

Nordlandet

Omagata 61B

Hel tomannsbolig beliggende fint til på Nordlandet med gode sol- og utsiktsforhold!



Velkommen til Omagata 61B

Hel tomannsbolig beliggende fint til på Nordlandet med gode sol- og utsiktsforhold!



Fakta

ADRESSE

Omagata 61B

BYGGEÅR

1956

BRA-I/BRA TOTAL

184/221 m²

PRISANTYDNING

kr 3 190 000,- + omk

OMKOSTNINGER

kr 96 890,-

EIERFORM

Tomannsbolig

TOTALPRIS

kr 3 286 890,-

Informasjon om megler

MEGLER

Erik Ulseth

TLF 99317191

EPOST Erik@nemeiendom.no





Velkommen til Omagata 61B! En hel tomannsbolig som ligger fint til i høyden med gode sol- og utsiktsforhold. Boligen har 2 godkjente boenheter og i tillegg så leies ut deler av kjelleren som ikke er en egen boenhet, til sammen en leieinntekt på 14.000,-, da eier bor selv i 2.etasje. Boligen er oppgradert de siste årene med blant annet; bad i 1. og 2.etasje ble renoverert i 2019 av fagfolk, samme med gangene og nytt kjøkken i 1.etasje. Det ble satt inn ny ytterdør i 2023. Det ble satt inn nye vinduer i stue 2.etasje i 2023, de fleste andre vinduer og verandadør ble skiftet i 2014. Boligen ligger med gangavstand til løkkemyra og alt det har å by på av handel- og servicetilbud, i tillegg til kort vei til Kristiansund sentrum. Velkommen til visning!

Innhold

Kjeller-hybel(ikke godkjent): Bad/vaskerom, stue/kjøkken (ikke godkjent), soverom (ikke godkjent) og gang.

Kjeller-fellesareal: Vaskerom, gang m/trapp og 2 boder.

1.etasje-leilighet 1: Bad, kjøkken, stue, 2 soverom, fellesareal entré og gang m/trapp.

2.etasje-leilighet 2: Bad, kjøkken, stue, 2 soverom, gang, og fellesgang m/trapp.







Plantegninger Er Ikke Målbare Og Avvik Kan Forekomme.



Om boligen

OPPDRA

1-0059/24

EIENDOM

Omagata 61B, 6516 KRISTIANSUND N

EIENDOMSBETEGNELSE

Gårdsnummer 10, bruksnummer 365 i Kristiansund kommune.

EIER

Solveig Stølan

PRISANTYDNING

Kr 3 190 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Kr 96 890,-

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 79.750,-

Tinglysningsgebyr skjøte: kr 500,-

Tinglysning pantedokument: kr 500,-

Attestgebyr: kr 240,-

Boligkjøperforsikring (valgfritt): kr 15.900,-

TOTAL KJØPEM

Prisantydning 3 190 000,-

+ Totale omkostn. kr. 96 890,-

= sum kr. kr 3 286 890,-

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Eiet

INNOLD

Kjeller-hybel(ikke godkjent): Bad/vaskerom, stue/kjøkken (ikke godkjent), soverom (ikke godkjent) og gang.

Kjeller-fellesareal: Vaskerom, gang m/trapp og 2 boder.

1.etasje-leilighet 1: Bad, kjøkken, stue, 2 soverom, fellesareal entré og gang m/trapp.

2.etasje-leilighet 2: Bad, kjøkken, stue, 2 soverom, gang, og fellesgang m/trapp.

AREAL

BRA - i: 184 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 221 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 41 m² Bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken og soverom (ikke godkjent)

BRA-E: 23 m² 2 boder, gang og vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 71 m² Bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

BRA-E: 8 m² Entré, gang m/trapp.

2. etasje

BRA-i: 72 m² Gang, kjøkken, stue, 2 soverom og bad.

BRA-E: 6 m² Gang m/trapp.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 m²

2. etasje

3 m²

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

TAKSTMANNENS KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod er ikke medtatt i arealberegningen. Felles arealer utenfor leiligheter er angitt som BRA-e. Svalganger og støpte platter er ikke oppmålt. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

ANTALL SOVEROM

4

ANTALL BAD

3

BYGGEÅR

1956

STANDARD

Kjeller/Hybel (ikke godkjent)

Bad/Vaskerom: Gulvet er belagt med vinyl med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med tak-ess.

Badet har en enkel innredning av hyller og et underskap med glatt front. Den heldekkende servantplaten har ett armatur.

- Varmtvannsbereder

- Dusjkabinett

- Gulvmontert toalett

- Opplegg for vaskemaskin

- Varmtvannsbereder

Stue/Kjøkken (ikke godkjent): Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte MDF plater.

Det innvendige taket er lagt med plankett.

Det er en hvit innredning som går over 1 vegg.

Innredningen er av skap og skuffer i glatte fronter.

Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående oppvaskmaskin, og integrert kjøleskap.

Soverom (ikke godkjent): Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte MDF plater.

Det innvendige taket er lagt med plankett.

Gang: Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med malt panel. Det innvendige taket er lagt med plankett.

- Sikringsskap

Kjeller/Felles Areal:

Vaskerom: Gulvet er av betong. Veggene er kledd med pusset mur og panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin

- Utslags vask av stål

- Rør i rør sakp

Gang m/trapp: Gulvet er av betong. Veggene er kledd med pusset mur og panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

Bod 1: Gulvet er av betong. Veggene er kledd med pusset mur og panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

Bod 2: Gulvet er av betong. Veggene er kledd med pusset mur og panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

1. Etasje/Leilighet 1

Bad: Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kleddbaderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Badet har en baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Gulvmontert toalett

- Veggmontert dusjkabinett

Kjøkken: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Det er en sort kjøkkeninnredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask av stål. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Stue: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

- Vedovn

Soverom 1: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

- Balkong dør til balkong

Soverom 2: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Felles areal entré: Gulvet er belagt med laminat.

Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Felles areal gang m/trapp: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

- Sikringsskap

2. Etasje/Leilighet 2

Bad: Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Badet har en lys innredning av skuffer i glatte fronter.

Den heldekkende servantplaten har ett armatur.

Over er det hengt et speil med belysning.

- Gulvmontert toalett

- Vegg montert dusj med glassvegg

Kjøkken: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Kjøkkeninnredningen går over tre vegger og er av skap og skuffer i profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Stue 1: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

- Vedovn

- Varmepumpe

Soverom 1: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Soverom 2: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Gang: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Felles gang m/trapp: Gulvet er belagt med laminat.

Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

- Sikringsskap

OPPVARMING

Kjeller: Bad/vaskerom med elektriske varmekabler.

1.etasje/leilighet 1: Bad med elektriske varmekabler. Vedovn på stue.

2.etasje/leilighet 2: Bad med elektriske varmekabler. Vedovn og varmepumpe på stue.

BYGGEMÅTE

Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

- Våtrom > Kjeller/Leilighet > Bad/vaskerom >

Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom > Kjeller/Fellesareal > Vaskerom >

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad 2 - Avvik

som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag

- Utvendig > Veggkonstruksjon

- Utvendig > Dører

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Innvendig > Radon

- Innvendig > Rom Under Terreng

- Innvendig > Innvendige trapper

- Innvendig > Innvendige dører

- Våtrom > Kjeller/Leilighet > Bad/vaskerom >

Overflater vegger og himling

- Våtrom > Kjeller/Leilighet > Bad/vaskerom >

Overflater Gulv

- Våtrom > Kjeller/Leilighet > Bad/vaskerom > Sluk,

membran og tettesjikt

- Våtrom > Kjeller/Leilighet > Bad/vaskerom >

Ventilasjon

- Våtrom > 2. Etasje/Leilighet 2 > Bad > Overflater

vegger og himling

- Våtrom > 2. Etasje/Leilighet 2 > Bad > Sluk,

membran og tettesjikt

- Våtrom > 2. Etasje/Leilighet 2 > Bad > Ventilasjon

- Våtrom > 1. Etasje/Leilighet 1 > Bad > Overflater

vegger og himling

- Våtrom > 1. Etasje/Leilighet 1 > Bad > Sluk,

membran og tettesjikt

- Våtrom > 1. Etasje/Leilighet 1 > Bad > Ventilasjon

- Kjøkken > 2. Etasje/Leilighet 2 > Kjøkken > Avtrekk

- Kjøkken > Kjeller/Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Tomteforhold > Drenering

- Tomteforhold > Utvendige vann- og

avløpsledninger

Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad 3 - Store

eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Malte Vinduer

- Utvendig > Utvendige trapper

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Innvendig > Pipe og ildsted

- Våtrom > Kjeller/Fellesareal > Vaskerom > Generell

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

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

Takst dato: 23.08.2024

PARKERING

Egen biloppstillingsplass, forøvrig er det parkering etter stedetsregler.

BELIGGENHET

Boligen ligger på Nordlandet i Kristiansund kommune. Bygget er en kort kjøretur fra skole, barnehage og dagligvarebutikker.

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate ifølge selger.

GRUNNAREALER

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning, grus og berg. Parkering er utenfor boligen i egen innkjørsel opparbeidet med grus.

Tomteareal: 819,6 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

KONSESJON

Nei

ODELSRETT

Nei

BO- OG DRIVEPLIKT

Nei

SKOLEKRETS

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

ENERGIMERKING

Energimerke F og oppvarmingskarakter ORANSJE Ytterligere opplysninger om energimerking finner du på www.energimerking.no

RADON

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

oppsigelsesgrunn for leietaker.

OVERTAKELSE

Etter avtale med selger.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er innlagt fiber i leiligheten.

FORMUESVERDI

Formuesverdi primær kr 943 573 for år 2022.

