



aktiv.

Heinsagata 1, 6507 KRISTIANSUND N

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



Eiendomsmegler

Erik Ulseth

Mobil 993 17 191

E-post erik.ulseth@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Omkostn.: Kr 61 100,-
Total ink omk.: Kr 2 451 100,-
Selger: Trude Ulrich

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 95/190 kvm
Tomtstr.: 472 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 198
Gnr. 2, bnr. 198
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1601240035

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

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 dusjnische. 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

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA - e: 95 m²

BRA totalt: 190 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 95 m²

2. etasje

BRA-i: 95 m²

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 byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

472 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Innlandet i Kristiansund kommune. Bygget ligger i kort kjøreavstand fra barnehage, skole og dagligvarebutikker.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Bebyggelsen

Bebyggelsen rundt Heinsagata 1 på Innlandet består hovedsakelig av sjarmerende trehusbebyggelse, småhus og leiligheter, med nærhet til både sjøen og Kristiansund bysentrum.

Barnehage/Skole/Fritid

Kun rundt 500 meter til både Innlandet barneskole og Heinsa barnehage. Ellers har man de øvrige barnehager og skoler på Kirklandet innenfor en kort kjøretur. Kort gangavstand til bystranden Skjærva, Skateboard park og lekeplasser, og man har flotte turmuligheter både ved Bautaen og Innlandet Kystbatteri. Forøvrig har man det meste av kultur- og idrettstilbud i kort kjøreavstand fra eiendommen.

Skolekrets

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

Offentlig kommunikasjon

Kort gangavstand til nærmeste bussholdeplass i Hønebukta. Innlandet Sundbåtkai ligger kun 300 meter fra eiendommen, som gir gratis skyss over til bysentrum.

Bygningssakkyndig

Råd Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger på Innlandet i Kristiansund kommune. Bygget ligger en kort kjøreavstand 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

Sammendrag 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.

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.

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, hylor 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.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

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

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

77167222

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. 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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad i kjeller og bad i 2.etasje. Vedovn og varmepumpe på stue i 2.etasje.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 390 000

Kommunale avgifter

Kr 31 822

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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.

Formuesverdi primær

Kr 536 791

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 039 804

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

I tillegg er formuesverdi for seksjon 1: kr 67 600 for 2022.

Andre utgifter

Sameiebrøk 56/100

Felleskostnader pr. mnd: kr 1 680

Fellekostnader inkluderer: felles forsikring, vannmålerleie, A-konto vann og A-konto avløp.

Siste tilgjengelige informasjon om sameiets økonomi herunder felleskostnader, samt

vedtak er innhentet fra selger på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av sameiet etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Andel fellesformue

kr 23 000

Andel fellesformue pr. dato

30.06.2024

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 198, seksjonsnummer 1 i Kristiansund kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 198, seksjonsnummer 2 i Kristiansund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

21.02.2000 - Dokumentnr: 1355 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 20/120

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 27.10.1949 for boligen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er gjort endringer på eiendommen etter ferdigattest ble gitt som det ikke foreligger ferdigattest på. Det er avvik på både plan og fasadetegninger i forhold til hvordan bygget er og brukes i dag.

Etablering av hybel i kjeller er ikke dokumentert søkt. Megler kan ikke bekrefte om gjeldende bruk oppfyller lovlighetskrav, og det kan derfor foreligge lovlighetsmangler. Kjøper påtar seg all risiko knyttet til både fremtidig bruk og eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter, herunder risikoen for at bruken ikke lar seg godkjenne samt alle kostnader som måtte påløpe i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilknyttet offentlig vei.

Vann/avløp: Private stikkledninger til offentlig nett.

Regulerings- og arealplaner

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.

Adgang til utleie

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.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

59 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

61 100 (Omkostninger totalt)

77 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 451 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 467 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 469 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 61 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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.

