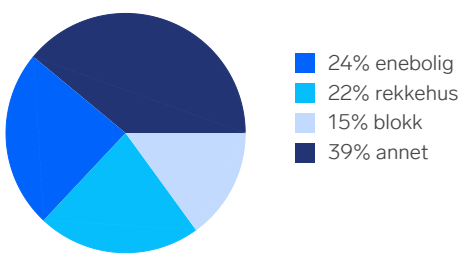
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

Innlandet skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.5 km
Idrettsplassen - kunstgressbane Fotball	20 min 1.5 km
Family Sports Club Midtbyen	19 min
Actic Atlanterhavsbadet	6 min

Boligmasse



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

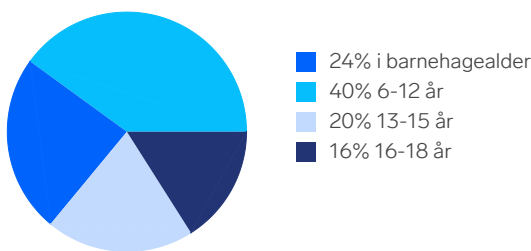
Sitat fra en lokalkjent



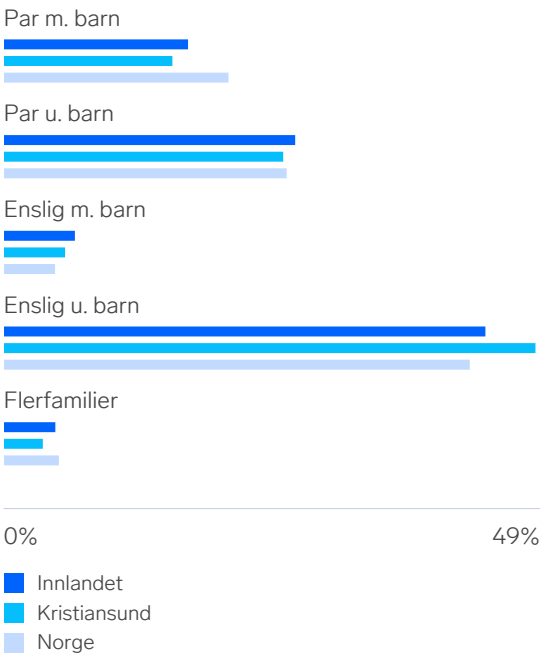
Varer/Tjenester

ALTI Storkaia	21 min
Sykehusapoteket i Kristiansund	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

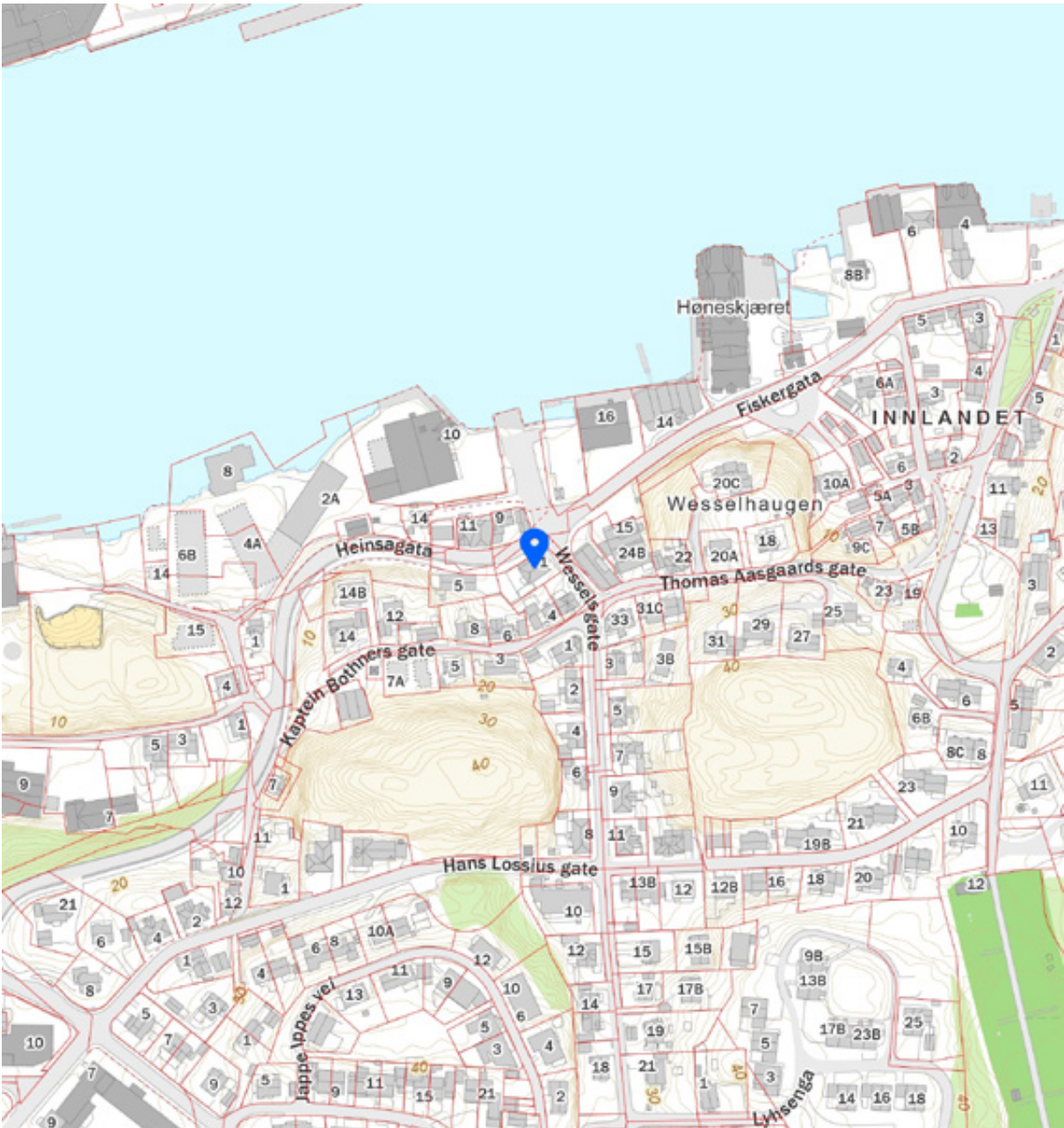
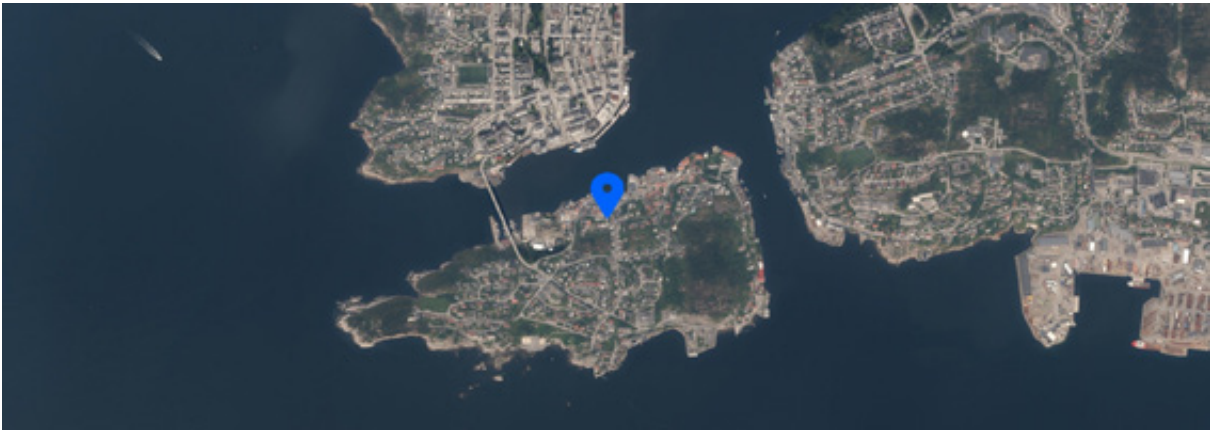
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