Formuesverdi sekundær kr 3 585 578 for år 2022.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 33 755 per 2024

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

Beløpet fordeles vanligvis på 4 terminer.

TILBEHØR/HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger/medfølger ikke i handelen:

2.etasje: kombi kjøl/frys, komfyr og oppvaskmaskin.

1.etasje: leietaker eier egne hvitevarer og de følger ikke med i handelen.

Kjelleretasje: hybelkomfyr og kjøleskap medfølger i handelen.

Se liste over løsøre og tilbehør for mer info.

DIVERSE

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

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

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

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a: Det foreligger plantegninger fra byggeår. Det er avvik i rominndeling. Hybel i kjeller er ikke omsøkt eller registrert i kommunens registre.

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.

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

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

1505/10/365:

20.01.1955 - Dokumentnr: 300151 - Bestemmelse om gjerde
Refusjonsplikt til kommunen
Med flere bestemmelser

25.10.1956 - Dokumentnr: 302737 - Erklæring/avtale
Forbud mot å fjerne en fjøsbygning m.m.

VEI, VANN, AVLØP

Vei: Tilknyttet offentlig vei. (brøyter oppkjørsel selv).

Vann/avløp: Private stikkledninger til offentlig nett.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger innflytningstillatelse datert 16.07.1956

Det foreligger ikke ferdigattest på boligen.

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

OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT

Eiendommen ligger i regulert område.

Reguleringsplan:

R-064 Deler av eiendommene Omagata 46-49b og

58 (Udefinert formål) dater 03.01.1952

R-068 Nergata -Omagata (Udefinert formål) datert

17.01.1958

R-069 Nergata-Omagata (Forhage formål) datert

09.03.1960

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre

endring vedtatt 14.05.2024 (Formål:

Boligbebyggelse, nåværende) datert 07.09.2023/

14.05.2024

Planer under arbeid i området: Nei.

Kommentar:

- Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. T-1442.

- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringsone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

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

UTLEIEADGANG

Det er etablert utleie i boligen. 1.etasje 8.500,- ikke inkl. strøm/internett, men inkl. parkeringsplass (godkjent som egen boenhet) og deler av kjeller er leid ut for 5.500,- inkl. internett (dette er ikke en egen boenhet). Til sammen 14.000,- pr. mnd.

Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at

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

TAKST UTFØRT AV

Bygg-Con AS

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING

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

Ja, beskrivelse: Vannlekkasje i 2019 på bad i toppetasje og mellometasje, utbedret av Polygon og Murmester Mørkedal

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vanninntrenging fra tak, tak tettet og reparert i 2019

Arbeid utført av Polygon og Murmester Mørkedal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja, beskrivelse: Det ble lagt nye fils på bad i toppetasje og mellometasje, med membran, ingen flytting av sluker, men nye sluker installert. Nye kobberrør på bad og kjøkken i 2019, utført av Rørlegger 1.

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

Ja, beskrivelse: Lekkasje i tak i 2019

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

Ja, beskrivelse: Kjenner ikke til sprekker i mur, men noen av gulvene kan være noe skjeve, da huset er bygget i 1956.

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: Nytt sikringsskap, el-anlegg komplett og varmtvannstank, i kjeller i 2014 Bøifot Installasjon Utbedring etter vannlekkasje på bad i toppetasje og mellometasje i 2019 Elektroservice Kristiansund Flyttet varmpumpe i 2013, Bøifot Installasjon. 2 nye sikringer i både topp- og mellometasje i 2014, Bøifot Installasjon. Ny utekontakt på vestvegg/grunnmur i 2023.

Arbeid utført av Bøifot installasjon og Elektroservice Kristiansund

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

Ja

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

Ja, beskrivelse: Kontroll av el.anlegg etter utbedring 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Beskrivelse: Nytt tak uthus 2015, egeninns. Nytt gulv

på balkong i toppetasje 2023, egeninns. Nytt

rekkverk på balkong i toppetasje 2015 egeninns.

Delvis ny kledning på østvegg i 2015, egeninns. Nye

vinduer i stue (mot sør) i mellometasje i 2015,

egeninns. Nye vinduer i begge soverom, kjøkken,

samt ny verandadør i toppetasje i 2015, egeninns.

Ny ytterdør i hovedinngang i 2023, Romuld & Sønner

Nye stuevindu i toppetasje i 2023, Romuld & Sønner

Nytt, egeninnsats Søppelstativ 2015 Markterrasse ved

utebod 2014 Diverse nye gulv i alle etasjer 2013-2019

Pusset og malt grunnmur og forstøtningsmur mot øst

2023 Isolert mørkeloft 2015 Nye benkeplater og

spruteplater mellometasje 2021 Kjeller, delvis

utbedret tak og vegger, bygd hyller i boder 2015

Arbeid utført av Romuld & Sønner

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet,

hybel eller tilsvarende?

Ja, beskrivelse: Mellometasje leilighet Underetasje (kjeller) hybelleilighet.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos

byggningsmyndighetene?

Beskrivelse: Ja

Tilleggskommentar: Det er ikke avtrekksvifte på

kjøkken i toppetasje.

LOVANVENDELSE

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger.

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

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

blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi

oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

MEGLERS VEDERLAG

Meglerns vederlag:
Fastpris kr. 30.000,-
Tilretteleggingsgebyr: 12.900,-
Markedsføringspakke: 15.900,-
Fotograf: 3.500,-
Oppgjørsgebyr: 5.900,-
Henvendelse sletting av pant pr. kreditor: 500,-
Visningshonorar: 3.000,-
Alle priser er inkl. mva.

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

PARTNER OG EIENDOMSMEGLER MNEF

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

NEM EIENDOMSMEGLING

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

SALGSOPPGAVE DATO

04.09.2024

FINANSIERING

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

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikring er valgfri. Pris kr. 15.900,-

Megler mottar tegningsprovisjon fra Södeberg & Partners.

INFORMASJON OM BUDGIVNING

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

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

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















Nabolagsprofil

Omagata 61B - Nabolaget Smedvika/Juulenga - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Dalvikveien	1 min	0.1 km
Linje 801, 807, 812, 821		
Nordlandet Sundbåtkai	19 min	1.4 km
Linje 1151		
Melkvikan Sundbåtkai	22 min	1.5 km
Linje 1151		
Kristiansund Kvernberget	5 min	
Kristiansund trafikkterminal	7 min	4.7 km
Buss, ferge		

Skoler

Nordlandet barneskole (1-7 kl.)	8 min	0.6 km
180 elever, 11 klasser		
Dale barneskole (1-7 kl.)	5 min	2.9 km
329 elever, 16 klasser		
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	1 km
284 elever, 22 klasser		
Kristiansund videregående skole	7 min	4.5 km
950 elever		
Atlanten videregående skole	8 min	4.6 km
500 elever, 18 klasser		

Ladepunkt for el-bil

Alti Futura, Kristiansund	18 min
---------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

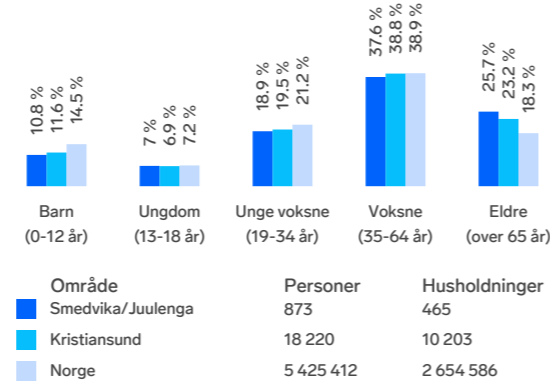
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nordlandet barnehage (1-5 år)	7 min	0.5 km
100 barn		
Abc Bakken barnehage (0-5 år)	4 min	2.7 km
53 barn		
Dale barnehage (0-5 år)	5 min	2.8 km
83 barn		

Dagligvare

Kiwi Løkkemyra	13 min
PostNord, søndagsåpent	1 km
Rema 1000 Løkkemyra	14 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



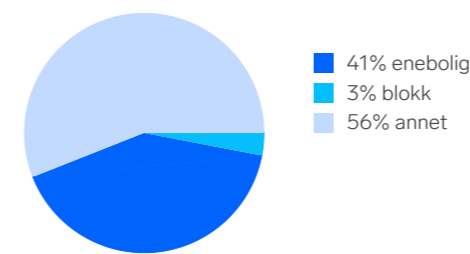
Trafikk

Lite trafikk 80/100

Sport

Nordlandet barneskole	8 min
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
Nordlandet ungdomsskole	15 min
Aktivitetshall, ballspill	1.1 km
Family Sports Club Løkkemyra	8 min
Actic Atlanterhavsbadet	5 min

Boligmasse



«Solrikt, god utsikt. Relativt rolig»

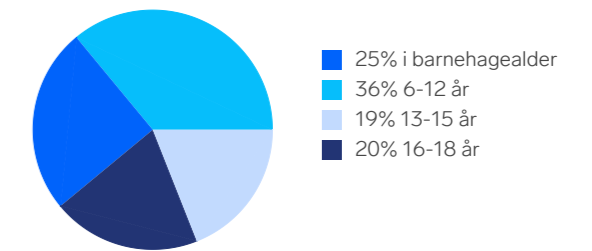
Sitat fra en lokalkjent



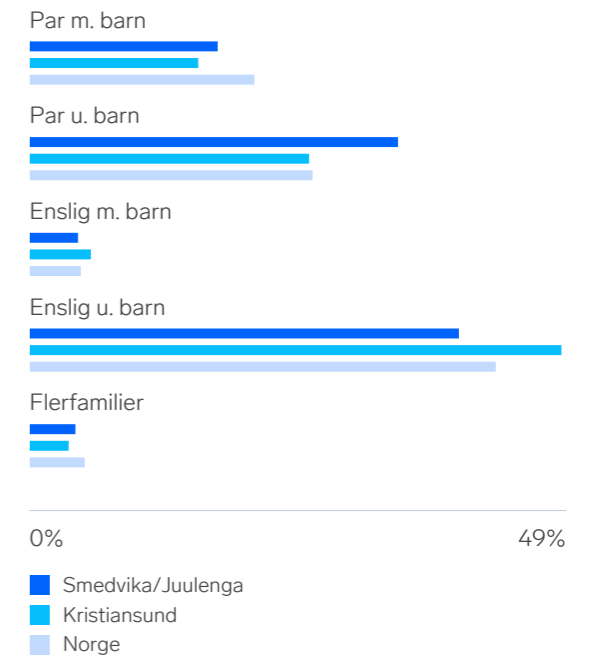
Varer/Tjenester

ALTI Futura	19 min
Vitusapotek Futura - Kristiansund	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