Ansvarlig megler

Erik Ulseth

Eiendomsmegler

erik.ulseth@aktiv.no

Tlf: 993 17 191

Oppdragstaker

Aktiv Nordvest AS, organisasjonsnummer 923171614

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Salgsoppgavedato

10.09.2025





















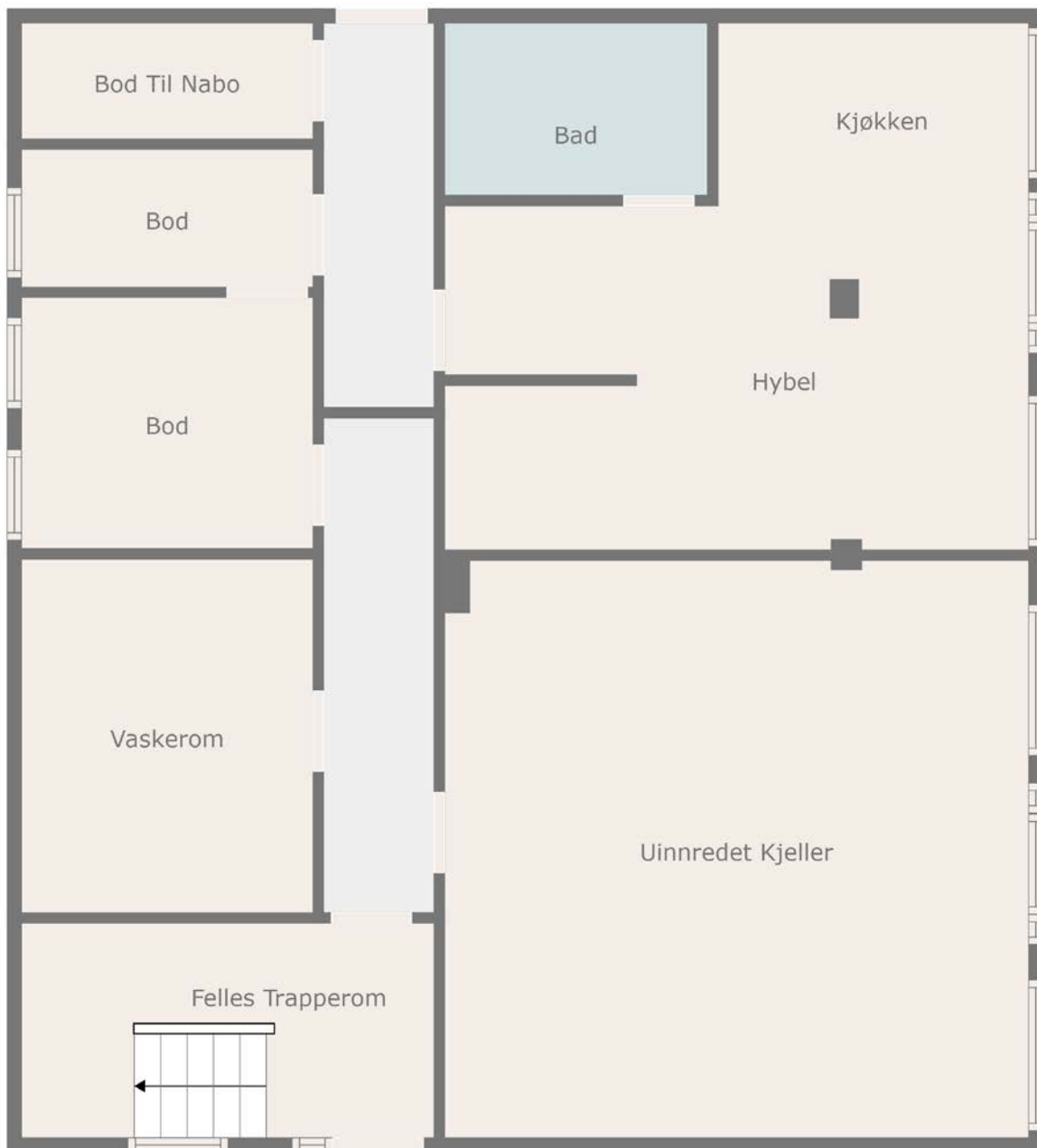






Plantegninger Er Ikke Målbare Og Avvik Kan Forekomme.

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



Plantegninger Er Ikke Målbare Og Avvik Kan Forekomme.

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



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Heinsagata 1, 6507 KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

 gnr. 2, bnr. 198, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 21.06.2024

Rapportdato: 04.07.2024

Oppdragsnr.: 22028-1073

Referansenummer: NH7520

Autorisert foretak: Bygg-Con AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Bygg-Con AS

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

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



Rapportansvarlig

Runar Meek

Runar 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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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.

INNVENDIG

[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.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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 veggens 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.

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.

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. Sikringssskap er utstyrt med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med nødvendig slokkeutstyr og røykvarslere.

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

Forutsetninger og vedlegg

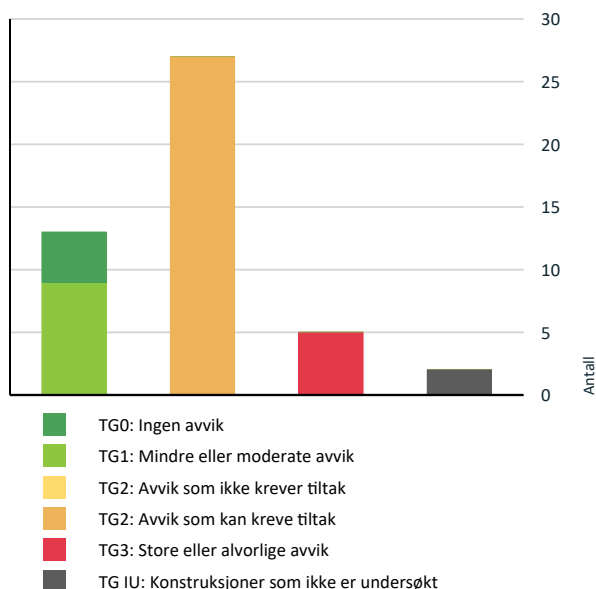
Lovlighet

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.

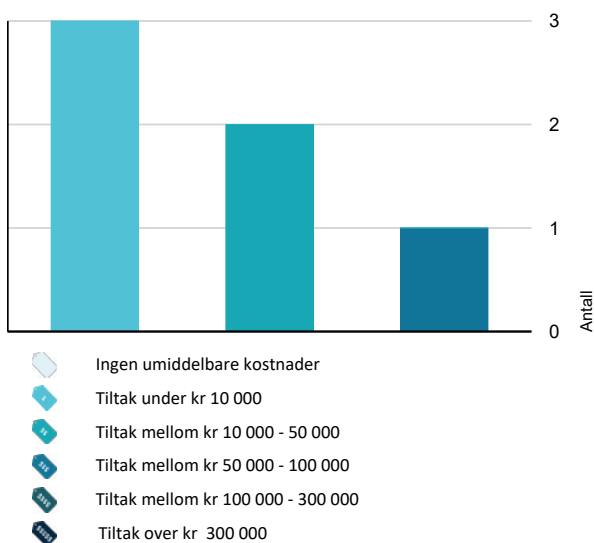
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

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 > Takteking [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



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

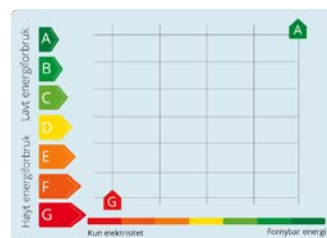
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
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.



TG 2 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.

TG 2 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.

TG IU 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.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold av vindu bør påregnes.



! TG 1 Dører

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.



! TG 3 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.

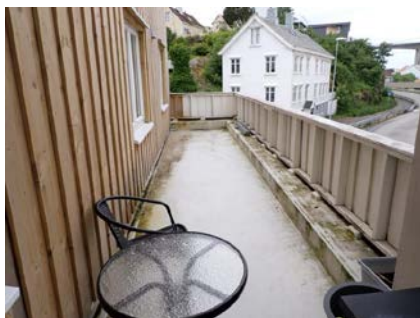
Konsekvens/tiltak

- 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:

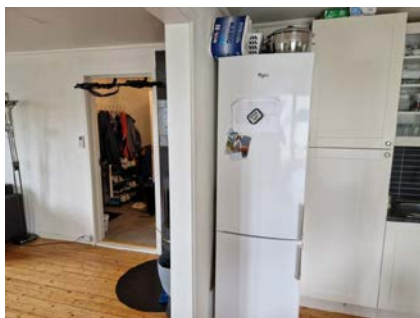
- Pipevanger er ikke synlige.

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.

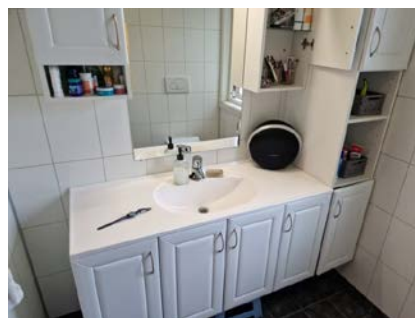
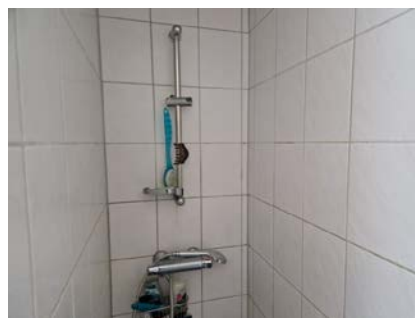
VÅTROM

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 vegg og himling

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

Vurdering av avvik:

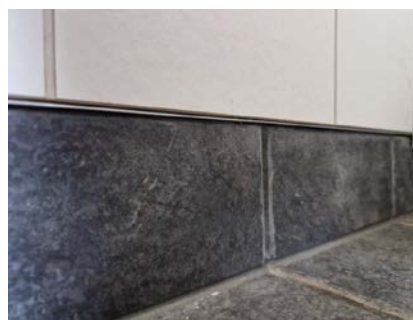
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

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.