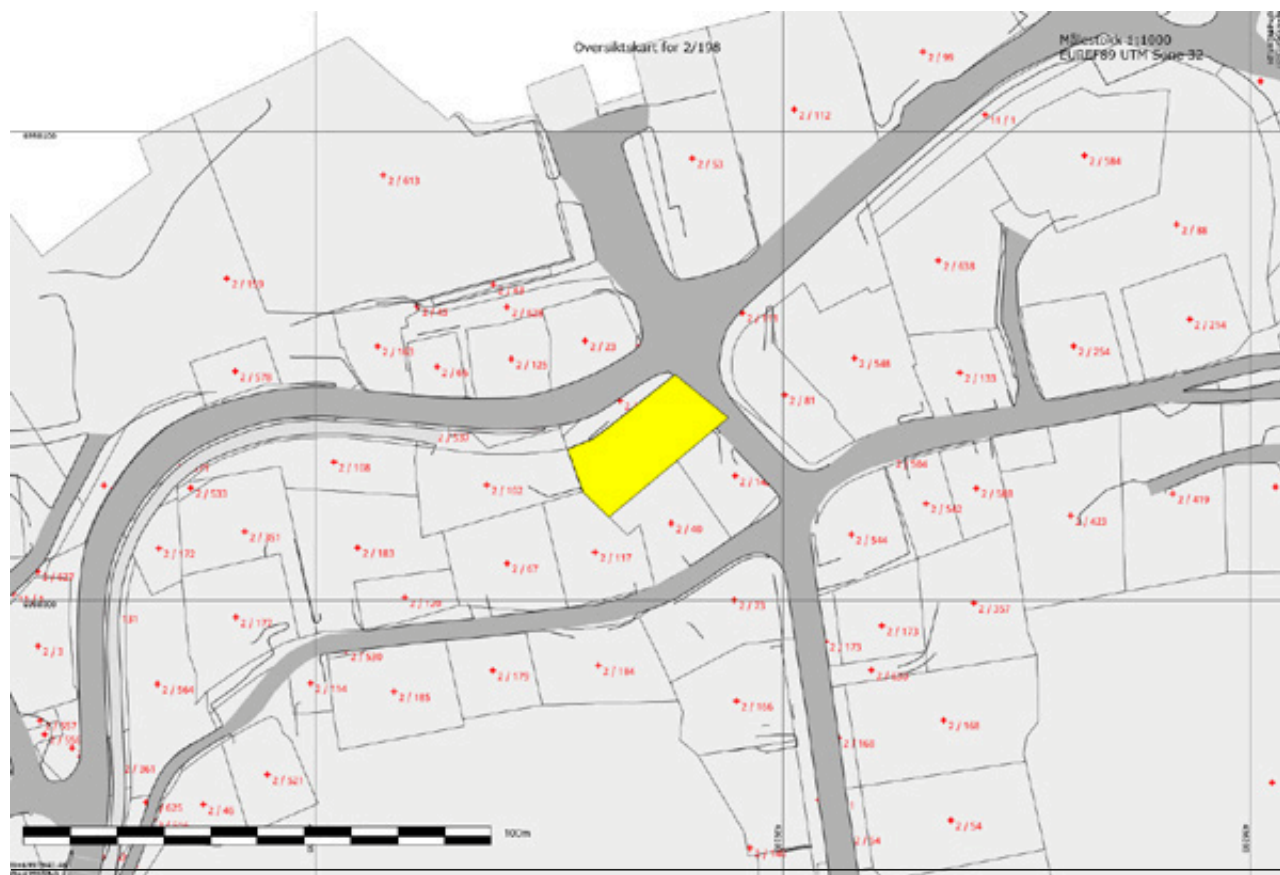
Kristiansund kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1505 - Kristiansund kommune	2	198	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.

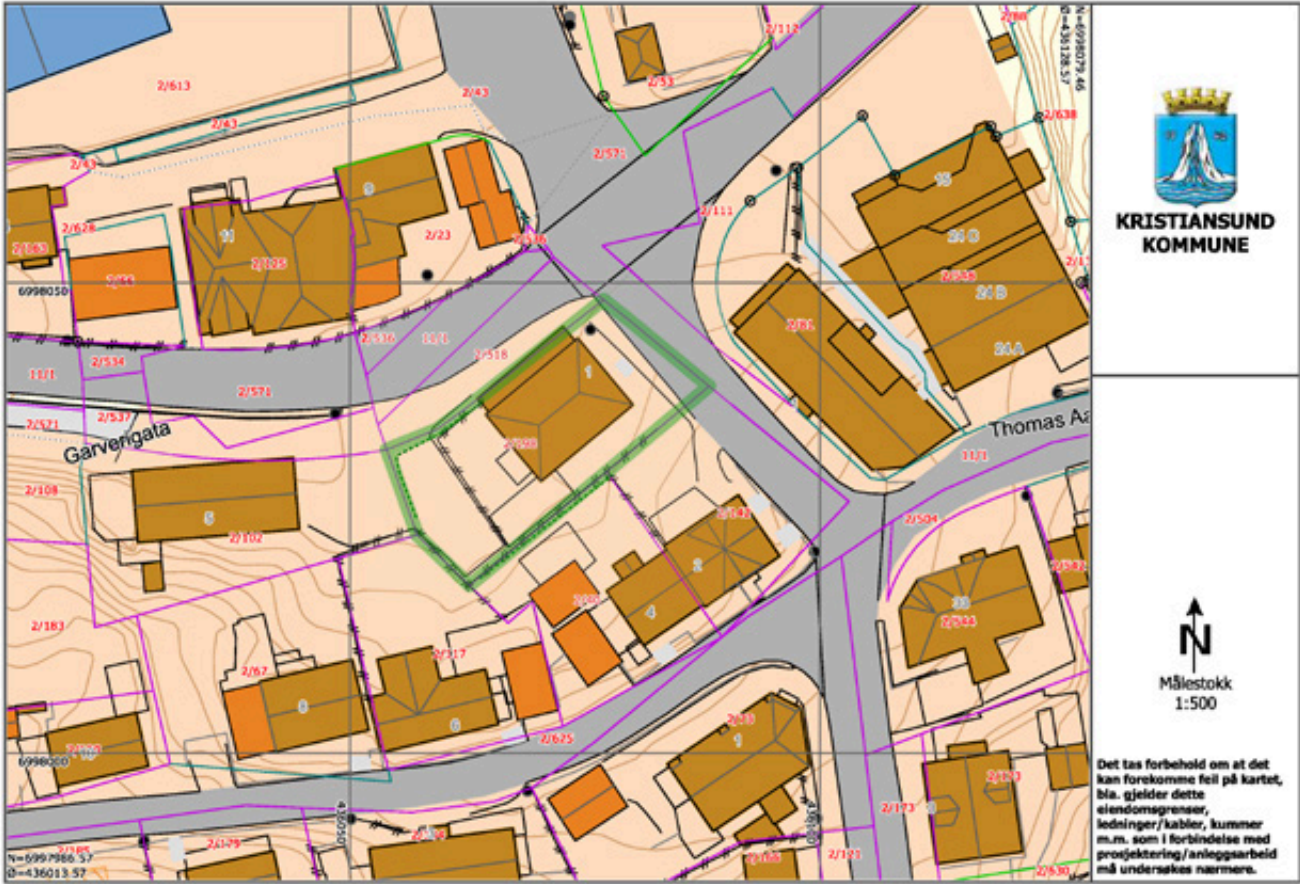


Areal og koordinater

Areal: 471,50
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6998033,36 Øst: 436070,10