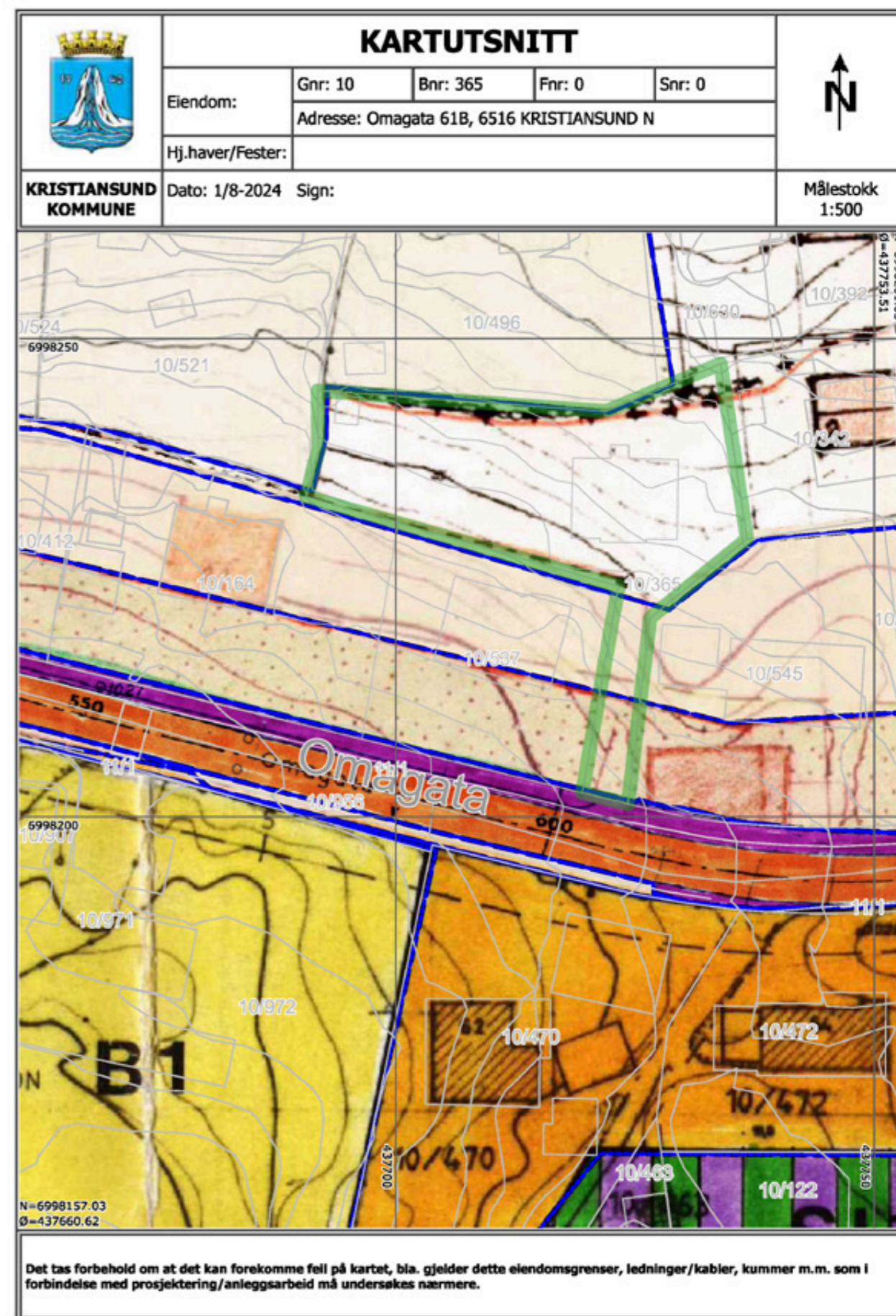
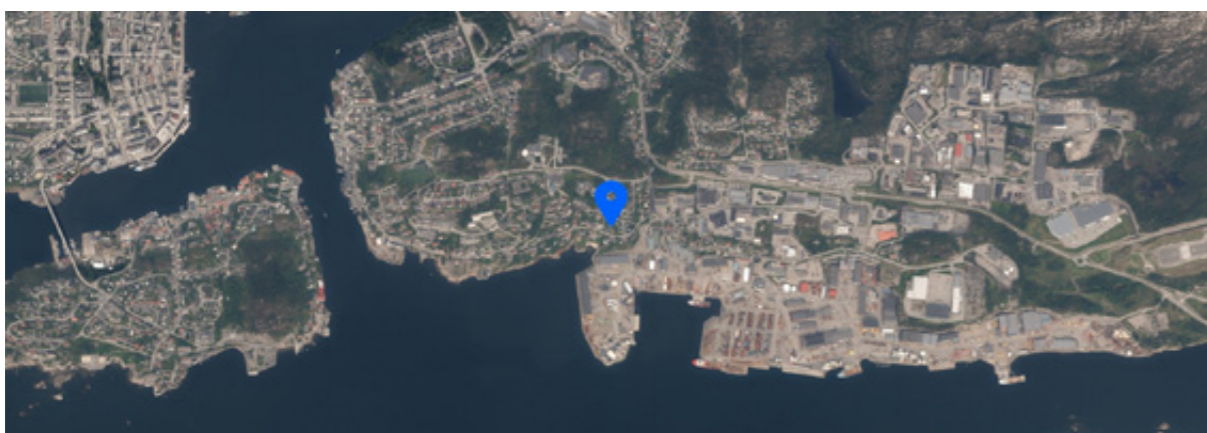


Familiesammensetning

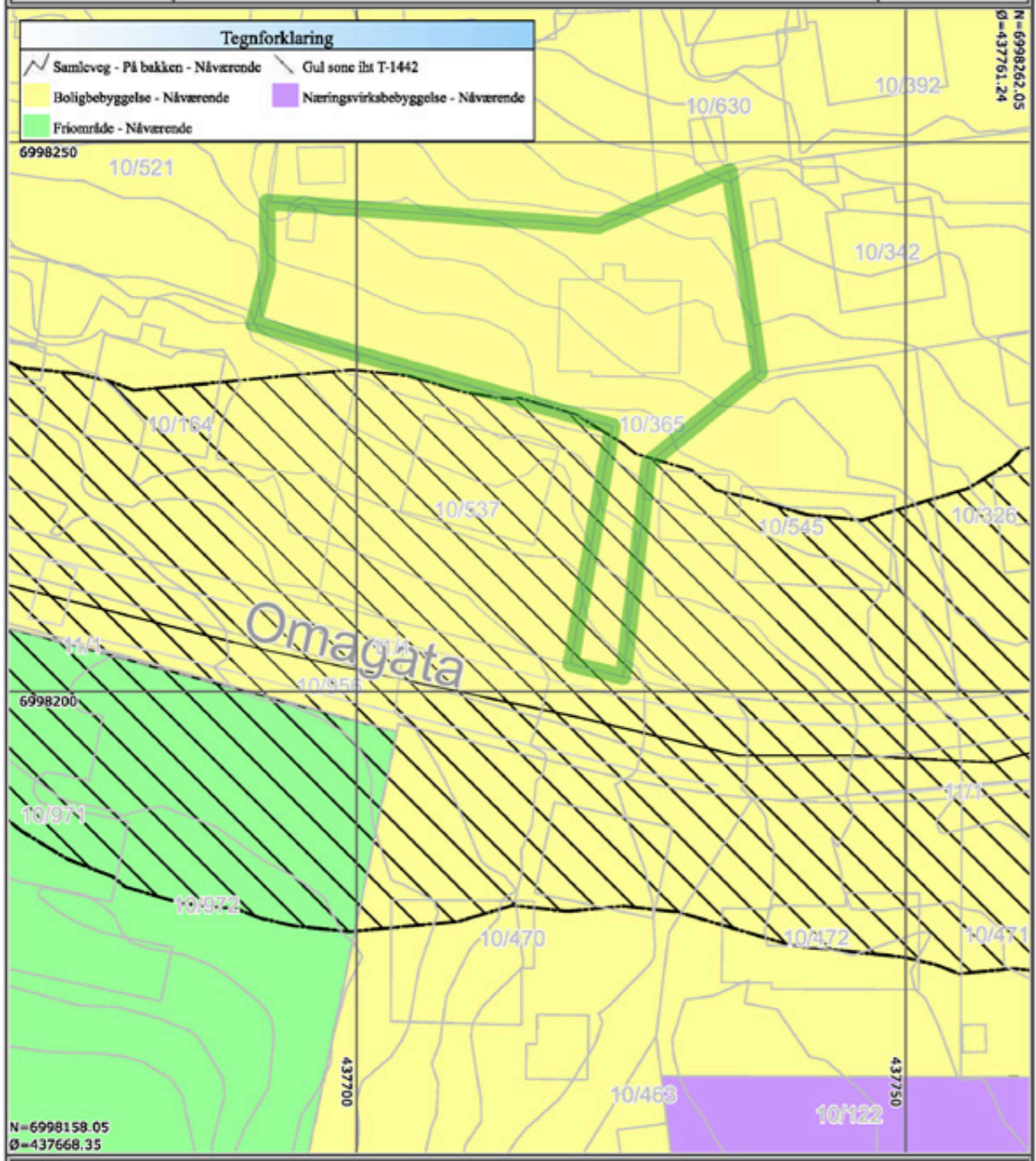


Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



	KARTUTSNITT					
	Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 365	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Omagata 61B, 6516 KRISTIANSUND N					
Hj.haver/Fester:						
KRISTIANSUND KOMMUNE	Dato: 1/8-2024	Sign:			Målestokk 1:500	