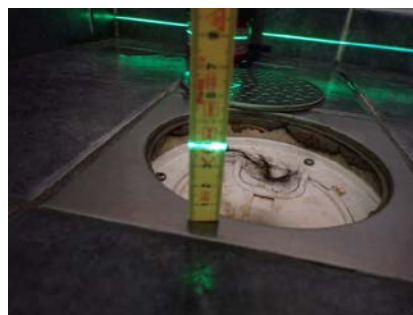
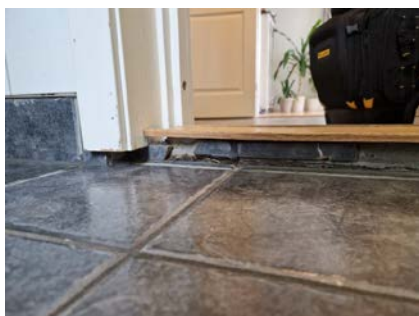
Vurdering av avvik:

- 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.

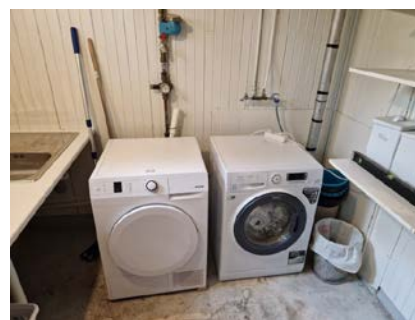


2. ETASJE > BAD

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

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

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
- Varmtvannsbereider

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

1 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.

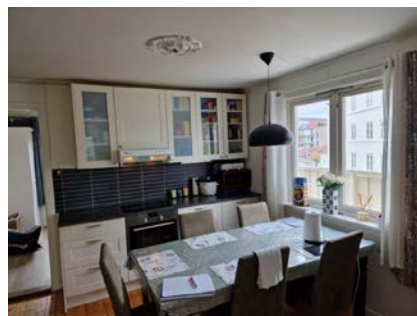
Utstyret er ikke funksjons-testet.

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

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > HYBEL STUE/KJØKKEN /SOVEROM

1 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.

- 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

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:



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 varmtvannsbereider 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, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke 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

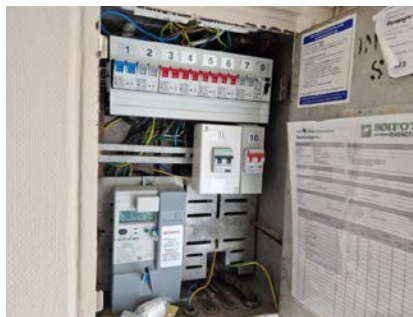
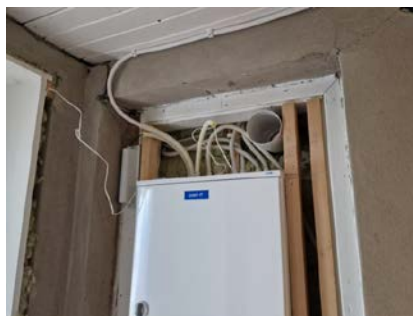
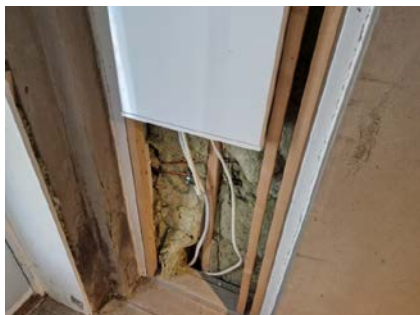
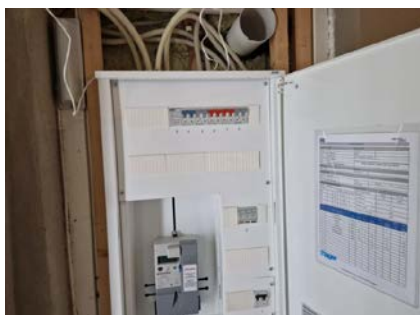
Inntak og sikringsskap

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



🔧 TO 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. 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 fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

! 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

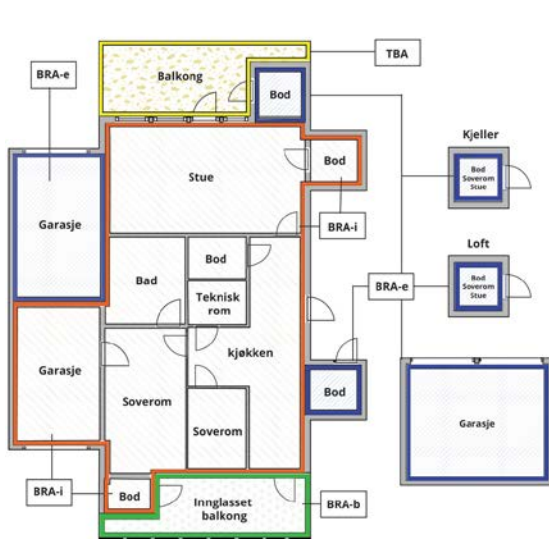
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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					190
SUM BRA	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 byggt teknisk 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 m ²	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.

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

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. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

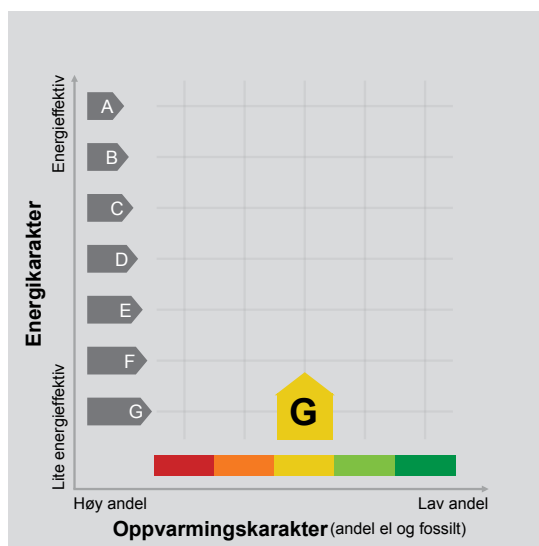
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NH7520>

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

ENERGIATTEST

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-ad81-9dc0c1fbc38f
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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Vask med fulle maskiner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 05 95** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Heinsagata 1
Postnummer: 6507
Sted: KRISTIANSUND N
Kommune: Kristiansund
Bolignummer: H0101
Dato: 01.07.2024 11:26:00
Energi merkenummer: ab32cf62-8686-477f-ad81-9dc0c1fbc38f

Kommunennummer: 1505
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 198
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 12589697

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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	Postnr
KRISTIANSUND N	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?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1-0046/24

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

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 lektet 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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.