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje	Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde Hjelpelinjetype		
1	6998032,26	436053,92	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt
			5,69	Ikke hjelpelinje	36
2	6998034,39	436059,20	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt
			4,00	Ikke hjelpelinje	36
3	6998036,73	436062,45	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt
			18,51	Ikke hjelpelinje	36
4	6998048,20	436076,98	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt
			3,54	Ikke hjelpelinje	36
5	6998046,00	436079,75	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt
			10,98	Ikke hjelpelinje	36
6	6998039,01	436088,22	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt
			4,35	Ikke hjelpelinje	36
7	6998036,22	436084,88	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt
			9,84	Ikke hjelpelinje	36
8	6998029,90	436077,34	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt
			18,94	Ikke hjelpelinje	36
9	6998017,83	436062,74	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt
			7,71	Ikke hjelpelinje	36
10	6998023,16	436057,17	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt
			9,66	Ikke hjelpelinje	36



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

NEM Eiendomsmegling AS

Oppdragsnr.

1-0046/24

Selger 1 navn

Trude Ulrich

Gateadresse

Heinsagata 1

Poststed

KRISTIANSUND N

Postnr

6507

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?

Ar

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

8

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei

☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

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

Document reference: 1-0046/24

- 2

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

Svar

Nei
- 3

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

☒ Nei

☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ytre del av kjeller som har veranda over seg. Problemet er helling og avløp på verandaen.
- 6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kun veranda som beskrevet tidligere. Yttervegg over veranda (mot nord)ble lekter ut og skiftet i 2021.
- 7

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

☒ Nei

☐ Ja
- 8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Huset er fra 1948 så noen gulv er litt skjev. Murvegg på ene siden av den store verandaen har sprekke.
- 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 skjevgkre 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

Utbedret eldre ledninger i leilighet og kjeller.

Arbeid utført av

Elektroservice 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
- 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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Hybelen i kjeller.
- 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

Lektet ut og byttet bordkledning på frontvegg på huset.

Arbeid utført av

Byggeria

Document reference: 1-0046/24

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I kjelleren er en næringsseksjon på 60 m2 som kan leies ut.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller er godkjent som næring.

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Deler av kjeller er innredet med kjøkken og bad.

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

Beskrivelse

Kjøp av fellesareal i kjeller.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: TU

3

Document reference: 1-0046/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: TU

4

Document reference: 1-0046/24

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trude Ulrich	681cb700952634db5c2ca5 bb47e14978371c56f1	12.06.2024 05:35:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

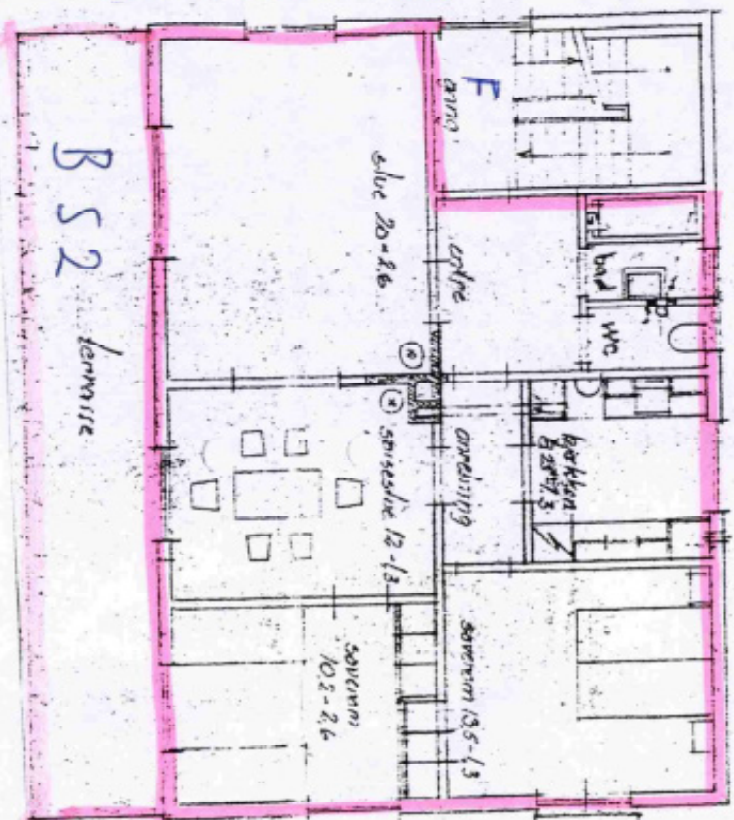
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

Document reference: 1-0046/24



TEKNISK ETAT KRISTIANSUND N.	
Jnr. 2000/1282	Dato 26.01.00
Arkiv	S.B. GOS

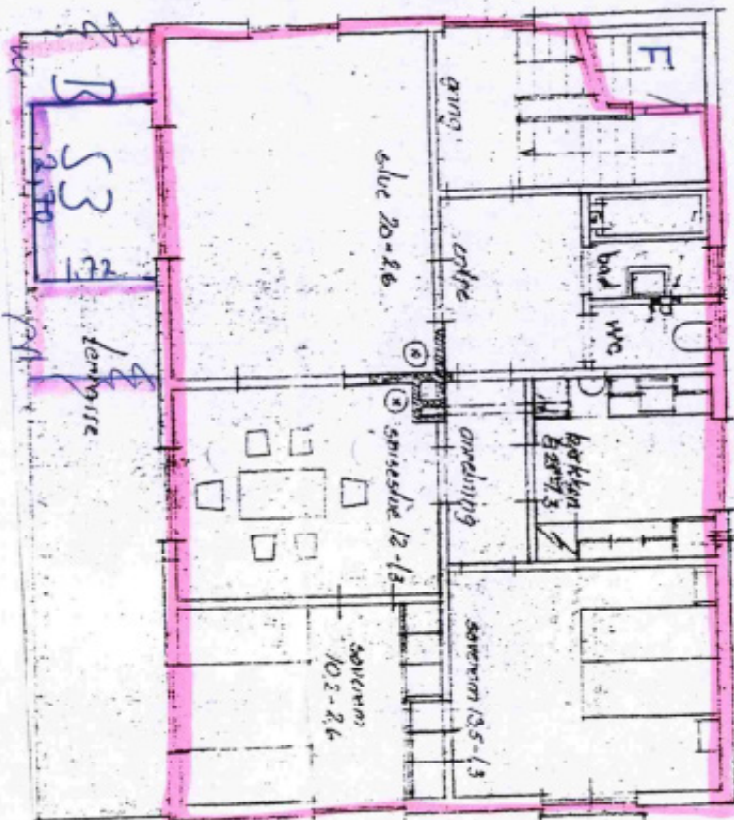
BYGNINGSJEFEN I KRISTIANSUND N.