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



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



Kristiansund kommune

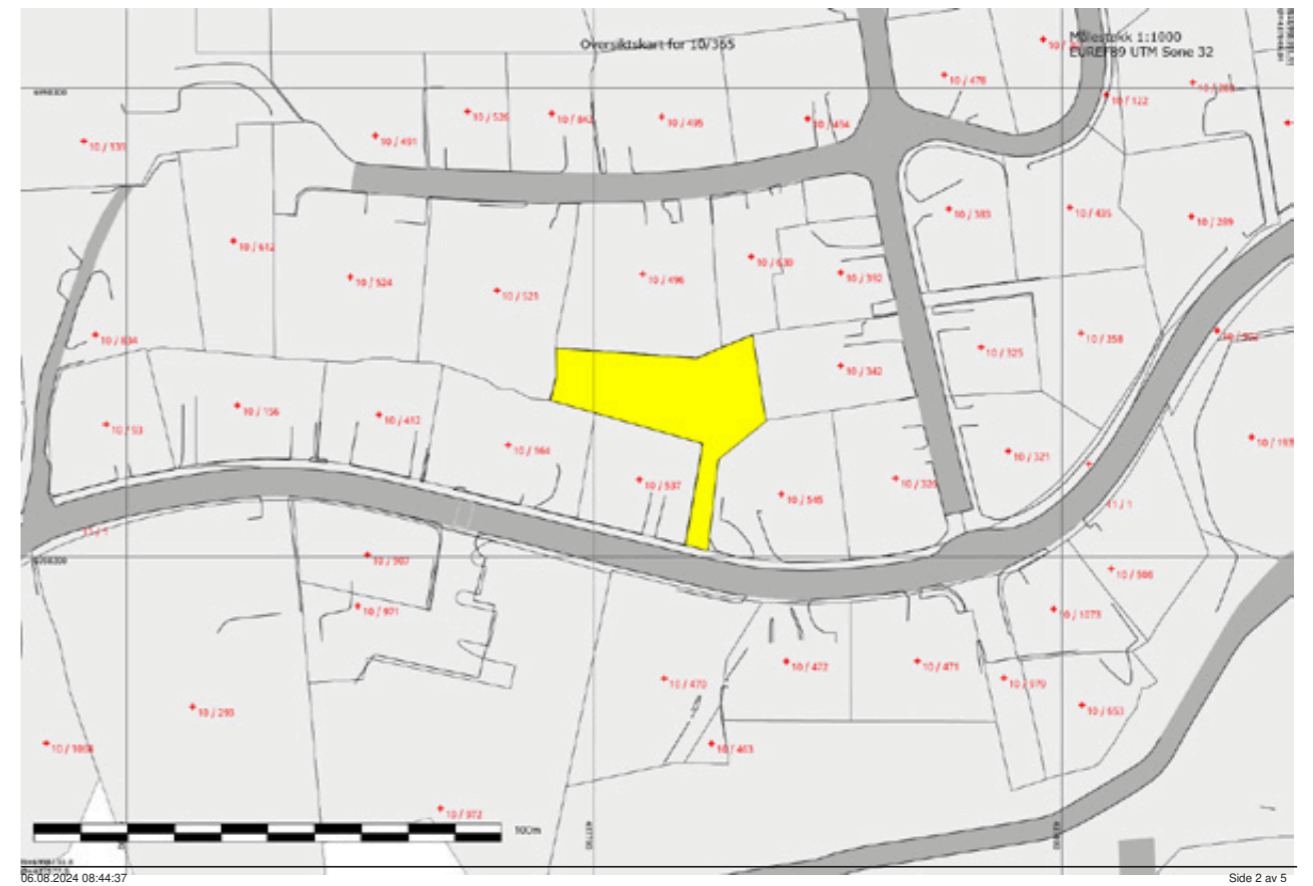
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1505 - Kristiansund kommune	10	365	0	0

Orientering om matrikkelkart





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





Kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1505 - Kristiansund kommune		10	365	0	0	Grunneiendom		Ja	819,6	819,8	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt	Nord: 6998232.68 Øst: 437716.84 System: EPSG:25832				
20.01.1955	Nei	Nei	Nei								
FORRETNINGER											
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring					
Kart- og delingsforretning	15.05.1969			Avgiver	10/365	-209.5					
				Mottaker	10/545	209.5					
Grensejustering	14.04.1961			Mottaker	10/365	12.5					
				Avgiver	10/497	-12.5					
Kart- og delingsforretning	20.01.1955			Avgiver	10/653	-1016.8					
				Mottaker	10/365	1016.8					
BYGNINGER											
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt					
10116031	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	229	0	229					
ADRESSER											
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser					
Omagata	61	B		Nord: 6998233 Øst: 437724 System: EPSG:25832		Grunnkrets 804-Juulenga SKOLEKRETS 2-NORDLANDET Teltsted 6011-Kristiansund Postnummerområde 6516-KRISTIANSUND N Kirkesokn 2-Nordlandet Stemmekrets 2-Dale/Nordlandet					
KOMMUNAL TILLEGGSEDEL											
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer									
B-Bolig											

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Omagata 61 B, 6516 KRISTIANSUND N
 KRISTIANSUND kommune
 gnr. 10, bnr. 365

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 184 m²



KULTURMINNER						
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
819,6	Nord: 6998232,67997919 Øst: 437716,84000032 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Befaringsdato: 07.08.2024 Rapportdato: 23.08.2024 Oppdragsnr.: 22028-1077 Referansenummer: JL1014

Autorisert foretak: Bygg-Con AS Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek Vår ref:



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.

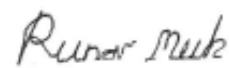
Bygg-Con AS

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

Uavhengig Takstingeniør

runar@bygg-con.no

952 34 014

Medansvarlig



Pål Rune Meek

Uavhengig Takstingeniør

paal.meek@bygg-con.no

473 12 312



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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

Boligen ligger på Nordlandet i Kristiansund kommune. Bygget er en kort kjøretur fra skole, barnehage og dagligvarebutikker. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning, grus og berg. Parkering er utenfor boligen i egen innkjørsel opparbeidet med grus.

Innvendig er bygget hovedsakelig preget av betong og laminat belagte gulv. Veggene er kled med malte MDF plater, malt strie og panel. Det innvendige taket er lagt med panel og tak-ess. Våtrom er preget av flis belagte gulv og baderomsplater på veggene. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte ståplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål og PVC.

Veggkonstruksjonen er kun besikket fra overflatene. Konstruksjonen er av bindingsverk. Det er kledd med stående bordkledning og ståplater.

Taket har saltak form. Konstruksjonen er besikket fra loftsluken. Konstruksjonen er av A-takstoler med undertak av trebord. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Leilighetene har etablert balkonger på en side av bygget. Balkongene er av trekonstruksjon med rekkverk av stående trebord og håndløper. Eiendommen er oppført med utvendige trapper av støpt betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er bygget hovedsakelig preget av betong og laminat belagte gulv. Veggene er kled med malte MDF plater, malt strie og panel. Det innvendige taket er lagt med panel og tak-ess. Etasjeskille er kun besikket fra de innvendige overflatene. Skillet er mellom kjeller og 1. Etasje er av betongdekke og trebjelker. Videre er etasjeskille av trebjelker med ukjent undergulv. Gulv mot grunn er av betong dekke. Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Bygningen er utført med en teglsteinspipe med pusset overflate. I leilighetene er det plassert en vedovn.

Rommene som grenser mot terreng er bodarealer med åpne konstruksjoner eller våtrom. Hulltaking er derfor ikke foretatt ettersom konstruksjonen ikke tillater dette. Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det faktiske oppførings året for badet er ukjent. Basert på still og generell slitasje er det trolig fra når TEK 97 var gyldig. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kleddbaderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess. Badet har en baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Gulvmontert toalett
- Veggmontert dusjkabinett

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er elektrisk styrt vifte.

Fukt målingen er foretatt fra boden under badet hvor sluket og badet konstruksjon er tilgjengelig. Ved bruk av fukt indikator får det ikke utslag.

Bad

Det faktiske oppførings året for badet er ukjent. Basert på stil og generell slitasje er det trolig fra når TEK 97 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Badet har en lys innredning av skuffer i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Gulvmontert toalett
- Vegg montert dusj med glassvegg

Beskrivelse av eiendommen

Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Bad/vaskerom

Det er opplyst at badet er fra ca 2013. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Gulvet er belagt med vinyl med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med tak-ess.

Badet har en enkel innredning av hyller og et underskap med glatt front. Den heldekkende servantplaten har ett armatur.

- Varmtvannsbereder

- Dusjkabinett

- Gulvmontert toalett

- Opplegg for vaskemaskin

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Yttervegger og brannskille.

Vaskerom

Vaskekjelleren er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

Gulvet er av betong. Veggene er kledd med pusset mur og panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin

- Utslags vask av stål

- Rør i rør sakp

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Kjøkkeninnredningen går over tre vegger og er av skap og skuffer i profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er ikke kjøkkenventilator med avtrekk ut.

: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med plankett.

Det er en hvit innredning som går over 1 vegg.

Innredningen er av skap og skuffer i glatte fronter.

Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående

oppvaskmaskin, og integrert kjøleskap.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Det er en sort kjøkkeninnredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask av stål. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Leiligheten i 2, Etasje er utstyrt med en varmepumpe.

Hybelen og leiligheten i 2. etasje er utstyrt med en bereder på ca 120 liter plassert på boenhetenes bad.

I vaskerommet er det plassert en varmtvannsbereder på ca 200 liter som tilhører leiligheten i 1. etasje.

Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg med automat sikringer i sikringsskapet. Bygget er ikke utstyrt med nødvendige brannslukkingsutstyr og varsler-system.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er kun besikket fra overflaten. Det er usikkert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre drens-system. Det er ikke påvist synlig fuktsikring ved grunnmuren. Videre er dreneringssystemet for eiendommen trolig fra byggeår.

Bygget står på en grunnmur av betong, som står på ukjent fundamentering.

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tomten er opparbeidet med plen med

beplantning, grus og berg. Parkering er utenfor

boligen i egen innkjørsel opparbeidet med grus.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type

ledninger for vann og avløp er antatt ut ifra

byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av

levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon

på problemer ved besiktigelsen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger plantegninger fra byggeår. Det er avvik i rominndeling. Hybel i kjeller er ikke omsøkt eller registrert i kommunens registre.

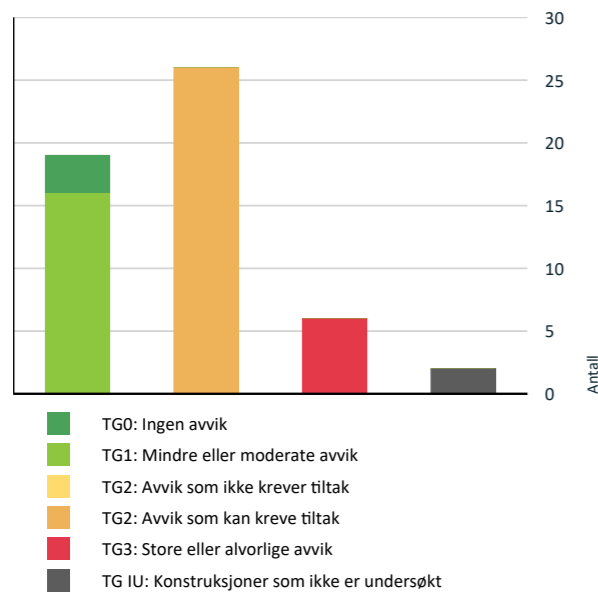
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger tegning av bygget, men det er ikke fremlagt plankisse med plassering eller søknad/melding om tiltak.

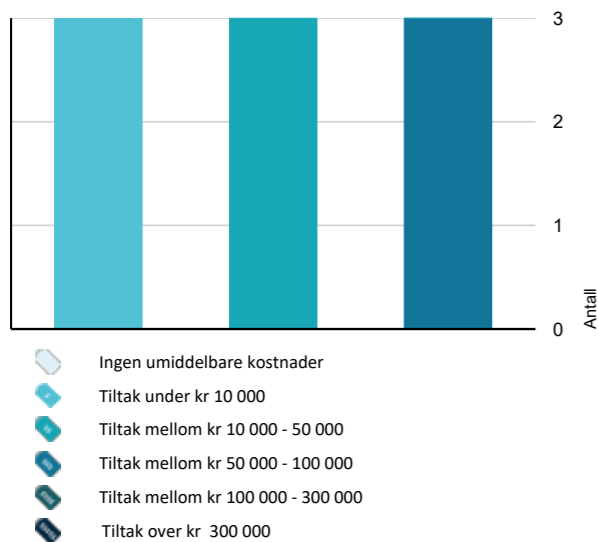
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Malte Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller/Fellesareal > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller/Leilighet > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller/Fellesareal > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller/Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Kjeller/Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller/Leilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller/Leilighet > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje/Leilighet 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje/Leilighet 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje/Leilighet 2 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje/Leilighet 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje/Leilighet 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje/Leilighet 1 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. Etasje/Leilighet 2 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Kjøkken > Kjeller/Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energirapporten er utarbeidet fra kun leiligheten i midten av bygget. 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 tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere 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.

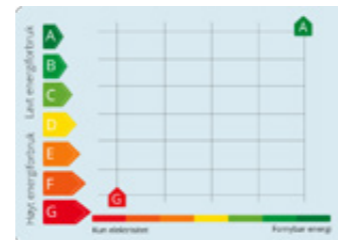
Oppvarmingskarakter:

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
1956

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard

Innvendig er bygget hovedsakelig preget av betong og laminat belagte gulv. Veggene er kled med malte MDF plater, malt strie og panel. Det innvendige taket er lagt med panel og tak-ess. Våtrom er preget av flis belagte gulv og baderomsplater på veggene. 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 steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



TG 2 Nedløp og beslag

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

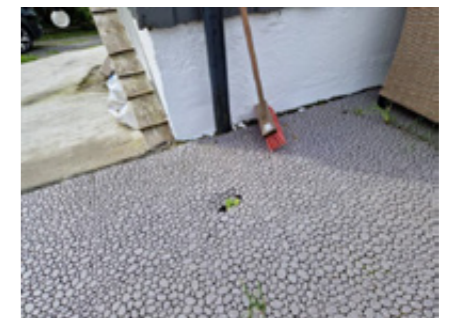
Vurdering av avvik:

- 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke krav om å montere snøfangere opp til dagenskrav.



Tilstandsrapport



YG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra overflatene. Konstruksjonen er av bindingsverk. Det er kledd med stående bordkledning og stålplater.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



YG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

YG 3 Malte Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Gjennom stikkprøver av vinduer ble det oppdaget råte skader på vinduer. Alle vinduer i bygningen er ikke besiktiget.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold av vinduer bør påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



YG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket har saltak form. Konstruksjonen er besiktiget fra loftsluken. Konstruksjonen er av A-takstoler med undertak av trebord.



Tilstandsrapport

YG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

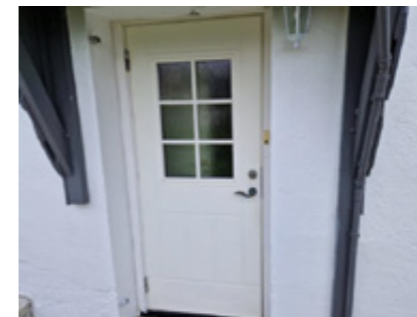
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Beslag bør monteres under dører hvor det mangler, for å unngå fuktinntrenging.



YG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leilighetene har etablert balkonger på en side av bygget. Balkongene er av trekonstruksjon med rekkverk av stående trebord og håndløper.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist råte i konstruksjonen for balkongene.

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres ytterligere undersøkelser. Vedlikehold av balkongene bør påregnes.



YG 3 Utvendige trapper

Eiendommen er oppført med utvendige trapper av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



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.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er bygget hovedsakelig preget av betong og laminat belagte gulv. Veggene er kled med malte MDF plater, malt strie og panel. Det innvendige taket er lagt med panel og tak-ess.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er kun besiktiget fra de innvendige overflatene. Skillet er mellom kjeller og 1. Etasje er av betongdekke og trebjelker. Videre er etasjeskille av trebjelker med ukjent undergulv. Gulv mot grunn er av betong dekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

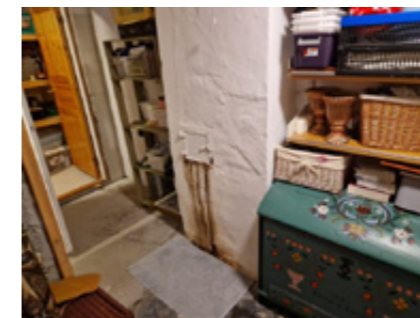
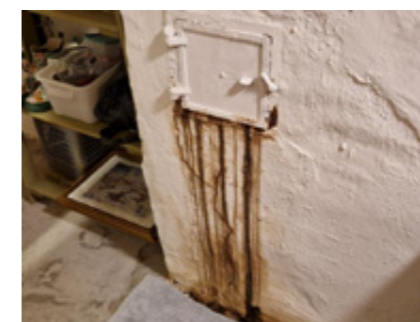
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommene som grenser mot terreng er bodarealer med åpne konstruksjoner eller våtrom. Hulltaking er derfor ikke foretatt ettersom konstruksjonen ikke tillater dette.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Synlig fukt/saltutslag via åpne konstruksjoner i kjellerboder. Kjellermurer fra denne byggeperioden har ikke utvendig fuktsikring utvendig vegg eller mot grunn. De egner seg derfor ikke for innredning uten vesentlige tiltak. Disse kjellerene fungerer med åpne og godt luftede murkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige trapper

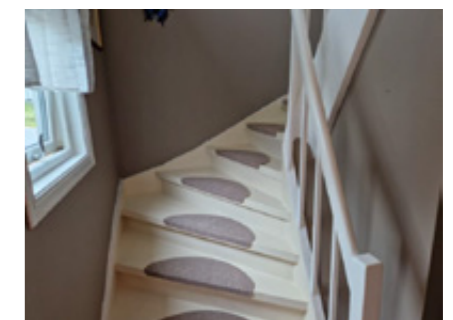
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:



TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

KJELLER/LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Det er opplyst at badet er fra ca 2013. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Gulvet er belagt med vinyl med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Himlingen (det innvendige taket) er lagt med tak-ess. Badet har en enkel innredning av hyller og et underskap med glatt front. Den heldekkende servantplaten har ett armatur.
- Varmtvannsbereider
- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport



KJELLER/LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er påvist avvik i fugene til baderomsplatene. Det er heller ikke registrert montert sokkellist under platene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fugene må utbedres, samt må sokkellist monteres slik at platene kan oppfylle sin forventede egenskaper.



KJELLER/LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Avvikene gir grunnlag for at våtrommet overvåkes jevnlig. Som minste tiltak er det installert tett dusjkabinett. Det anbefales videre at døren heves for å ivareta anbefalingen om en høydeforskjell topp terskel til topp sluk på 25mm. Skal konstruksjonen oppnå TG eller 1 må avviket utbedres.

KJELLER/LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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



KJELLER/LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en enkel innredning av hyller og et underskap med glatt front. Den heldekkende servantplaten har ett armatur.

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

Årstall: 2013 Kilde: Eier

KJELLER/LEILIGHET > BAD/VASKEROM

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.



KJELLER/LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegger, mur og brannskille.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2. ETASJE/LEILIGHET 2 > BAD

Generell

Det faktiske oppførings året for badet er ukjent. Basert på stil og generell slitasje er det trolig fra når TEK 97 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess. Badet har en lys innredning av skuffer i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Gulvmontert toalett
- Vegg montert dusj med glassvegg

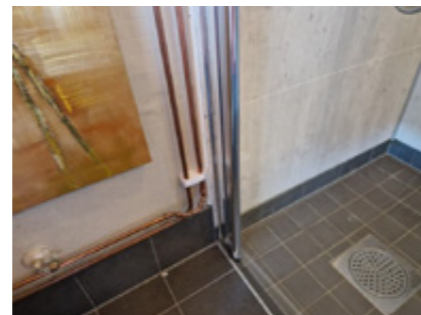
Tilstandsrapport



Det er registrert avvik i fugene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



2. ETASJE/LEILIGHET 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28.

2. ETASJE/LEILIGHET 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

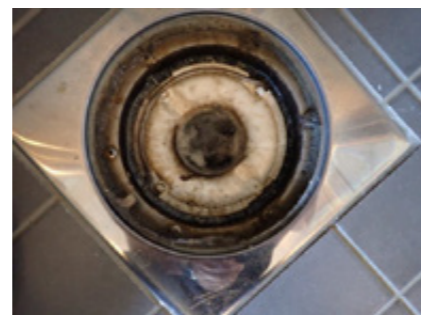
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

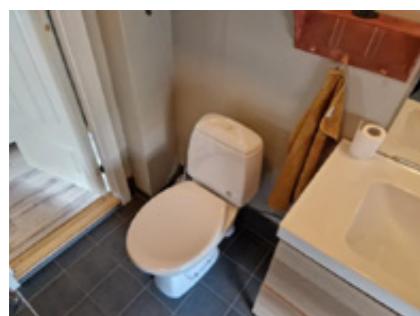
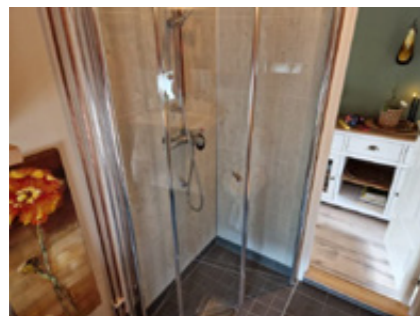
Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE/LEILIGHET 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning



2. ETASJE/LEILIGHET 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsrapport

Badet har en lys innredning av skuffer i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
- Gulvmontert toalett
- Vegg montert dusj med glassvegg
Utstyret er ikke funksjons-testet.

2. ETASJE/LEILIGHET 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

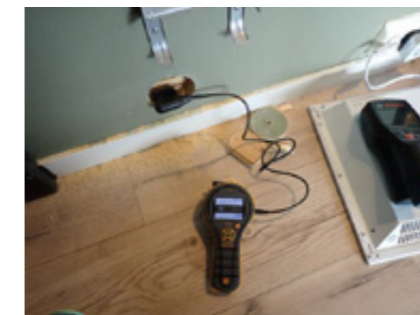
Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE/LEILIGHET 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



KJELLER/FELLESAREAL > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskekjelleren er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

Gulvet er av betong. Veggene er kledd med pusset mur og panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin
 - Utslags vask av stål
 - Rør i rør sakp
- Utstyret er ikke funksjons-testet.

Vurdering av avvik:

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

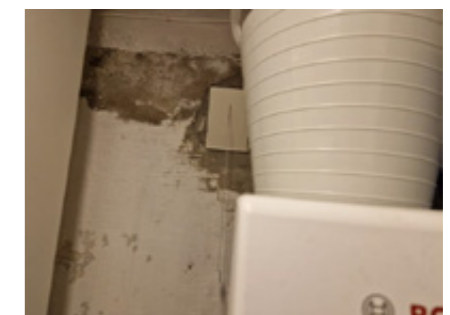
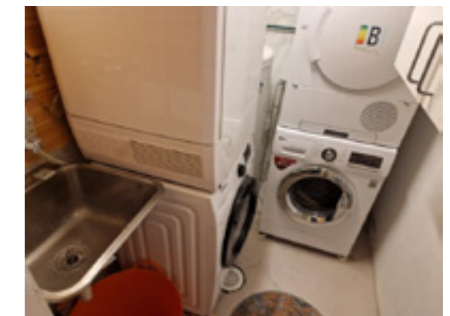
- Materialene benyttet for veggkonstruksjonen er ikke fuktbestandig.
- Det er registrert avvik i fall forhold og i anbefalingen om en høydeforskjell fra topp terskel - topp sluk på 25mm.
Rommet har ikke membran eller annen tettesjikt.
Våtrommet er kun oppført med naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

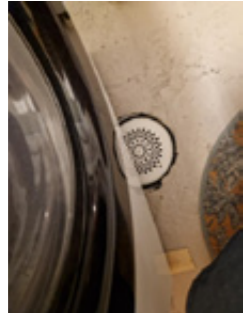
- Andre tiltak:

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



Tilstandsrapport



KJELLER/FELLESAREAL > VASKEROM

TG N Tilliggende konstruksjoner våtrom

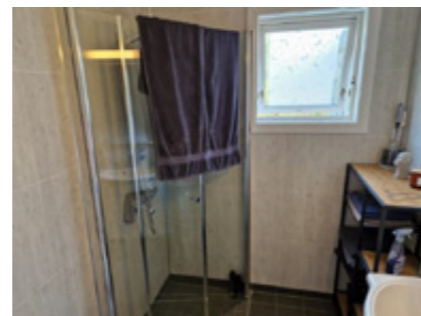
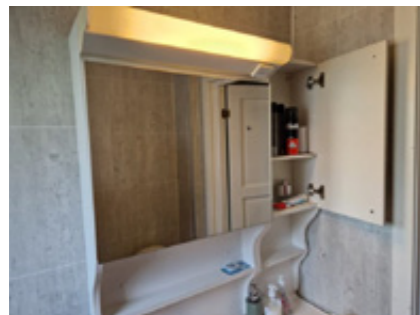
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av åpne murer.

1. ETASJE/LEILIGHET 1 > BAD

Generell

Det faktiske oppførings året for badet er ukjent. Basert på still og generell slitasje er det trolig fra når TEK 97 var gyldig. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kleddbaderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess. Badet har en baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Gulvmontert toalett
- Veggmontert dusjkabinett



1. ETASJE/LEILIGHET 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kleddbaderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er påvist avvik i fugene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



1. ETASJE/LEILIGHET 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.

1. ETASJE/LEILIGHET 1 > 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 slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE/LEILIGHET 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Gulvmontert toalett
- Veggmontert dusjkabinett

Utstyret er ikke funksjon-testet.

1. ETASJE/LEILIGHET 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

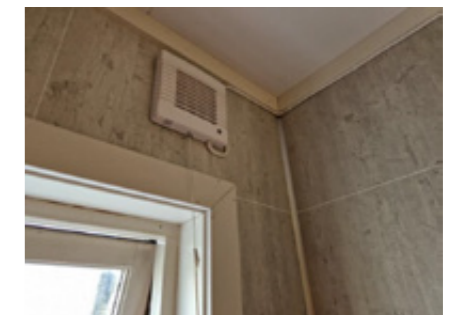
Det er elektrisk styrt vifte.

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.



1. ETASJE/LEILIGHET 1 > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fukt målingen er foretatt fra boden under badet hvor sluket og badet konstruksjon er tilgjengelig. Ved bruk av fukt indikator får det ikke utslag.

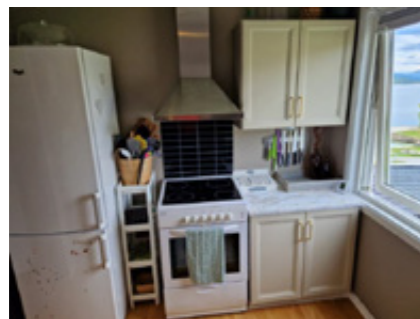


KJØKKEN

2. ETASJE/LEILIGHET 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med tak-ess. Kjøkkeninnredningen går over tre vegger og er av skap og skuffer i profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Utstyret er ikke funksjons-testet.



2. ETASJE/LEILIGHET 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

KJELLER/LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med plankett. Det er en hvit innredning som går over 1 vegg. Innredningen er av skap og skuffer i glatte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående oppvaskmaskin, og integrert kjøleskap.

KJELLER/LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Årstell: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget er fornyet, men det er eldre rør i bygningen.

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.

Priskonsekvens reflekterer kost av undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Leiligheten i 2, Etasje er utstyrt med en varmepumpe.



1. ETASJE/LEILIGHET 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med tak-ess. Det er en sort kjøkkeninnredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask av stål. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Utstyret er ikke funksjons-testet.



1. ETASJE/LEILIGHET 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmvannstank

Hybelen og leiligheten i 2. etasje er utstyrt med en bereder på ca 120 liter plassert på boenhetenes bad. I vaskerommet er det plassert en varmtvannsbereider på ca 200 liter som tilhører leiligheten i 1. etasje.



TG 2 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.

Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg med automat sikringer i sikringsskapet.

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.
2013 Det elektriske anlegget for hybelen ble trolig etablert i 2013. Ellers er oppgraderings årstall for bygget ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det er ikke kjent hvem som utførte arbeidet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremlagt samsvarserklæring for mindre arbeider. Det kan være utført andre arbeider på bygget som det ikke er fremlagt erklæring for.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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 en kontrollrapport for el anlegget.
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?

Tilstandsrapport

Nei Det er ikke opplyst om varmgang i el anlegget.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja EL anlegget er utført som delvis skjult og åpent anlegg med automat sikringer i sikringsskapet. Det siste arbeidet utført på el i bygget var trolig i 2013 når hybelen ble etablert. Ellers er det ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført rundt EL.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 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.

Bygget er ikke utstyrt med nødvendige brannslukningsutstyr og varsler-system.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke registrert brannslukningsutstyr i alle boenhetene.
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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er usikkert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre drens-system. Det er ikke påvist synlig fuktsikring ved grunnmuren. Videre er dreneringssystemet for eiendommen trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i byggeår er boligen sannsynligvis utført uten fuktsikring av betongplate og kjellermurer. Arealene egner seg derfor ikke for innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget står på en grunnmur av betong, som står på ukjent fundamentering.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning, grus og berg. Parkering er utenfor boligen i egen innkjørsel opparbeidet med grus.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Åpne konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er ikke tilstands vurdert

Beskrivelse

Enkel hagebod oppført på markterrasse i hagen. Vegger av plank, som er stablet som i en laft konstruksjon. Taksperer i saltakform. Taktekke av papptekking. Doble labankdører. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

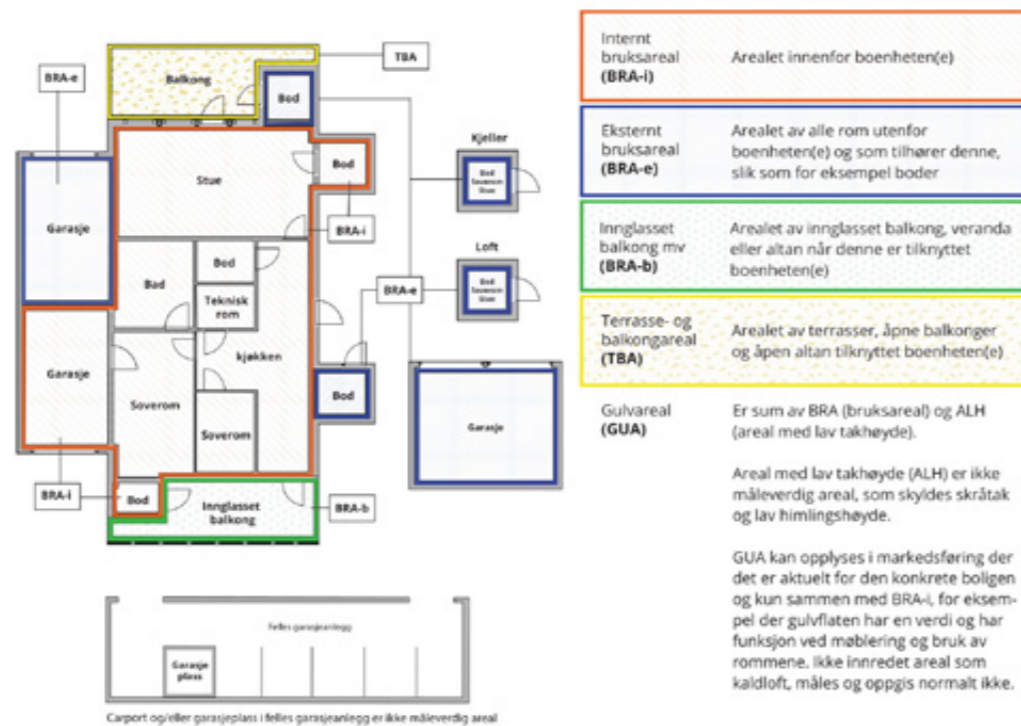
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje/Fellesareal		8		8	
1. Etasje/Leilighet 1	71			71	3
2. Etasje/Fellesareal		6		6	
2. Etasje/Leilighet 2	72			72	3
Kjeller/Leilighet	41			41	
Kjeller/Fellesareal		23		23	
SUM	184	37			6
SUM BRA	221				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje/Fellesareal		Entré, Gang m/trapp	
1. Etasje/Leilighet 1	Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2		
2. Etasje/Fellesareal		Gang m/trapp	
2. Etasje/Leilighet 2	Gang, Kjøkken, Stue, Stue 2, Soverom, Soverom 2, Bad		
Kjeller/Leilighet	Bad/vaskerom, Gang, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller/Fellesareal		Bod, Bod 2, Gang, Vaskerom	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod er ikke medtatt i arealberegningen. Felles arealer utenfor leiligheter er angitt som BRA-e. Svalganger og støpte platter er ikke oppmålt. 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 takstmanns valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk



Kommentar: Det foreligger plantegninger fra byggeår. Det er avvik i rominndeling. Hybel i kjeller er ikke omsøkt eller registrert i kommunens registre.

Brannceller

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

Kommentar: Det er påvist synlige tegn på avvik i konstruksjonen som skal ivareta branncellene for byggets boenheter. Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreducerende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

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:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	56
SUM		4			56
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Areal terrasse er medtatt under åpent areal med ca. 42m² og 14m² ved nabo.

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 ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger tegning av bygget, men det er ikke fremlagt plankisse med plassering eller søknad/melding om tiltak.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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



Kommentar:

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	198	23
Bod	0	4

Kommentar

Tomannsbolig Fellesarealer i kjeller er vurdert som S-rom i sin helhet da alle areal blir benyttet som lager eller består av rom med åpne murkonstruksjoner. Dette gjelder også vaskekjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2024	Runar Meek	Takstingeniør
	Pål Rune Meek	Takstingeniør
	Solveig Stølan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	10	365		0	819.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Omagata 61 B

Hjemmelshaver

Stølan Solveig

Kommentar

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



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Nordlandet i Kristiansund kommune. Bygget er en kort kjøretur fra skole, barnehage og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate ifølge selger.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger ifølge selger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger i følge selger.

Regulering

R-064 Deler av eiendommene Omagata 46-49b og 58

R-068 Nergata -Omagata

R-069 Nergata-Omagata

Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor gul støysoner iht. T-1442.

- Ved motstrid går kommune(-del) planen foran, med mindre gjeldende reguleringsplan er nyere, eller overordnet plan har fastsatt en detaljeringszone som fastslår at reguleringsplan skal gjelde.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning, grus og berg. Parkering er utenfor boligen i egen innkjørsel opparbeidet med grus.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2024	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Eier	07.08.2024	Info fra befaringen	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Målebrev	16.08.2024	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.08.1955	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	16.07.1956	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Energirapport	16.08.2024	Utfylt av takstmann.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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 bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges 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.

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningsakkyndig 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/JL1014>

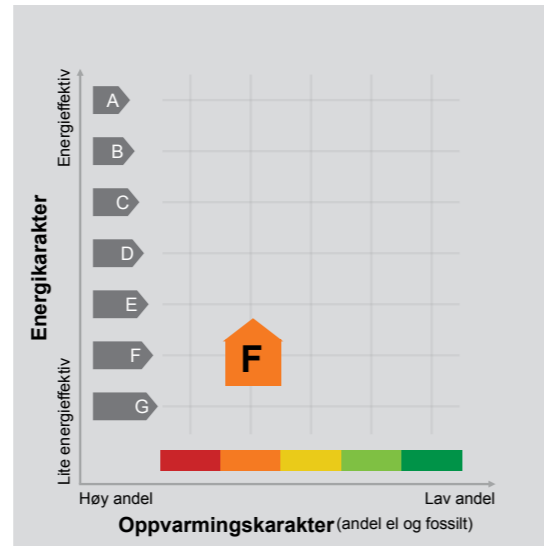
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Omagata 61B
Postnummer	6516
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	365
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10116031
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-10557
Dato	16.08.2024



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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
NEM Eiendomsmedling AS	
Oppdragsnr.	
1-0059/24	
Selger 1 navn	
Solveig Stølan	
Gateadresse	
Omagata 61B	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6516
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalenr.	4985639

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vannlekkasje i 2019 på bad i toppetasje og mellometasje, utbedret av Polygon og Murmester Mørkedal

Initialer selger: SS

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

Svar Nei Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

- Filer
- [3NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf](#)
 - [2NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign..pdf](#)
 - [1Varme_Nexans.pdf](#)
 - [2Sjekkliste_service.pdf](#)
 - [1NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign..pdf](#)

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

Nei Ja

Document reference: 1-0059/24

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

Nei Ja

Beskrivelse

- Filer
- [3NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf](#)

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei Ja

Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1-0059/24

Tilleggskommentar

Det er ikke avtrekksvifte på kjøkken i toppetasje

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.

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Stølan	49d3a7cd78abc4d1735f1a33 754baab983af8397	13.08.2024 14:36:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1-0059/24

Document reference: 1-0059/24

- 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>

Gjenpart av dagbok nr. 2737/1956/1
Vedlegg til Kristiansund sorenskriverembete 21/10 -

SKJÖTE.

Underskrevne lærar Peder Grimsmo, født den 24. august 1895 skjøter og overdrar herved til herrerne Birger Roksvåg, født den 5/11 1911 og Sigbjørn Iversen, født den 5/11 1925, en liten parsell av min eiendom Omagata 58.

Parsellen ligger ved oppkjørselsveien til herrenes eiendom Omagt. 61^b, og måler: Fra Omagata og oppover lange østre side av veien, 25 m. med en bredde på 10 m. Parsellen er avmerket i marken.

Da den gamle fjøsbygning står litt innpå dette stykket, kan derfor denne del av parsellen tas i bruk først etter at fjøset er fjernet.

For parsellen som altså utgjør 250 m² settes den omforente pris av kr. 2,- pr. kv.m.

Kjøpesummen kr. 500,- - femhundrekroner ^{av} ^{ort} avgjøres ved kontant betaling.

Jordstykket ligger utenfor det regulerte område.

Kjøperen har ingen som helst rett til å forlange fjøsbygningen fjernet så lenge denne har tillatelse til å stå. Likeens forbeholder selgeren seg rett til å skkke reise stige eller stillasje rundt fjøset så lenge dette står.

Kristiansund N., den 19. august 1956.

Peter Grimsmo
Peter Grimsmo.

Underskrevne, Peter Grimsmo's hustru, samtykker i ovenfor nevnte overdragelse.

Marie Grimsmo
Marie Grimsmo.

Vi bekrefter herved at Peter Grimsmo og hans hustru har underskrevet dokumentet i vårt nærver, og at begge er over 21 år.

Stempelmerke kr. 1,-
påsatt originaldokumentet
og kassert den 1 - 19
Kristiansund sorenskriverembete

- Peter Grimsmo*
- Marie Grimsmo*

RETT AVSKRIFT
BEKREFTES

S k j ø t e.

Gjenpart av dagbok nr. 151/1955
Vedlegg til Kristiansund sorenskriverembete 20/11

Undertegnede PETER GRIMSMO, født den 24/8.1895, skjeter og overdrar herved til

Herr Birger Roksvåg, født den 5/11 - 1911, og
hr. Sigbjørn Iversen, født den 5/11 - 1925,

en parsell av min eiendom Omagaten nr. 58, Nordlandet, Kristiansund N.

Parsellen har ifl. melding fra Bygningssjefen i Kristiansund N. fått nytt nummer, nemlig

OMAGATEN nr. 61b.

Parsellens samlede grunnareal incl. grunn for adkomstveg fra Omagaten frem til tomten er anslått til ca. 700 kvadratmeter, og den omforente kjøpesummen er

kr. 1575,- (femhundredeogsyttifem) kroner,

som er betalt.

Tomtens nøyaktige grenselinjer og presise kvadratinnhold fastsettes ved den kart- og oppmålingsforretning som er rekvirert holdt snarest. Målebrevet over dette grunnstykke foreligger ennå ikke. Mindre endring av tomtens grenselinjer etter Kristiansunds Bygningssjefens bestemmelse er forbeholdt. Selv om det samlede areal - når målebrevet foreligger - skulde utvise et fra ca. 700 kvadratmeter avvikende tall, skal ovenfor nevnte kjøpesum være endelig og blir ikke gjenstand for senere regulering.

Repartisjonsutgift til Kristiansund Kommune for gateopparbeidelse, betaling for gategrunn samt utgift vedr. nedleggning av ledninger for vann, kloakk, gass & elektrisitet erlægges av kjøperne.

Oppsetting og vedlikehold av gjerdene mot min tilstøtende grunn bekostes av kjøperne, som dessuten avfinder seg med øvrige naboer om gjerdehold etter gjeldende lov og forskrifter.

Den solgte tomt garanteres fri for pengeheftelser.

Kristiansund N., 14. januar 1955

PETER GRIMSMO

Peter Grimsmo

Undertegnede Peter Grimsmos hustru samtykker i foran nevnte overdragelse.

MARIE GRIMSMO

Marie Grimsmo

Jeg bekrefter herved at herr lærer Peter Grimsmo og frue har underskrevet dokumentet i vårt nærver og at de begge er over 21 år.

- BJARNE ASPEN
- Aut. eiendomsnegler.

Stempelmerke kr. 20,-
påsatt originaldokumentet
og kassert den 20/11 - 1955.
Kristiansund sorenskriverembete

RETT AVSKRIFT
BEKREFTES

Herrer Birger Røksvaag og Sigbjørn Iversen,
Omagata 122 b.
herstedes.

Vedr. Omagata 61 - Innflytningstillatelse.

En vil på grunn av omstendighetene ikke motsette seg at De flytter inn i Deres nybygg Omagata 61.

Adkomstveien fram til huset må snarest opparbeides og godkjennes av byingeniøren. Utvendig hovedtrapp må snarest få rekkverk og enhver ulykke som kan inntreffe ved at rekkverket ikke er plassert må De selv være ansvarlig for.

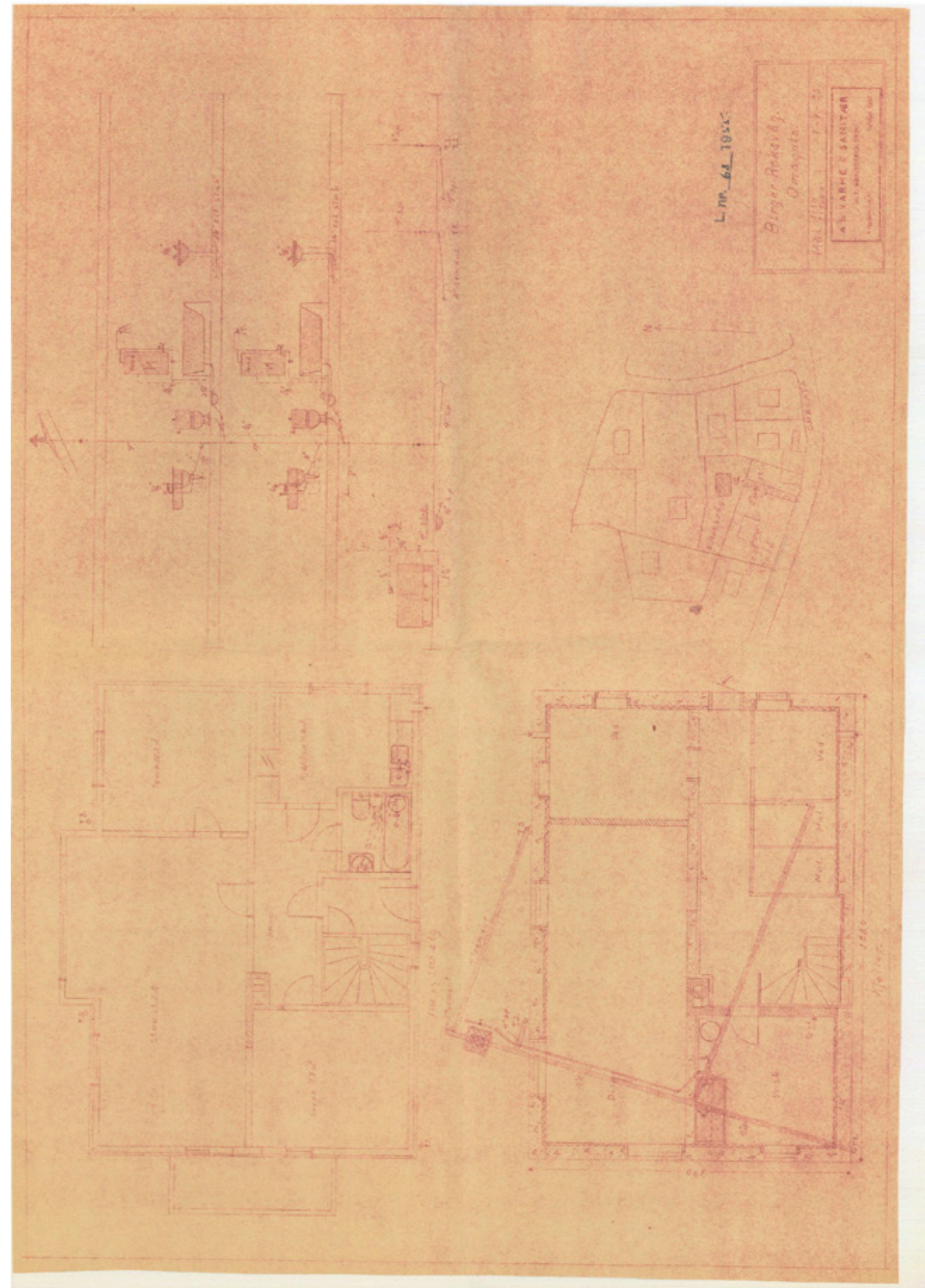
Treverk inntil feierluke på loft og i kjeller må beslås med jernblikk i en avstand av 50 cm. fra feierluken. Likeså må fugene tettes og pipen pusses i kjeller og på loft.

Disse mangler bl. a. og huset førsvrig må bringes i sådan stand at ferdigattest kan utstedes.

Kristiansund Bygningssjefkontor 16/7 1956

F. Eidvin.

L. Løberg.



Til deg som kjøper bolig



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

NÅR

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

HVOR

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

HVORDAN

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

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

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

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 6 400

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 10 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 15 900

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på soderbergpartners.no/eiendom

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

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

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

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

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKNINGSTAPPER**, følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**, TV-antenner 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).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**, Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler

benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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 lysstyringsystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUDSKJEMA

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 1-0059/24 Kontaktperson: Erik Ulseth
Adresse: Omagata 61B, Tlf: 99317191
6516 KRISTIANSUND N

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

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

FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver Kontaktperson:
Tlf:

Egenkapital: Kr:

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

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

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsopgaven datert 04.09.2024
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få
opplysninger om min identitet.

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

Sted/dato Budgivers underskrift Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon

NEM
Eiendomsmegling