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

Document reference: 1-0046/24

- 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>



HK/AM

FERDIG ATTEST BRUKSATTEST

Herved bevitnes at nedennævnte for **Herrer Paul Stokvik og Rolf Larsen**

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

nemlig: **Et 2 etasjes bolig og forretningsbygg i betong og tre innch:**

**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.

Loft: Lagerrom og rullerom. Beh. nr. 12. 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:

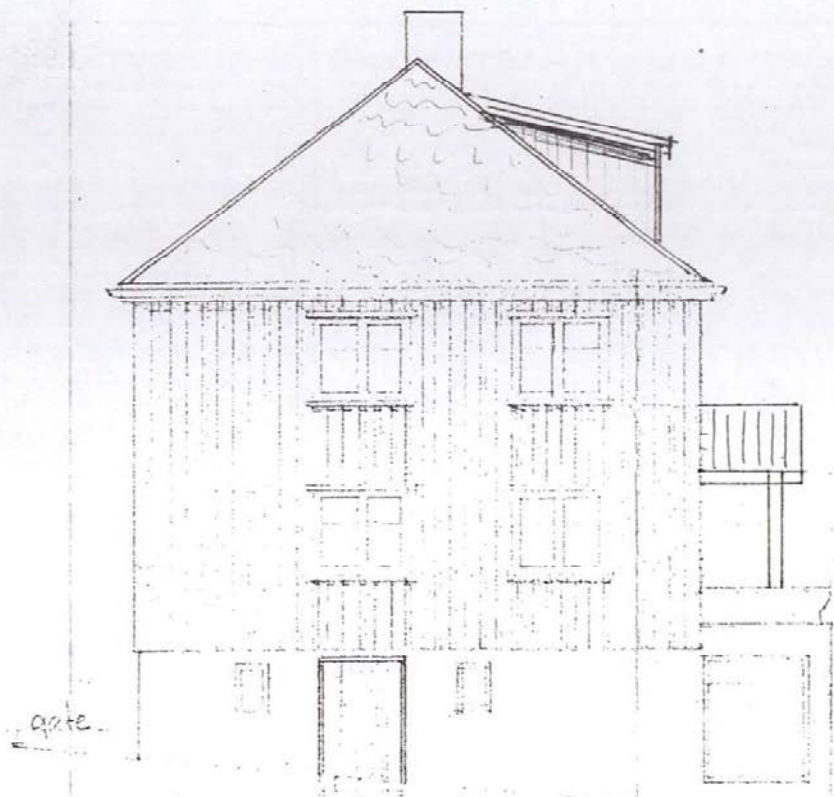
Det skal innsendes anmeldelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk i annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygning vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

**Ansvarshavende er ansværlig for byggets riktige og
håndverkmessige utførelse.**

Bygget må bearbejdes inntegnet på målebrevet.

Kristiansund N., den **27-10-49**

Bygningssjef



ØST



VEST

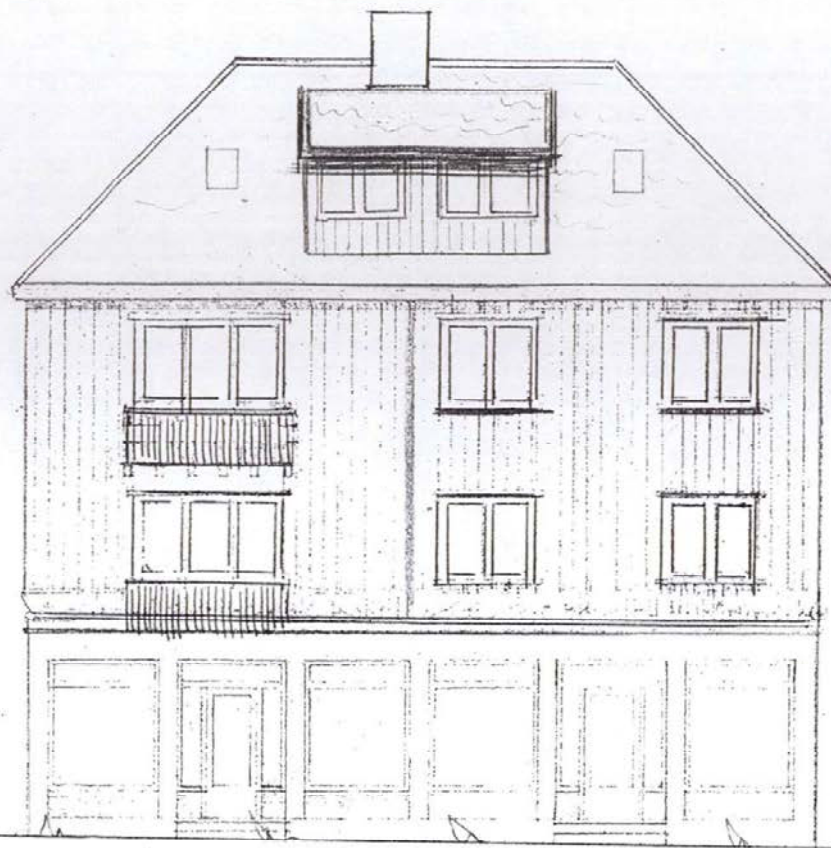
FREMLAGT

25 OKT. 2001

PLAN- OG BYGNINGS
RÅDET I KR. SUND

BYGNINGSSJEFEN KRISTIANSUND N	
J.nr. 01/3318-1	Dato
Arkiv	S.B. VNY

97-01 Gyndstide
TAKOPPLEFT
HEINSAGT 1.



FREMLAGT

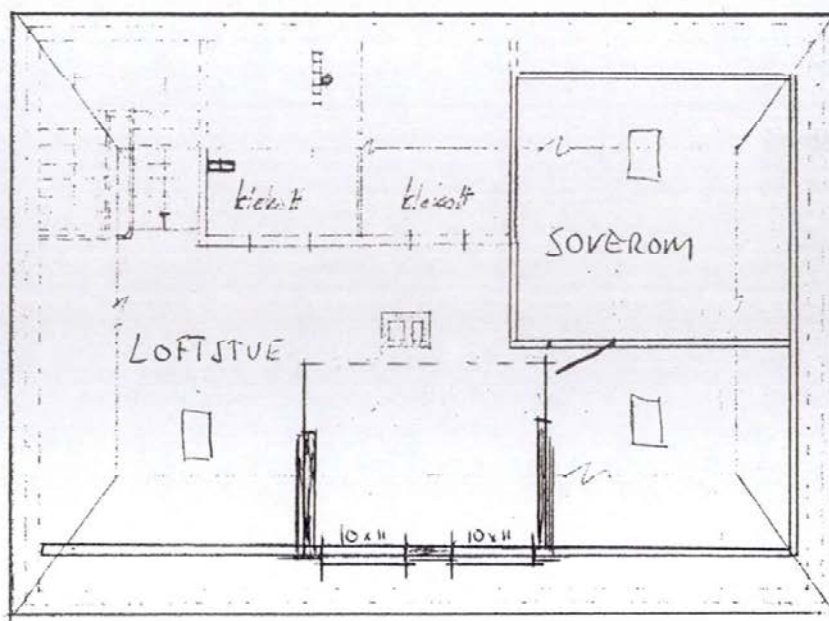
25 OKT. 2001

PLAN- OG BYGNINGS
RÅDET I KR.SUND

FASADE MOT NORD

BYGNINGSSJEFEN KRISTIANSUND N	
J.nr. 01/3318-1	Dato
Arkiv	3.B UNY

09.07.01	<i>[Signature]</i>
	TAKOPPLØFT HEINSAGT I.