1. ETAGE
SEKSJON NR 2 (S2)

TEKNISK ETAT KRISTIANSUND N.	
Jnr. 2000/1282	Dato 26.01.00
Arkiv	S.B. GOS

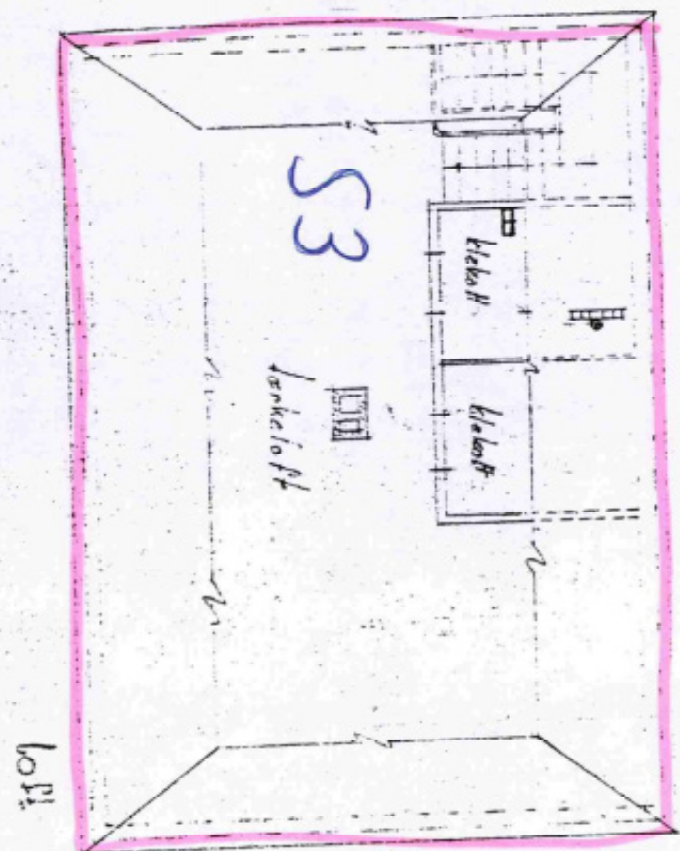
BYGNINGSJEFEN I KRISTIANSUND N.



2. ETAGE
SEKSJON NR. 3 (S3)

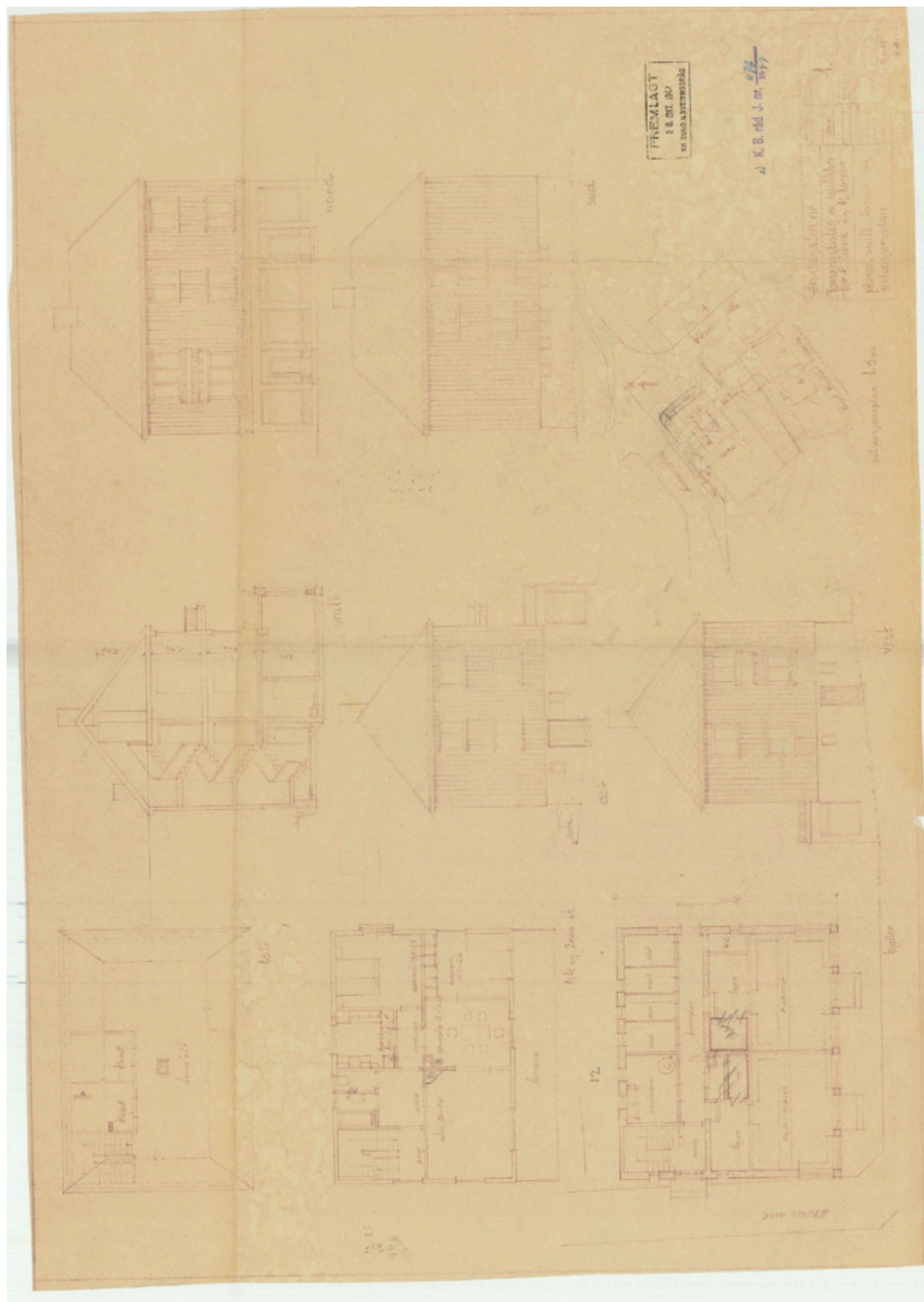
TEKNISK ETAT KRISTIANSUND N.	
Jnr. 2000/1282	Dato 26.01.00
Arkiv	S.B. GOS

BYGNINGSJEFEN I KRISTIANSUND N.



LOFT (S3)

5.



PREMLAGT	
28.01.00	
S.B. GOS	

28.01.00

Bygningssjefen i Kristiansund N.



KRISTIANSUND
BYGNINGSSJEF

Att. L-nr. 62/49

FK/AH

FERDIGATTEST BRUKSATTEST

Herved bevitnes at nedennevnte for **Herrne Paul Stokvik og Rolf Larsen**

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr.-nr. **Heinsagata 1.**

nemlig: Et 2 etasjes bolig og forretningsbygg i betong og tre innneh:
Kjeller: 2 butikklokaler, 2 lagerrom, 1 vaskerom, 2 vedboder,
2 matboder, 1 w.c.

1 etasje: En 4 roms leilighet m. kj.bad og w.c.

2 etasje: En 4 roms leilighet m/ kj.bad og w.c.

lagt: Betong og rullerom Beh. nr. 126 m2
er lovlig utført og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon av 28-10-47

Innflytningstillatelse gitt 9/3-49.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:

Det skal innsendes anmeldelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk i annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Ansvarshavende er ansværlig for byggets riktige og
håndverksmessige utførelse.

Bygget må benyttes inntegnet på målebrevet.

Kristiansund N., den 27-10-49

P. Stokvik
Bygningssjef



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 2

Bnr: 198

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Heinsagata 1, 6507 KRISTIANSUND N

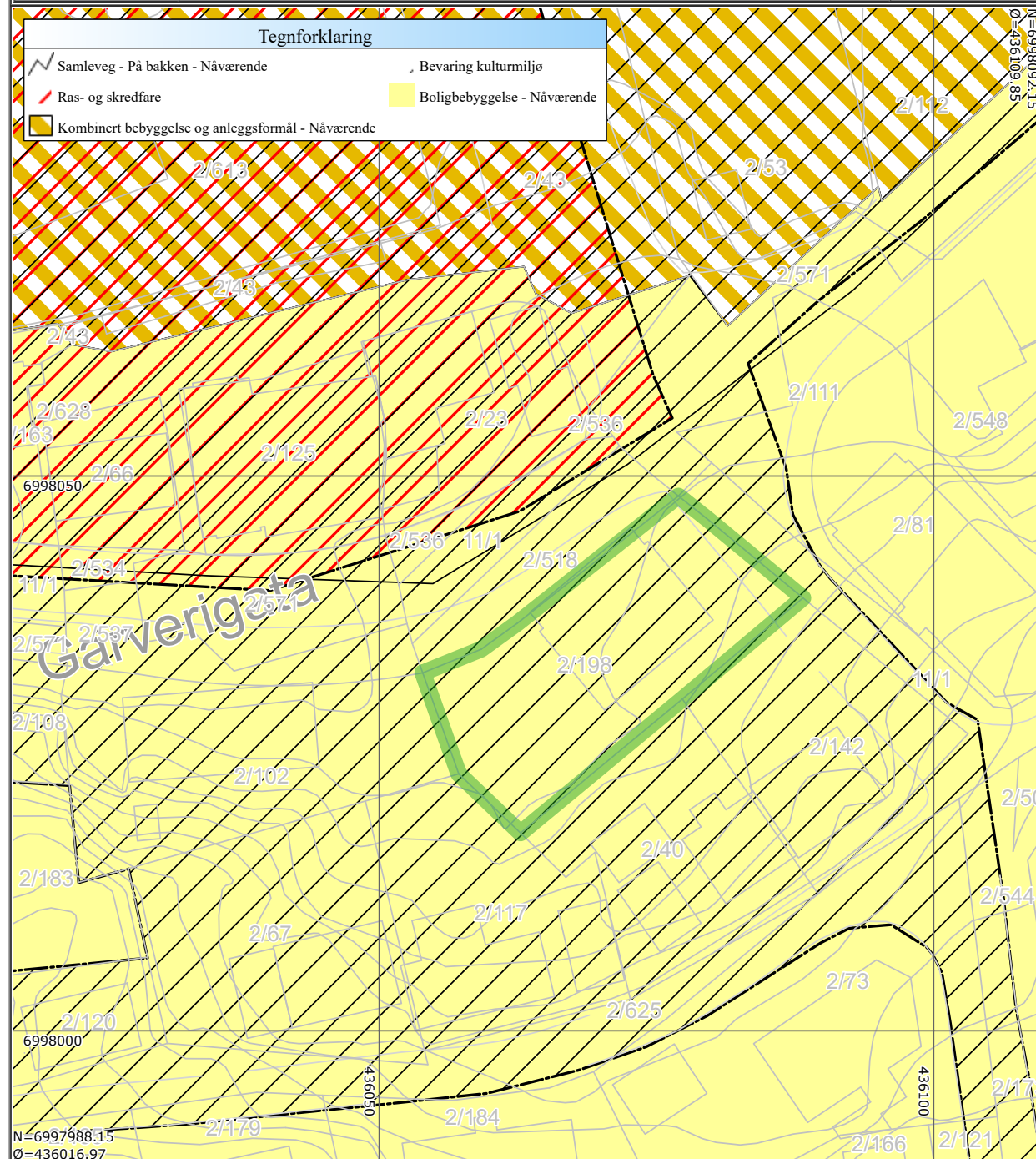
Hj.haver/Fester:

KRISTIANSUND
KOMMUNE

Dato: 13/6-2024 Sign:



Målestokk
1:500



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

Norsk takst

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



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

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

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

Bygg-Con AS

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

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



Rapportansvarlig

Runar Meek

Runar Meek

Uavhengig Takstingeniør

runar@bygg-con.no

952 34 014

Medansvarlig

Pål Meek

Pål Rune Meek

Uavhengig Takstingeniør

paal.meek@bygg-con.no

473 12 312



Heinsagata 1, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 198
1505 KRISTIANSUND

Bygg-Con AS
Ingeborg Strøms vei 2
6530 AVERØY



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 fuktsøk.

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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. 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

Leiligheten ligger på Innlandet i Kristiansund kommune. Bygget ligger en kort kjøre avstand fra barnehage, skole og dagligvare butikker. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, med beplantning, og asfalt. Parkering er utenfor boligen på område opparbeidet med asfalt. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av betong, furugulv og laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malt strie og malte plater. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malte plater. Badet i leiligheten er preget av flis belagte overflater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort og hvit stål. Vegg-konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten. i 1. etasjen er konstruksjonen av pusset mur og betong. Videre er konstruksjonen trolig av bindingsverk, kledd med stående bordkledning. Byggets takkonstruksjon var ikke tilgjengelig under befaring. Det ble ikke gitt tilgang til leiligheten som grenser mot taket. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygget er utført med malte ytterdører. Inntil leiligheten er det en hvitmalt ytterdør. Ut til balkongene er det hvitmalt balkong dører med isolerte glass. Inngangs døren til hybelen er en innvendig fyllings dør. Bygget er oppført med balkonger på 2 sider av bygget. Balkongene er av dekke behandlet med glassfiber. Rekkverket er av stående trebord med håndløper. Eiendommen er opparbeidet med en utvendig trapp av støpt betong, til inngangspartiet. Eier har ikke fremlagt vedlikeholdsplan for de felles eide bygningsdelene.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av betong, furugulv og laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malt strie og malte plater. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malte plater. Etasjeskille er kun besiktiget fra overflaten i leiligheten. Etasjeskille er av betongdekke. Gulvet mot grunnen er av betongdekke. Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport. Veggene som grenser mot yttervegger er av åpen mur, gulvet er av betong. Den innvendige trappen er ikke besiktiget og vurdert ettersom den er benyttet som felles areal til inngangene for leilighetene. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Vaskerom Vaskerommet står som en vaskekjeller fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet. Gulvet er av betong. Veggene er kled med panel. Himlingen er lagt med mur. Vaskekjelleren er utstyrt med: - Opplegg for vaskemaskin - Varmtvannsbereder Utstyret er ikke funksjons-testet. Hulltaking er ikke foretatt ettersom veggenes overflate er av åpen konstruksjon.

Bad/Vaskerom/Hybel Det er opplyst om at det ble utført tiltak på badet ca 2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Gulvet er belagt med vinyl med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malte gips plater. Badet har en hvit baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning. - Gulvmontert toalett - Dusjkabinett - Opplegg for vaskemaskin - Varmtvannsbereder Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er elektrisk styrt vifte. Fuktmålingen er foretatt fra fellesgangen hvor konstruksjonen er tilgjengelig. Ved målingen indikeres det ikke fukt eller andre unormale forhold annet en det som er nevnt videre i rapporten.

Bad

Beskrivelse av eiendommen

Det faktiske oppførings året for badet er ukjent. Basert på slitasje og still er det trolig fra rundt 2007. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Himlingen er lagt med malte plater. Badet har en hvit baderomsinnredning av skuffer, hyler og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj
- Veggmontert toalett

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Gulvet er belagt med tregulv. Veggene er kled med malt strie. Himlingen er lagt med malte plater.

Det er en hvit kjøkken innredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt induksjonstopp og vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin og integrert stekeovn.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med malte plater. Himlingen er lagt med malte gips plater.

Det er en hvit kjøkken innredning som går over en vegg. Innredningen er av skap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Leiligheten er utstyrt med en varmepumpe på stuen

Det er plassert en OSO varmtvannsbereder i vaskekjelleren på ca 200 liter.

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

Boligen er utstyrt med nødvendig slokkeutstyr og røykvarslere.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er ikke påvist synlig fukt sikring ved muren som grenser mot terrenget. Det er også usikkert om taknedløpene er ført i et drens-rørsystem eller bakke. Ellers er dreneringen fra byggeåret. Bygningen har betonggrunnmur med ukjent type fundamentering.

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, med beplantning, og asfalt. Parkering er utenfor boligen på område opparbeidet med asfalt. De utvendige rørene er ikke besiktiget. Det er trolig at det ikke er gjort noe med rør systemene siden byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

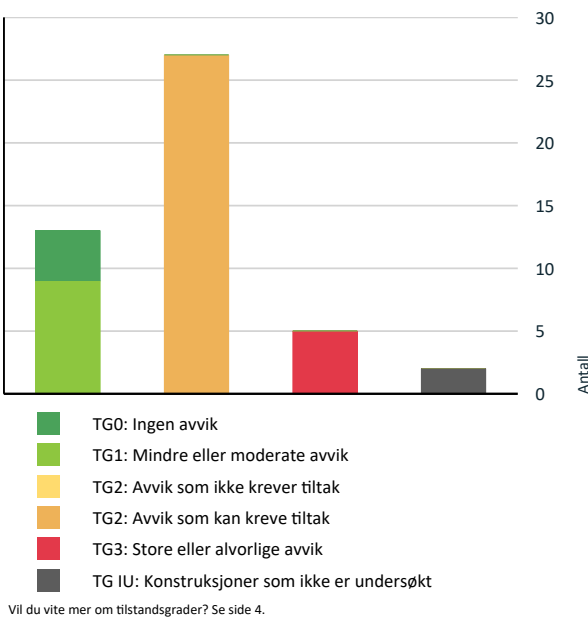
Tomannsbolig

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

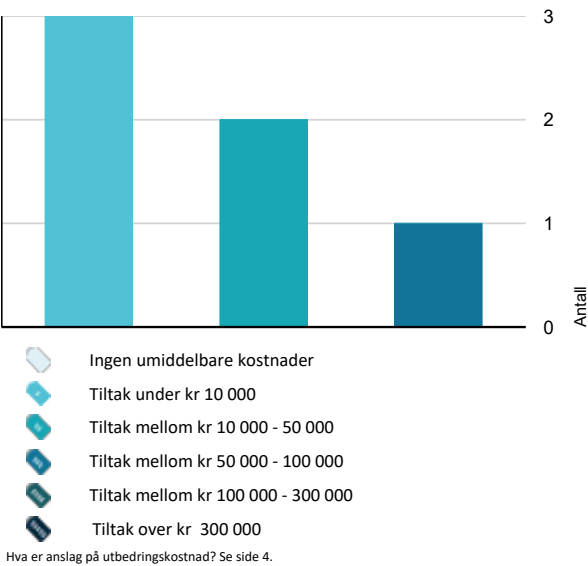
Det er avvik på både plan og fasadetegninger forhold til som bygget. Nærmere undersøkelser med kommunen anbefales. etablering av hybel i kjeller er ikke dokumentert søkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

 Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

 Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/Vaskerom/Hybel > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/Vaskerom/Hybel > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/Vaskerom/Hybel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Hybel Stue/kjøkken /Soverom > Overflater og innredning	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Hybel	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

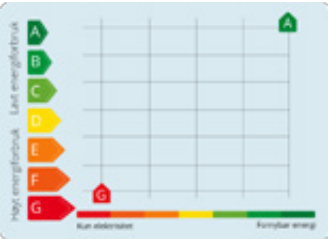
Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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



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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard
Innvendig er boligen hovedsakelig preget av betong, furugulv og laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malt strie og malte plater. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malte plater. Badet i leiligheten er preget av flis belagte overflater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tak tekkingen bærer synlige preg av alderen.

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.



Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• 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.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Veggkonstruksjon

Vegg-konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten. i 1. etasjen er konstruksjonen av pusset mur og betong. Videre er konstruksjonen trolig av bindingsverk, kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Byggets takkonstruksjon var ikke tilgjengelig under befaring. Det ble ikke gitt tilgang til leiligheten som grenser mot taket.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

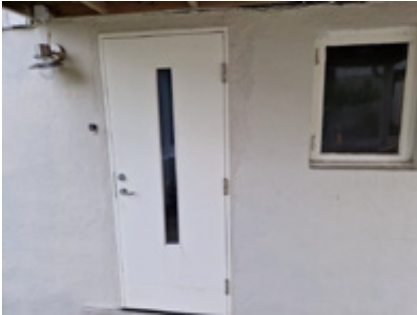
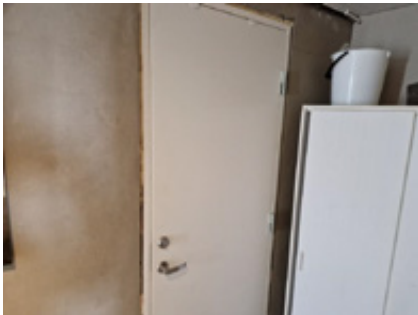
Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vedlikehold av vindu bør påregnes.

Dører

Bygget er utført med malte ytterdører. Inntil leiligheten er det en hvitmalt ytterdør. Ut til balkongene er det hvitmalte balkong dører med isolerte glass. Inngangs døren til hybelen er en innvendig fyllings dør.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bygget er oppført med balkonger på 2 sider av bygget. Balkongene er av dekke behandlet med glassfiber. Rekkverket er av stående trebord med håndløper.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er registrert høy slitasje grad og ujevnheter på balkongen. Det er fuktproblem med veranda over butikklokale.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongene har såpass høy slitasje grad at det må gjøre ytterligere undersøkelser. Det bør gjøres lokale utbedringer, før konstruksjonen starter å trekke fukt. Pris konsekvens representerer kost av undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Eiendommen er opparbeidet med en utvendig trapp av støpt betong, til inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Eier har ikke fremlagt vedlikeholdsplan for de felles eide bygningsdelene.

Vurdering av avvik:

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

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.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av betong, furugulv og laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malt strie og malte plater. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er kun besiktiget fra overflaten i leiligheten. Etasjeskille er av betongdekke. Gulvet mot grunnen er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 3 Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene som grenser mot yttervegger er av åpen mur, gulvet er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige trapper

Den innvendige trappen er ikke besiktiget og vurdert ettersom den er benyttet som felles areal til inngangene for leilighetene.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Det faktiske oppførings året for badet er ukjent. Basert på slitasje og still er det trolig fra rundt 2007. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Himlingen er lagt med malte plater. Badet har en hvit baderomsinnredning av skuffer, hyler og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
- Veggmontert dusj
- Veggmontert toalett



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med baderomsplater. Himlingen er lagt med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert synlige avvik på fugene rundt baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fugene rundt baderomsplatene på utbedres for å unngå fukt lekkasje fra bruksvann fra badet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler.

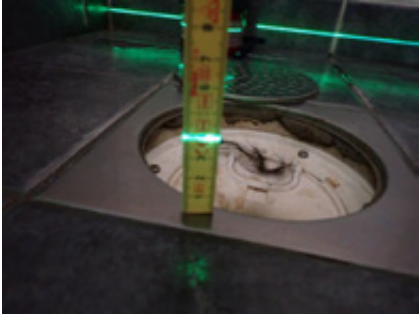
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avvikene gir grunnlag for at våtrommet overvåkes jevnlig. Som minste tiltak bør det installeres tett dusjkabinett og døren bør forhøyes for å oppnå tilstrekkelig høyde forskjell fra topp sluk til topp terskel. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller 1 må avviket utbedres.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

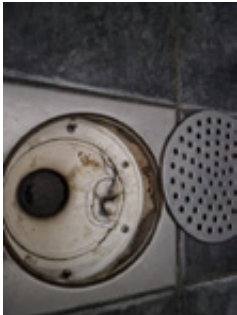
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Avviket gir grunnlag for at konstruksjonen jevnlig overvåkes. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller 1 må avviket utbedres.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en hvit baderomsinnredning av skuffer, hyler og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
- Veggmontert dusj
- Veggmontert toalett
Utstyret er ikke funksjons-testet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet står som en vaskekjeller fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet. Gulvet er av betong. Veggene er kled med panel. Himlingen er lagt med mur. Vaskekjelleren er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har murte og betong lagte overflater som ikke egner seg mot eventuelt lekkasje vann. Rommet har ingen ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slik våtrommet står i dag er det en risiko konstruksjon. For at rommet skal oppnå en TG 0 eller 1 må vaskerommet opp til dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ettersom veggens overflate er av åpen konstruksjon i mur.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/HYBEL

Generell

Tilstandsrapport

Eier har opplyst at det ble foretatt tiltak på badet i 2018.. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Gulvet er belagt med vinyl med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malte gips plater. Badet har en hvit baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Gulvmontert toalett
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM/HYBEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med tapet. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malte gips plater.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

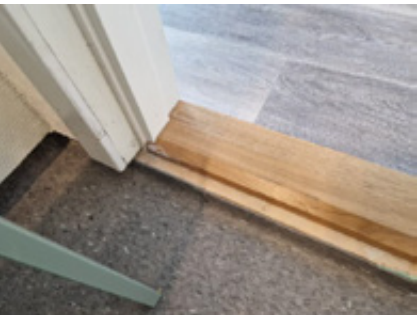
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er påvist bruk av uegnede materialer i våtsone..

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket gir grunnlag for at konstruksjonen overvåkes jevnlig. Skal konstruksjonen få TG 0 eller 1 må avviket utbedres.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM/HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med vinyl med elektriske varmekabler.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Avvikene gir grunnlag for at våtrommet overvåkes jevnlig. Som minste tiltak er det installert tett dusjkabinett, men døren bør forhøyes for å oppnå tilstrekkelig høyde forskjell fra topp sluk til topp terskel. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller 1 må avviket utbedres.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM/HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at avslutningen av vinylen mot døren ikke er utført på en fagmessig måte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltaket er medtatt i "Overflater Gulv".



1. ETASJE > BAD/VASKEROM/HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvet er belagt med vinyl med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med tapet. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med malte gips plater. Badet har en hvit baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Gulvmontert toalett
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/HYBEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmålingen er foretatt fra fellesgangen hvor konstruksjonen er tilgjengelig. Ved målingen indikeres det ikke fukt eller andre unormale forhold annet en det som er nevnt videre i rapporten.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

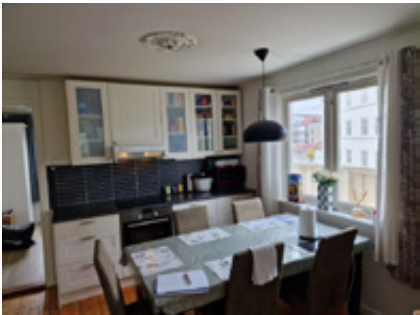
Gulvet er belagt med tregulv. Veggene er kled med malt strie. Himlingen er lagt med malte plater. Det er en hvit kjøkken innredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt induksjonstopp og vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin og integrert stekeovn. Utstyret er ikke funksjons-testet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > HYBEL STUE/KJØKKEN /SOVEROM

TG 2 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med malte plater. Himlingen er lagt med malte gips plater. Det er en hvit kjøkken innredning som går over en vegg. Innredningen er av skap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Utstyret er ikke funksjons-testet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > HYBEL STUE/KJØKKEN /SOVEROM

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

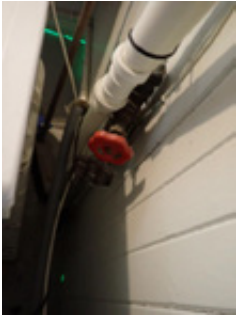
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å påvise at hver boenhet har egen stoppkran for vann. Priskonsekvens reflekterer kost av undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten er utstyrt med en varmepumpe på stuen



TG 2 Varmtvannstank

Det er plassert en OSO varmtvannsbereder i vaskekjelleren på ca 200 liter.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank - Hybel

Det er plassert en varmtvannsbereder på badet på ca 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005 Det faktiske oppføringsåret for EL anleggene er ukjent, men det er trolig fra 2005.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det er ukjent hvem som har utført arbeidene. Kursfortegnelsen er tegnet av Bøifot Elektro.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det er ikke fremlagt kontroll rapport.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold rundt sikringene.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om varmgang i EL anlegget.

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg med automat sikringer i skapet. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på de elektriske arbeidene på anlegget.

Generell kommentar

Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år. Kostnadsestimat i rapporten her, er for en EL-kontroll og hensyntar ikke eventuelle fremtidige påkostninger for utbedring av eventuelle avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med nødvendig slokkeutstyr og røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er ikke påvist synlig fukt sikring ved muren som grenser mot terrenget. Det er også usikkert om taknedløpene er ført i et drens-rørsystem eller bakke. Ellers er dreneringen fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med ukjent type fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, med beplantning, og asfalt. Parkering er utenfor boligen på område opparbeidet med asfalt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

De utvendige rørene er ikke besiktiget. Det er trolig at det ikke er gjort noe med rør systemene siden byggeåret.

Vurdering av avvik:

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

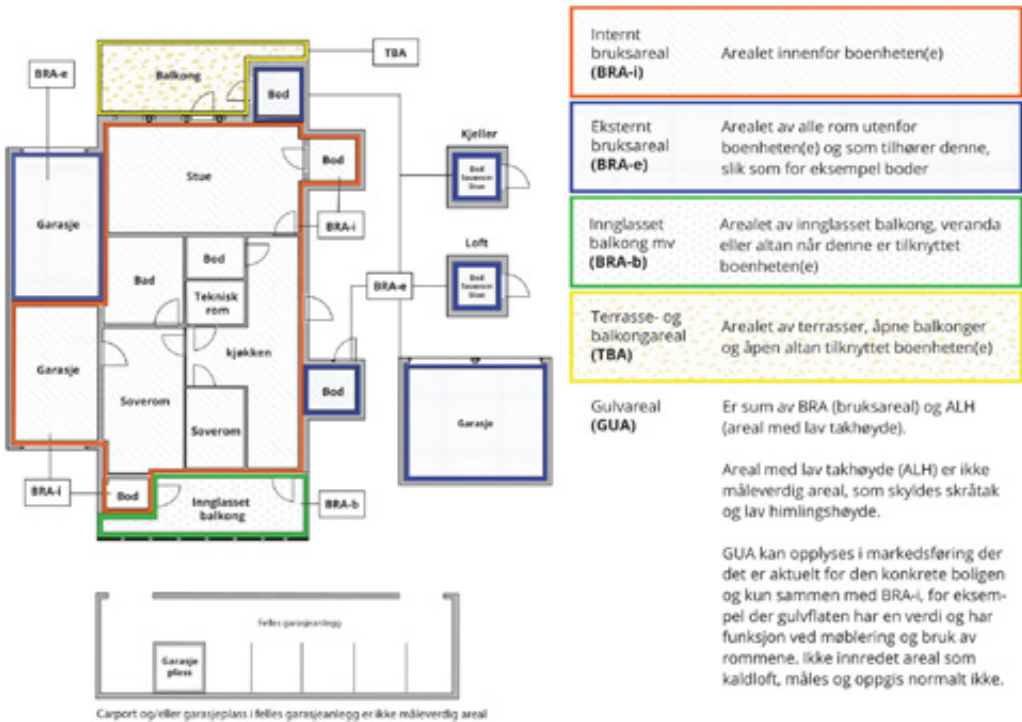
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		95		95			95
2. Etasje	95			95			95
SUM	95	95					
SUM BRA	190						190

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Vaskerom, Bod , Bod 2, Gang , Felles gang m/trapp, Butikk areal, Hybel Stue/kjøkken /Soverom, Bad/Vaskerom/Hybel	
2. Etasje	Bad , Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal hybel ca 30m² er medtatt under 1. etasje. Areal fellesganger/trapp er ikke medtatt i areal beregningen. Felles ganger er medtatt i arealberegningen for kjeller. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på både plan og fasadetegninger forhold til som bygget. Nærmere undersøkelser med kommunen anbefales. etablering av hybel i kjeller er ikke dokumentert søkt.

Brannceller

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar:

Oppbygging av etasjeskiller og vegger mellom boenheter ser ut til å ikke overholde brannkrav mellom brannceller. Branncelleinndeling og rømning er ikke detaljevurdert, brannkonsept er ikke fremvist. Det anbefales å innhente dokumentasjon på et helhetlig brannkonsept for bygget. Rundt hybel er det åpne konstruksjoner som gir åpne brannskiller. Nærmere undersøkelser anbefales, tiltak må påregnes.

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM		
Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende		
	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	145	45
Kommentar		
Tomannsbolig	Areal med ganger, vaskerom og hybel er vurdert etter dagens bruk og derfor satt til P-rom i 1. etasje.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
21.6.2024	Runar Meek		Takstingeniør				
	Pål Rune Meek		Takstingeniør				
	Trude Ulrich		Kunde				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	2	198		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Heinsagata 1							
Hjemmelshaver							
Ulrich Trude							
Kommentar							
Eiendommen er felles for sameiet. Eiendommen er ikke oppmålt av Takstmann. Areal er hentet fra offentlige registre og feil kan forekomme.							

Oppdragsnr.: 22028-1073

Befaringsdato: 21.06.2024

Side: 26 av 29

Heinsagata 1, 6507 KRISTIANSUND N
Gnr 2 - Bnr 198
1505 KRISTIANSUND

Bygg-Con AS
Ingeborg Strøms vei 2
6530 AVERØY



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Innlandet i Kristiansund kommune. Bygget ligger en kort kjøre avstand fra barnehage, skole og dagligvare butikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. R-177.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, med beplantning, og asfalt. Parkering er utenfor boligen på område opparbeidet med asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Eier har gitt de fleste opplysninger. Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Det er ikke opplyst om spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Datagrunnlag kommer fra det statlige selskapet Ambita. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajourført eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør.

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
340 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2024	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Energirapport	01.07.2024	Utfylt av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Målebrev	13.06.2024	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	27.10.1949	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.10.1947	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.10.2000	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.03.2003	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 22028-1073

Befaringsdato: 21.06.2024

Side: 27 av 29

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. Krafteige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

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

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

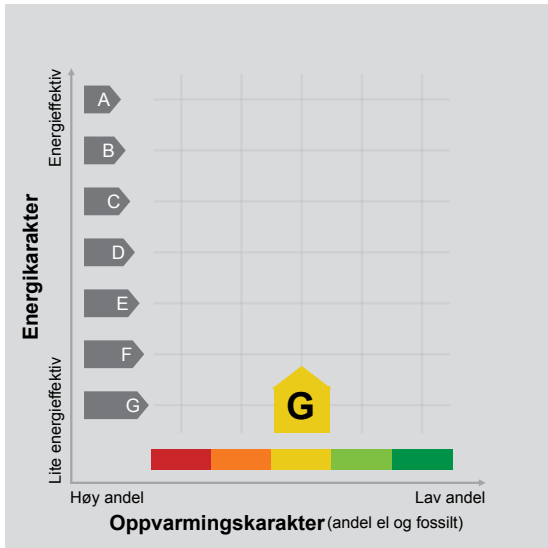
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NH7520>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Adresse	Heinsagata 1
Postnummer	6507
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	198
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12589697
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ab32cf62-8686-477f-ad81-9dc0c1fbe38f
Dato	01.07.2024



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.



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 6 400

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 10 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 15 900

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på soderbergpartners.no/eiendom

LØSØRE OG TILBEHØR



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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKNINGSTEPPER, følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG, TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR, Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP, medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse,e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. 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. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- | | |
|---|---|
| <div>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</div> <div>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (<i>slik at selger har fått kunnskap om budet</i>), 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 eiendom, men er solgt til en annen (<i>man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn én eiendom</i>).</div> | <div>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</div> <div>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</div> <div>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (<i>såkalte «motbud»</i>), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</div> |
|---|---|

BUDSKJEMA

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 1-0046/24 Kontaktperson: Erik Ulseth
Adresse: Heinsagata 1 Tlf: 99317191
6507 KRISTIANSUND N

Undertegnede 1: Fpnr:
Undertegnede 2: Fpnr:
Adresse: Postnr, Sted:.....
Mail 1: Mail 2:.....
Tlf 1: Tlf 2:.....

Gir herved bindende bud stort, kr kroner
på overnevnte eiendom med tilegg av omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver Kontaktperson:
Tlf:

Egenkapital:..... Kr:

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt:..... Budet gjelder til og ned den Kl.....
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (akseptsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 01.08.2024
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted/dato Budgivers underskrift Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon