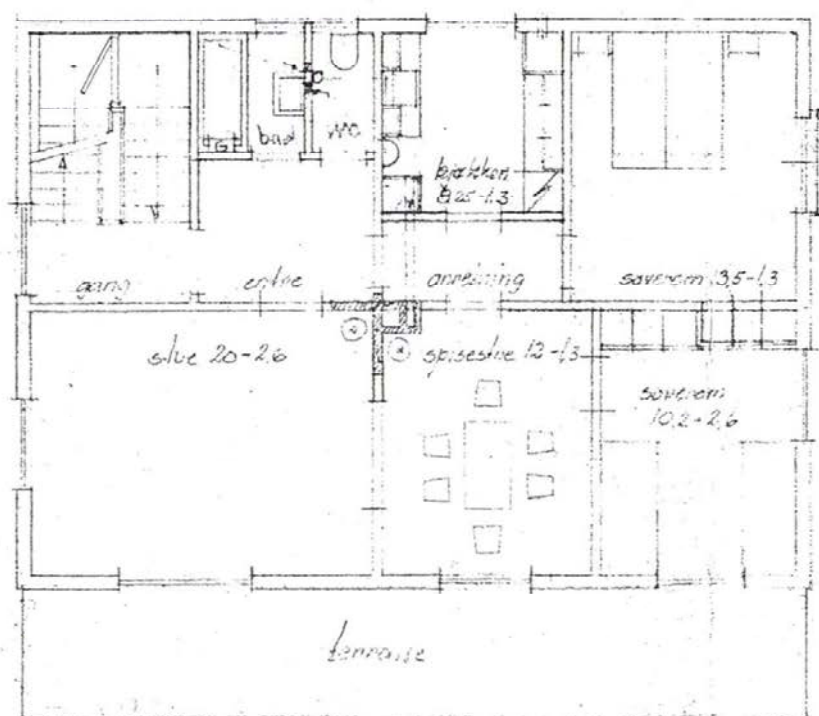
FREMLAGT

23 OKT. 2001

PLAN- OG BYGNING
RADET I KR. SUNN

NY PLANLØSNING LOFT

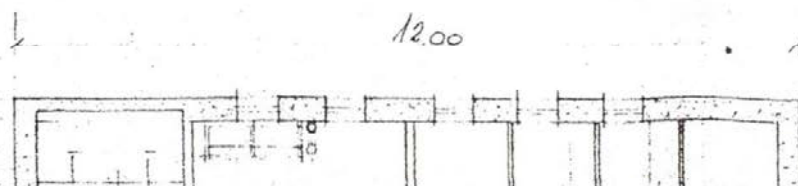
BYGNINGSSJEFEN KRISTIANSUND N	
J.nr. 01/3318-1	Dato
Arkiv	S.B. UNY



1ste og 2nen et

gate

12.00





SIDEHENGSELET
2 RATTSVINDU,
HVER RATTME
HAR MÅL
TILSVARENDE
MINIMUMSMÅL
FOR VINDU
NYTTA TIL
RØNNINGSVEI

FREMLAGT

25 OKT, 2001

PLAN- OG BYGNINGS
RÅDET I KR.SUND

FASADE MOT NORD

BYGNINGSRÅDET I KRISTIANSUND N	
J.nr.	Date
01/3318-1	
Arkiv	3.3 UNY

FØRSLAG TIL ØVSTERT
UTFORMING, TAKOPPLETT
HEINSAGATA 1

FYLKESKONSERVATOREN
V/C. A. SYLTHE 9.10.2001

09.07.01

~~Ø. Lido~~

~~TAKOPPLETT
HEINSAGATA 1.~~

FREMLAGT

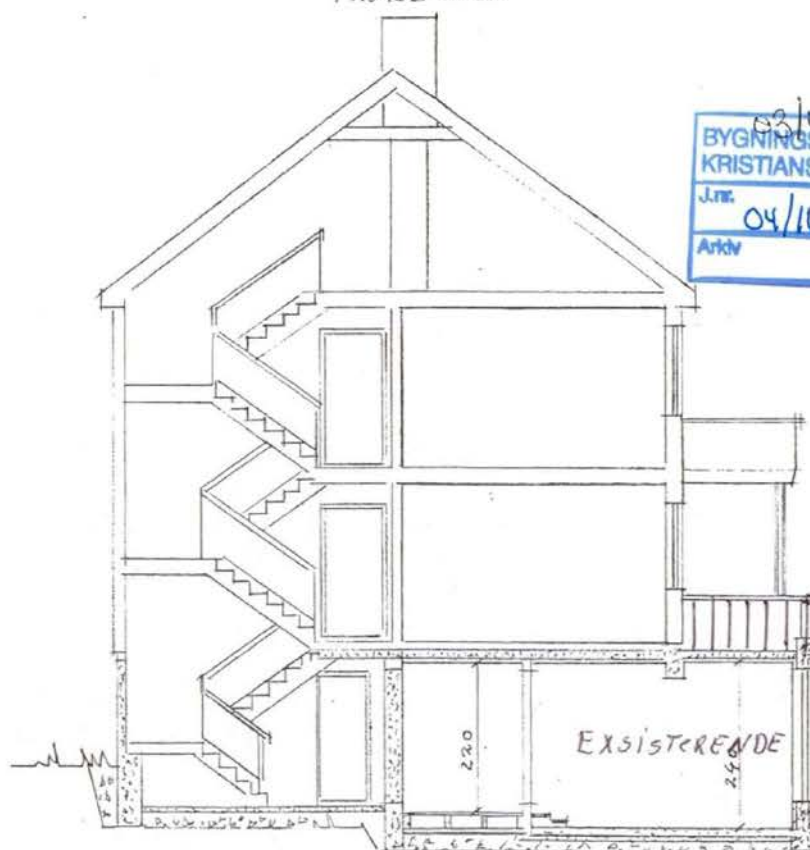
28 UKI 2004

FREMLAGT

27 MAR 2003

PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KR. SUNDPLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KR. SUND

FASADE NORD



SNITT

BYGNINGSJEFEN KRISTIANSUND N	
J.nr. 04/1659-1	Dato 26.07.04
Arkiv	S.B. PAA

TILTAKSHAVER:

FISKERISATA INVEST

BYSSADRI HEINSA 97.7

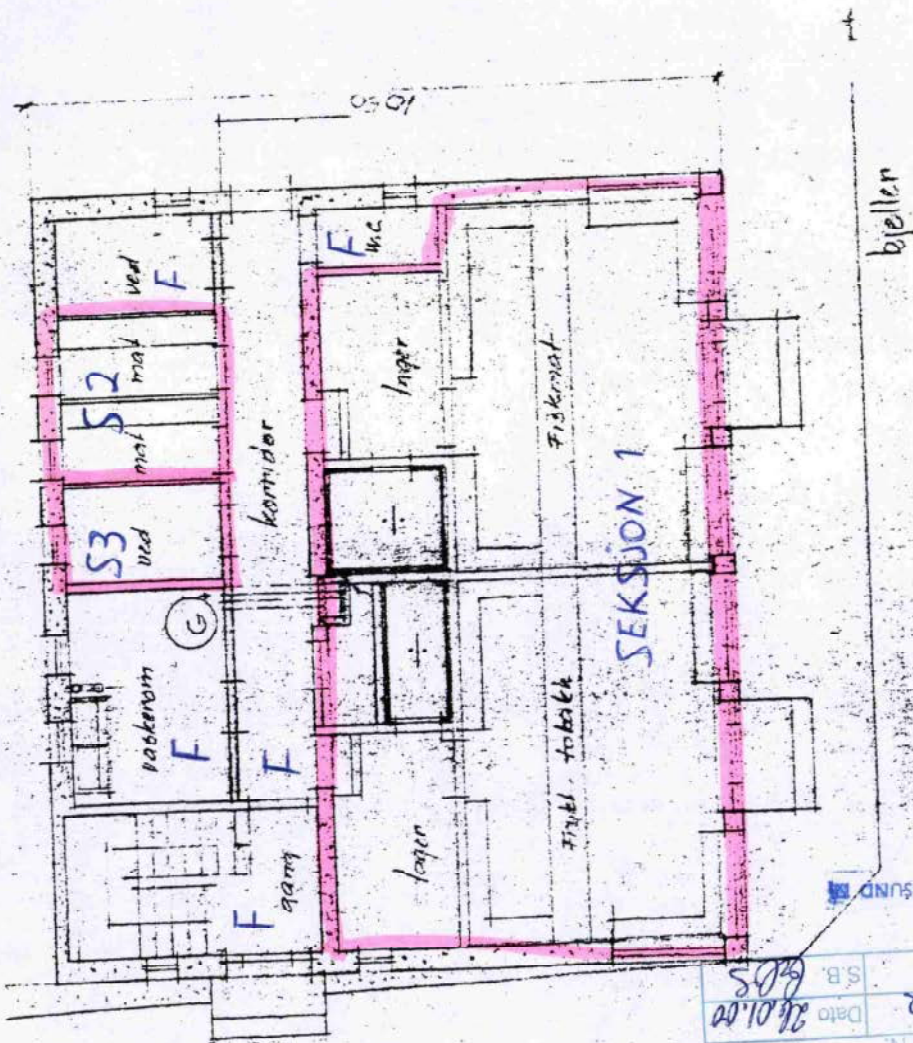
ENDRET FASADE -

SNITT.

M=1:100 SIGN. KR. 3



KJELLER



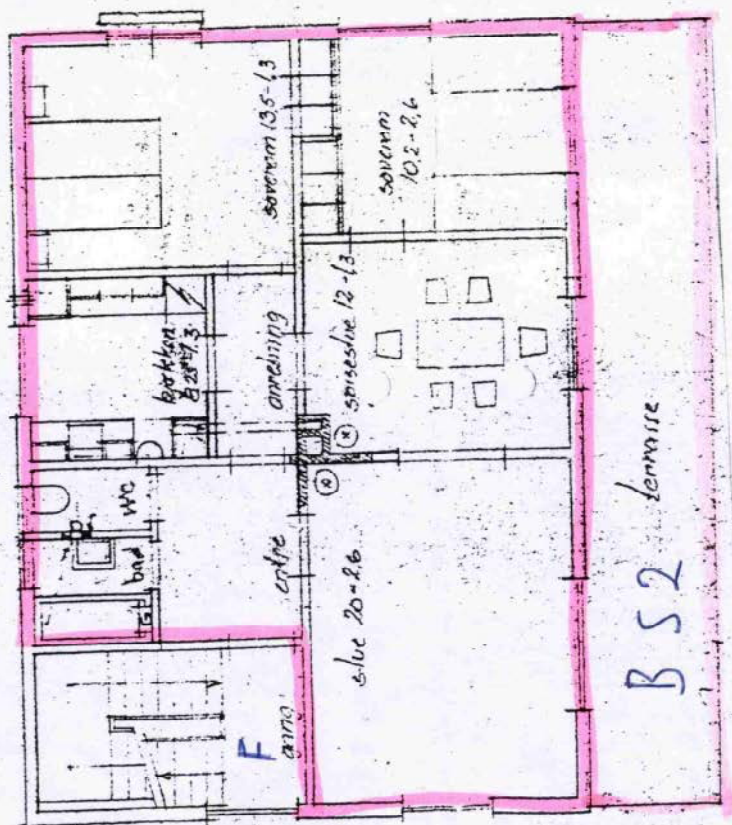
WELLS GATE

TEKNISK ETAT	Dato	Ansvar
KRISTIANSTUND N.	26.01.00	6.05
	Ansvar	Ansvar
	2000/1282	

BYGNINGSJEFFEN I KRISTIANSTUND

1. ETASJE

SEKSIJON NR 2 (S2)



TEKNISK ETAT	
KRISTIANSDUND N.	
Dnr. 2000/1282	Dato 26.01.02
Artiv	S.B. 605

BYGNINGSJEFFEN I KRISTIANSDUND N.



13.06.2024

Megleropplysninger

Adresse: Heinsagata 1

Gnr.: 2

Bnr.: 198

Fnr.:

Snr.: 2

Gjeldende planer med bestemmelser

Eiendommen er:

☒ Regulert

☐ Uregulert

Planopplysninger	PlanID og plannavn	Formål	Vedtatt dato
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024	Boligbebyggelse, nåværende	07.09.2023 14.05.2024
Kommunedelplan			
Reguleringsplan	R-177 Hønebukta/Sagerbukta/Garverigata/Kap. Bothners gata	Boliger /forretning, spesialområde historisk antikvarisk kulturell verdi	04.11.1986
Mindre reguleringsendring / Bebyggelsesplan			

Bestemmelser til plan som er vedlagt:

☒ Kommuneplan

☐ Kommunedelplan

☒ Reguleringsplan

☐ Mindre endring/Bebyggelsesplan

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)



Innsendte arealplaner

Planer under arbeid i området:

☒ Ja

☐ Nei

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.

☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra privat vei. Rettighet til adkomst må avklares/sikres.

☐ Eiendommen har avkjørsel til/fra regulert felles adkomst/vei.

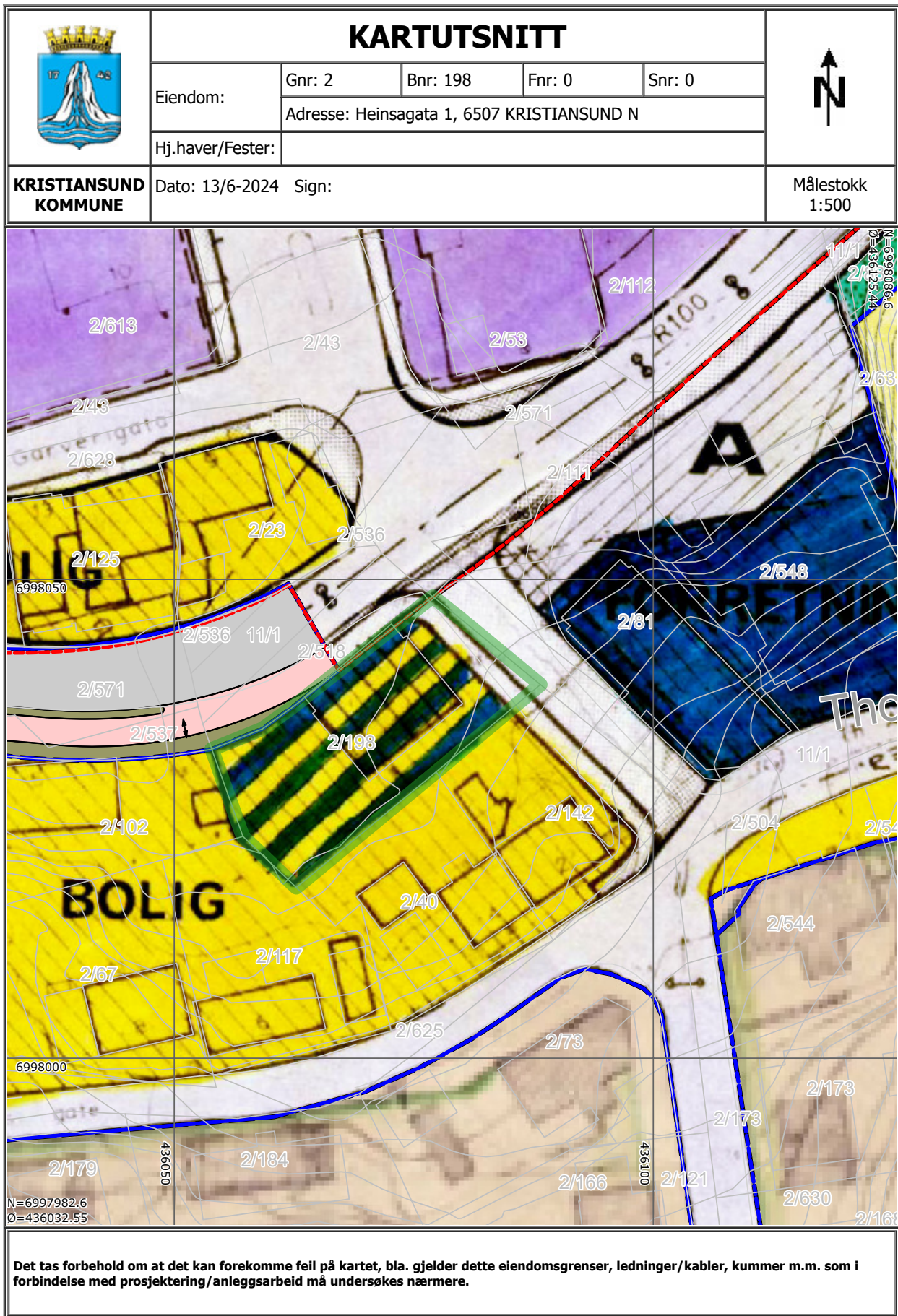
☐ Eiendommen har kun gangadkomst til offentlig/privat vei

Kommentar:

Kommentarer til ordren:

Med hilsen:

Plan og byggesak, reguleringsavdelingen v/ Marita K. Spånberg
13.06.2024



MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr: 2 Bnr: 198 Snr: 2
Adresse: **Heinsagata 1**

200 BYGNINGSDATA

Bygningens areal:	325m2
Bebyggelsens type:	Tomannsbolig
Brukstillatelse utstedt:	

Alt i henhold til opplysninger fra bygningsdelen i Matrikkelen

1000 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

	JA	NEI
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e) Kopi er scannet og vedlagt.	X	
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse: Kopi er scannet og vedlagt.		X
Merknader:		

1800 TILKNYTNING TIL OFFENTLIG VANN OG KLOAKK

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	X	
Kloakk	X	
Merknader:		

VANNMÅLER	
Vannmåler	Ja , felles
Sist avleste dato:	31.12.2023
Målerstand:	4722

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYR

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.12 441,-
-------------------------------	-------------

Beløpet gjelder abonnement vann/avløp, feiing/tilsyn og eiendomsskatt.



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Line Mentzoni
Avdelingsingeniør
Oppmåling

71573883

www.kristiansund.no

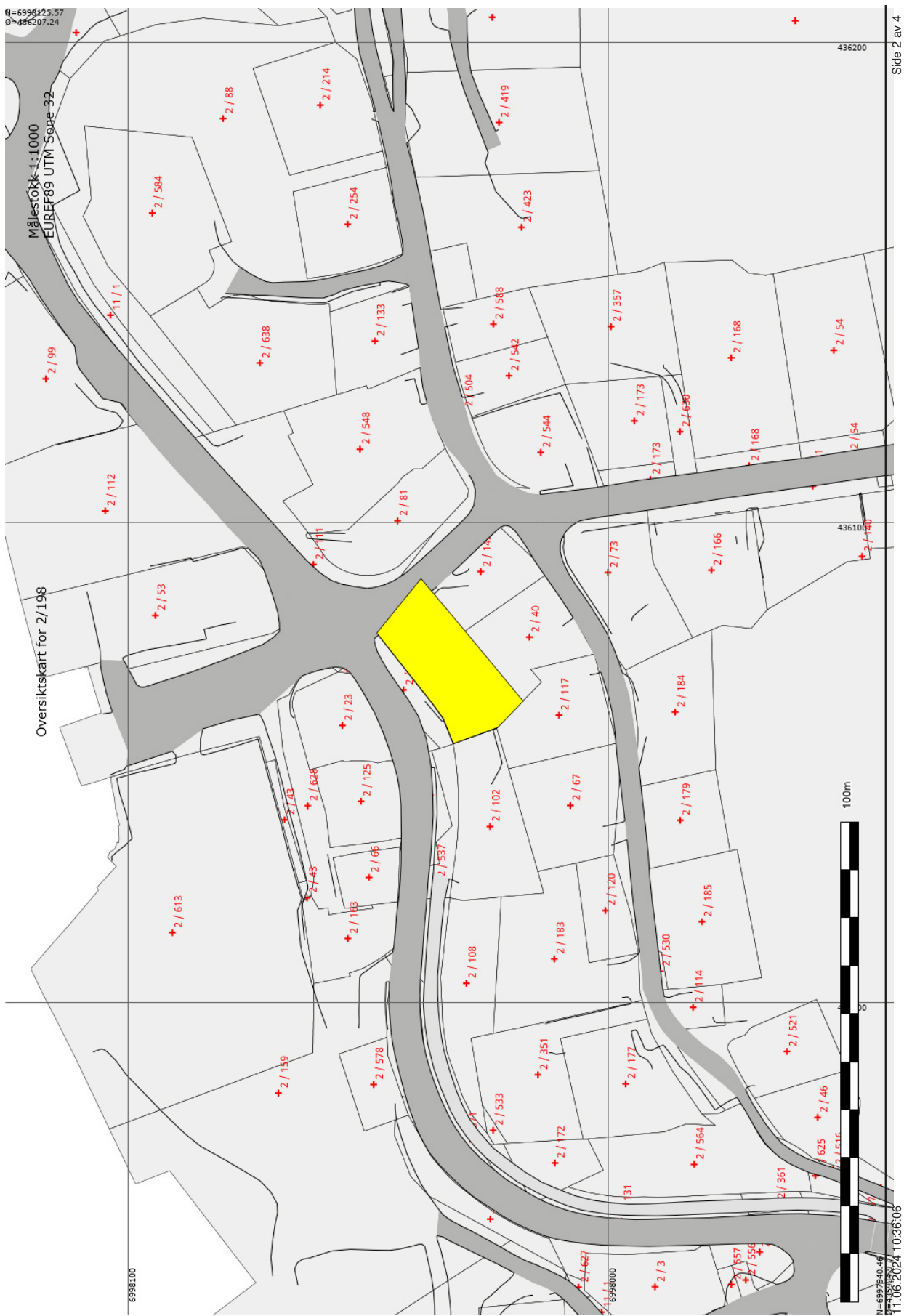
Line.Mentzoni@kristiansund.kommune.no

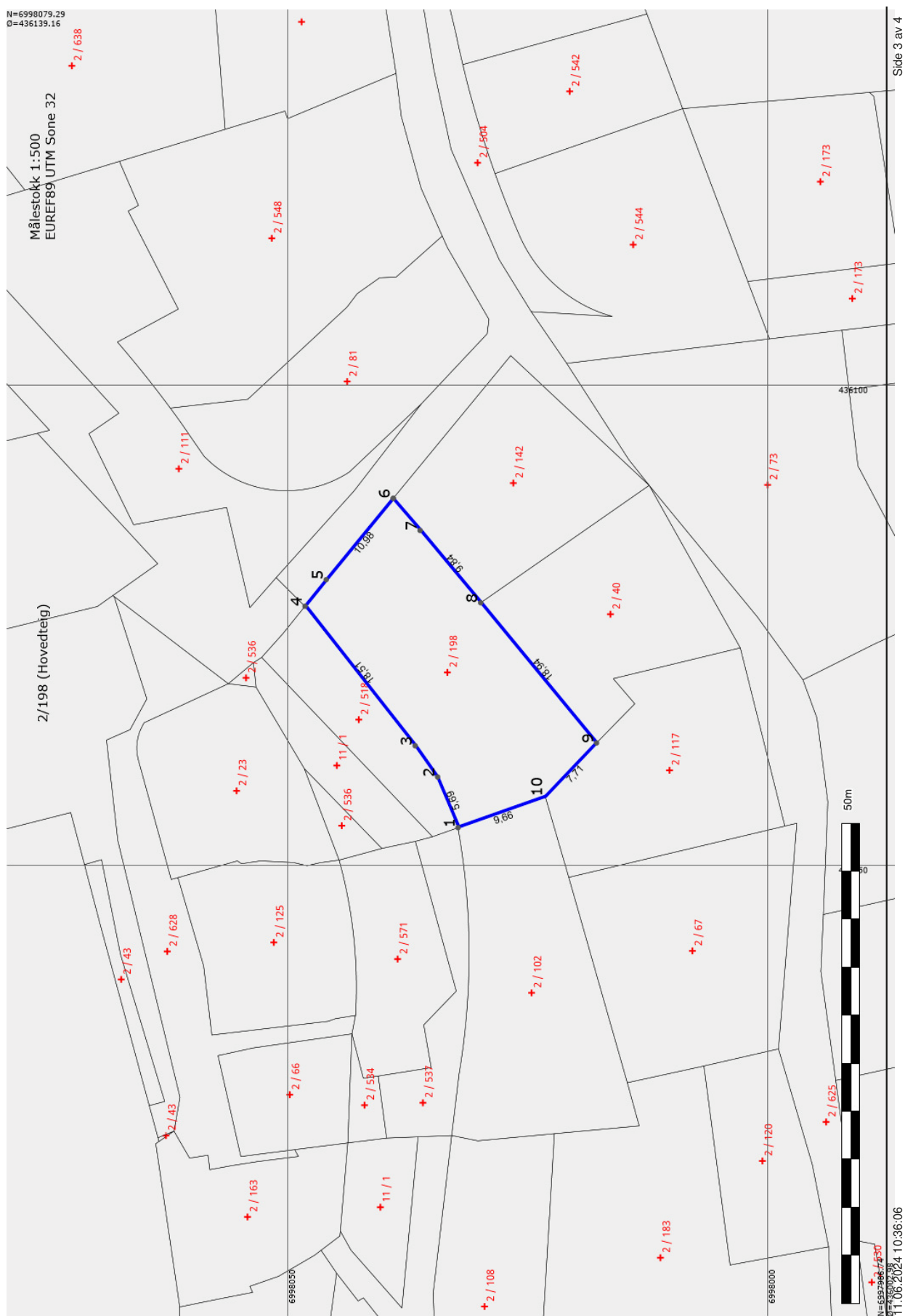


 Kristiansund kommune	Matrikkelkart				
MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	

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

Arealmerknad:

Nord: 6998033,36 Øst: 436070,10

Ytre avgrensning

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Heinsagata 1
6507 KRISTIANSUND N

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Erik Ulseth

Oppdragsnummer:

Telefon: 993 17 191
E-post: erik.ulseth@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre