

Heinsagata 21

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 550 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 65/71 kvm Megler Fredrik Rindahl Tlf 482 11 516

NOTAR.NO

notar



Heinsagata 21

3-romsleilighet med sentral beliggenhet på
Innlandet | Parkering

Adresse	Heinsagata 21 6507 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 550 000,-
Omkostninger	Kr 14 840,-
Totalpris	Kr 564 840,-
Fellesutgifter	Kr 708,-
BRA-i/BRA Total	65/71 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1956
Soverom	2
Etasje	1

Din lokale eiendomsmegler Fredrik Rindahl v/Notar har gleden av å presentere denne leiligheten i Heinsagata 21. Denne 3-romsleiligheten ligger i kjelleretasjen av bygget og er på totalt 71 kvm BRA. Leiligheten inneholder en åpen stue-/kjøkkenløsning, bad/vaskerom, 2 rom til disposisjon, vaskerom og en utendørs bod. Leiligheten er ikke bruksendret fra tidligere bodareal til rom for varig opphold og er ikke å anse som en godkjent leilighet.

Ligger meget sentralt til med kort vei til barnehage/barneskole og dagligvarebutikk. Gangavstand til Kristiansund sentrum, sjø og turområder.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Fredrik Rindahl

Eiendomsmegler MNEF
482 11 516 / fredrik.rindahl@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	10
Nøkkelinformasjon	11
Plantegning	20
Vedlegg	22
Budgivning	90

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Soverom



Bad



Bad



Entre

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Sydvendt horisontaldelt to-mannsbolig på Innlandet som er seksjonert til 3 boenheter. Ligger meget sentralt til med kort vei til barnehage/barneskole og dagligvarebutikk. Gangavstand til Kristiansund sentrum, sjø og turområder.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Heinsagata 21, 6507 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0377/25

SELGER

Tina Røkkum Waage

MATRIKKE

Gårdsnummer 2, bruksnummer 221, seksjonsnummer 1,
Gårdsnummer 2, bruksnummer 221, seksjonsnummer 1,
i Sameiet Heinsagata 21 med orgnr.: 917860513 i
Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. 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.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 777 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Oppgruset vei, parkering og gangarealer og naturtomt.

SAMEIEBRØK

89/319

TAKST

Tilstandsrapport datert 16.05.2025. utført av Sertifisert takstingeniør Stig Ole Wenaas.

BYGGEÅR

1956

BYGGEMÅTE

Utvendig

Sydvendt horisontaldelt to-mannsbolig på Innlandet som er seksjonert til 3 boenheter. Ligger meget sentralt til med kort vei til barnehage/barneskole og dagligvarebutikk. Gangavstand til Kristiansund sentrum, sjø og turområder.

Boligen har svakt fall fra bolig.

Følgende punkter er vurdert til TG2 av takstmann:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer - 2

Utvendig > Dører

Utvendig > Utvendige trapper

Utvendig > Vinduer

Tomteformidler > Terrengforhold

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2007 - Seksjonert - Boligen ble seksjonert i 3 leiligheter.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Gjeldende reguleringsplan

R-169 Samleveg Innlandet, Formål: Boligbebyggelse. Vedtatt 27.09.1983

Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt:
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire.

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024, Formål: Boligbebyggelse nåværende, vedtatt 07.09.2023/14.05.2024.

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

OPPVARMING

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

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.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på felles tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL Utleie

Boligen er per i dag ikke godkjent som egen bruksenhet hos Kristiansund kommune og kan ikke leies ut til boligformål slik den står i dag.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 19.10.1955.

Leiligheten er seksjonert, men ikke godkjent som egen bruksenhet hos Kristiansund kommune. Det må derfor påregnes økonomiske utgifter til prosjektering (brann utredning), søknad om bruksendring og lignende før leiligheten kan tas i bruk på lovlig vis.

Det foreligger ikke ferdigattest, men eiendommen er registrert tatt i bruk.

I følge byggegodkjente tegninger fra Kristiansund Kommune datert 19.10.1955 er kjelleretasjen godkjent som bodareal og det vil kreve en bruksendring av ansvarlig foretak før leiligheten kan lovlig bebos.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

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

Eiendommen er registrert med en aktsomhetsgrad 0 (0-3),

og område med usikker aktsomhet med tanke på radon.

Radon - aktsomhet

Om dataene

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomtenivå. Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter. Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge).

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Kjeller: Entre, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, vaskerom, bod

1. Etasje: Bod

STANDARD

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: 3-stavs eike parkett, malt betong og flis.

Vegger: Malt strie med brystningspanel, profilerte malte mdf plater, baderomsplater, puss/betong og flis.

Tak: Folierte/malte himlingsplater, malt/natur trepanel/plater og betong.

Støpt plate på grunn.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn.

Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor har mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Kjeller/underetasje:

Stue: Det ble målt totalavvik på 13 mm (+/- 6,5 mm), og +/- 3,5 mm. ved 2,0 meters lengde.

Soverom sydvest: Det ble målt totalavvik på 6 mm (+/- 3 mm), og +/- 1 mm. ved 2,0 meters lengde.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke. Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Yttervegg mot nordøst bak taknedløp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 35. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Våtrom

Bad/vaskerom Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, uten fremlagt dokumentasjon på produkter/utførelse. Flis på vegger og folierte himlingsplater i tak. TG3 settes grunnet tilstand med tanke på skader og fare for punktering av membran. oppussing av bad må påregnes innen rimelig tid. Se post under sluk, membran og tettsejkt. Flis på gulv med termostatstyrte varmekabler. Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 35 mm. Fall på gulv generelt ble målt til + 1mm/meter og motfall på - 3 mm/meter. Fall i ved sluk ble målt til + 2 mm/meter. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. TG3 settes grunnet utett tettesjikt som gir fare for lekkasje til tilstøtende rom/konstruksjoner. Det må derfor påregnes en oppdatering av våtrom innen rimelig tid. Mørk innredning med over/underskap, profilerte fronter i heltre, heldekkende vask og ett-greps armatur. Opplegg for utslagsvask på vegg med ett-greps armatur på vegg. Opplegg for vaskemaskin. TG3 settes grunnet funksjonssvikt ved dusjarmatur, skade på speil og manglende deksel på dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte. Denne er ikke funksjonstestet, da det ikke var tilkoblet strøm ved dagens befaring. Hulltaking

er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,9.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, uten dokumentasjon. Malte betonggulv, malt murpuss, baderomsplater og ubehandlet trepanel i tak. Ikke sluk i gulv. Varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon i vegg, ikke tilluft ved dørterskel. Ingen varmekilde. TG3 settes manglende tettesjikt og sluk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,5. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende gang.

Kjøkken

3-stavs eike parkett på gulv, malt strie på vegger, flis på vegg over benkeplate og malte himlingsplater i tak. Innredning med over/underskap og profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vask/skyllekum og ett-greps armatur. Keramikktopp, stekovn, og opplegg for kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Denne er ikke funksjonstestet ved dagens befaring, da strømmen til leiligheten var frakoblet.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
- Det er avløpsrør av plast/duktilt støpejern.
- Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.
- Utvendig frostfri vannkrane ved inngangsparti.
- Varmtvannstanken er på 198 liter.
- Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Som for det meste annet av regelverk, har ikke kravene tilbakevirkende kraft. Dersom du har en bereder som ikke tilfredsstiller dagens krav, men ble montert før de ble innført, må du altså ikke foreta deg noe med det elektriske anlegget.
- Sikringsskap med skrusikringer/automatsikringer plassert i felles gang i 1. Etasje.
- Skjult/åpen installasjon.
- Greit med stikk og lyspunkter.
- Innlagt fiber med stikk på vegg.

-6 kg` s pulverapparat og røykdetektorer.

Følgende punkter er vurdert til TG2 av takstmann:

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Innvendig > Rom Under Terreng

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende punkter er vurdert til TG3 av takstmann:

Innvendig > Pipe og ildsted

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 71 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 65 m² Entre, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, vaskerom

BRA-e: 6 m² Bod

1. etasje

BRA-e: 0 m² Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Leiligheten er seksjonert, men ikke godkjent som egen bruksenhet hos Kristiansund kommune. Det må derfor påregnes økonomiske utgifter til prosjektering (brann utredning), søknad om bruksendring og lignende før leiligheten kan tas i bruk på lovlig vis.

Det foreligger ikke ferdigattest, men eiendommen er registrert tatt i bruk.

Leiligheten er seksjonert, men ikke godkjent som egen bruksenhet hos Kristiansund kommune. Det må derfor påregnes økonomiske utgifter til prosjektering (brann utredning), søknad om bruksendring og lignende før leiligheten kan tas i bruk på lovlig vis.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen ut ifra dagens byggetekniske forskrift? Svar: Ja
Kommentar: Leiligheten er seksjonert, men ikke godkjent som egen bruksenhet hos Kristiansund kommune. Det må derfor påregnes økonomiske utgifter til prosjektering (brann utredning), søknad om bruksendring og lignende før leiligheten kan tas i bruk på lovlig vis.

Nyere håndverkstjenester

Er det i følge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Svar: Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Innvendig takhøyde er 2,17-2,29 meter målt ved dagens befarings.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 550 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 22 019,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjon fra ReMidt: kr. 4 729,-

Kommunale avgifter og gebyrer: kr. 17 290,-

Kommunale avgifter og gebyrer innebærer vann, avløp, feiing/tilsyn og eiendomsskatt.

FELLESKOSTNADER

Kr. 708,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer:

Felles byggforsikring, vedlikehold/oppsporing til sameiets egenkapital

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 464 227,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 856 908,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

550 000 Prisantydning

Omkostninger

10 900 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

13 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

14 840 Omkostninger totalt

25 740 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

28 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

564 840 Totalpris. inkl. omkostninger

575 740 Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

578 540 Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det gjøres oppmerksom på at det må tegnes egen Boligkjøperforsikring pr. seksjon for flermannsbolig.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1505/2/221/1:

03.05.1958 - Dokumentnr: 301063 - Erklæring/avtale vedr. erstatningsplikt for gateopparb.

Overført fra: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:221

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1967 - Dokumentnr: 303255 - Bestemmelse om veg
vedr. vedlikehold.

Overført fra: Knr:1505 Gnr:2 Bnr:221

Gjelder denne registerenheten med flere

Dvs:

Undertegnede Thea Strøm-Blakstad, som eier av
matr.nr.1886, gir herved nuværende og senere eiere av
Sørsundveien nr.5b. rett til fri og uhindret ferdsel etter den
nu opparbeidede og benyttede adkomstvei over min
ovenanførte eiendom og frem til Sørsundveien.

Vedlikeholdet av adkomstveien påligger Sørsundveien 5bs
eier. Der som nabotomten skulle bli bebygget skal også
denne eiendom kunne gis rett til å benytte adkomstvegen
mot å delta i vedlikeholdet av denne.

Retten til å benytte adkomstvegen bortfaller sor
sørsundveien nr. 5b vedkommende dersom regulert gate
nord for eiendommen blir opparbeidet og således gir
mulighet for adkomst til denne.

25.05.2007 - Dokumentnr: 424535 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 89/319

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter
ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

12.06.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Regnskap følger vedlagt salgsoppgave.

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Dyrehold er tillatt.

Vedtekter er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle
interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.
Meglerforetaket er ikke gjort kjent med om det foreligger
noen husordensregler for sameiet.

DIVERSE OPPLYSNINGER LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i
seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for
felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra
sameieforholdet.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er
gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av
nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

24.09.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

Knut Siems gate 7, 6509 KRISTIANSUND N. TLF. 71 30 47 50

MEGLER

Fredrik Rindahl, Eiendomsmegler MNEF

Epost: fredrik.rindahl@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 20 000,00 (inkl. mva.).

Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgesbyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 15 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 1 500,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om

meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning.
Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.
Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet

og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

HEINSAGATA 21

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Vedtekter
Regnskap
Vedtak 2019 Kjeller
Plan, snitt og fasader 2016
Plan, snitt og fasader 1955
Kopi pantebok
Kartutsnitt regulering
Kartutsnitt kommuneplan
Grunnkart
Matrikkelrapport
Nabolagsprofil

Tilstandsrapport



Tomannsbolig



Heinsagata 21 , 6507 KRISTIANSUND N



KRISTIANSUND kommune



gnr. 2, bnr. 221, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 16.05.2025

Rapportdato: 27.05.2025

Oppdragsnr.: 20007-1288

Referansenummer: SX8920

Autorisert foretak: Am Prosjekt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stig Ole Wenaas

Vår ref: 30426



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.

Am prosjekt AS

Er en bedrift som ble stiftet i 2013 med 6-10 ansatte.

Vi utfører mindre prosjektering og utførelse av nybygg, til/påbygg, renovering og skadesanering innen bygg i Møre og Romsdal.

Vi er medlem i bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, Norsk takst (NT) og utfører taksering innen:

- * Tilstandsanalyse av boliger mm..
- * Skadetaksering av byggverk.
- * Skjønn/reklamasjon.
- * Verditaksering av bolig/tomt.
- * Naturskade (L.dir).
- * Naturskade (NP).
- * Taksering av næringseiendom.
- * Byggelånsoppfølging.
- * Uavhengig tredjepartskontroll.
- * Bistand ved overtakelse.



Rapportansvarlig

Stig Ole Wenaas

Uavhengig Takstingeniør

stig@amprosjekt.no

913 41 165



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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
Innsøkning/godkjenning av leilighet må påregnes.
Oppdatering av våtrom må påregnes og oppussing av overflater generelt.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har betongkonstruksjon (sparesteinsmur) med utvendig pussede/malte overflater.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass (fra tidsrommet 2006, 2015 og 2017).
Bygningen har malte trevinduer med 1-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glassfelt.
Betongplatt med ett-trinn ned til leilighet med flislagt overflate.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: 3-stavs eike parkett, malt betong og flis.
Vegger: Malt strie med brystningspanel, profilerte malte mdf plater, baderomsplater, puss/betong og flis.
Tak: Folierte/malte himlingsplater, malt/natur trepanel/plater og betong.
Støpt plate på grunn.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn.
Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor har mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Kjeller/underetasje:

Stue: Det ble målt totalavvik på 13 mm (+/- 6,5 mm), og +/- 3,5 mm. ved 2,0 meters lengde.

Soverom sydvest: Det ble målt totalavvik på 6 mm (+/- 3 mm), og +/- 1 mm. ved 2,0 meters lengde.

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

Eiendommen er registrert med en aktsomhetsgrad 0 (0-3), og område med usikker aktsomhet med tanke på radon.

Radon - aktsomhet

Om dataene

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomenivå. Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et

grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge).

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

Gulvet har parkett og er av betong.

Veggene har panel og betong/mur.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i Yttervegg mot nordøst bak taknedløp.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 35.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, uten fremlagt dokumentasjon på produkter/utførelse.

Flis på vegger og folierte himlingsplater i tak.

TG3 settes grunnet tilstand med tanke på skader og fare for punktering av membran. oppussing av bad må påregnes innen rimelig tid. Se post under sluk, membran og tettsejikt.

Flis på gulv med termostatstyrte varmekabler.

Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 35 mm.

Fall på gulv generelt ble målt til + 1mm/meter og motfall på - 3 mm/meter.

Fall i ved sluk ble målt til + 2 mm/meter.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

TG3 settes grunnet utett tettesjikt som gir fare for lekkasje til tilstøtende rom/konstruksjoner. Det må derfor påregnes en oppdatering av våtrom innen rimelig tid.

Mørk innredning med over/underskap, profilerte fronter i heltre, heldekkende vask og ett-greps armatur.

Opplegg for utslagsvask på vegg med ett-greps armatur på vegg.

Opplegg for vaskemaskin.

TG3 settes grunnet funksjonssvikt ved dusjarmatur, skade på speil og manglende deksel på dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Denne er ikke funksjonstestet, da det ikke var tilkoblet strøm ved dagens befaring.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,9.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, uten dokumentasjon.

Malte betonggulv, malt murpuss, baderomsplater og ubehandlet trepanel i tak.

Ikke sluk i gulv.

Varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon i vegg, ikke tilluft ved dørterskel.

Ingen varmekilde.

TG3 settes manglende tettesjikt og sluk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,5.

Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende gang.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

3-stavs eike parkett på gulv, malt strie på vegger, flis på vegg over benkeplate og malte himlingsplater i tak.
Innredning med over/underskap og profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vask/skyllekum og ett-greps armatur.
Keramikktopp, stekovn, og opplegg forkjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Denne er ikke funksjonstestet ved dagens befaring, da strømmen til leiligheten var frakoblet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast/duktilt støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Utvendig frostfri vannkrane ved inngangsparti.
Varmtvannstanken er på 198 liter.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Som for det meste annet av regelverk, har ikke kravene tilbakevirkende kraft. Dersom du har en bereder som ikke tilfredsstiller dagens krav, men ble montert før de ble innført, må du altså ikke foreta deg noe med det elektriske anlegget.
Sikringsskap med skrusikringer/automatsikringer plassert i felles gang i 1. Etasje..
Skjult/åpen installasjon.
Greit med stikk og lyspunkter.
Innlagt fiber med stikk på vegg.
6 kg's pulverapparat og røykdetektorer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har svakt fall fra bolig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

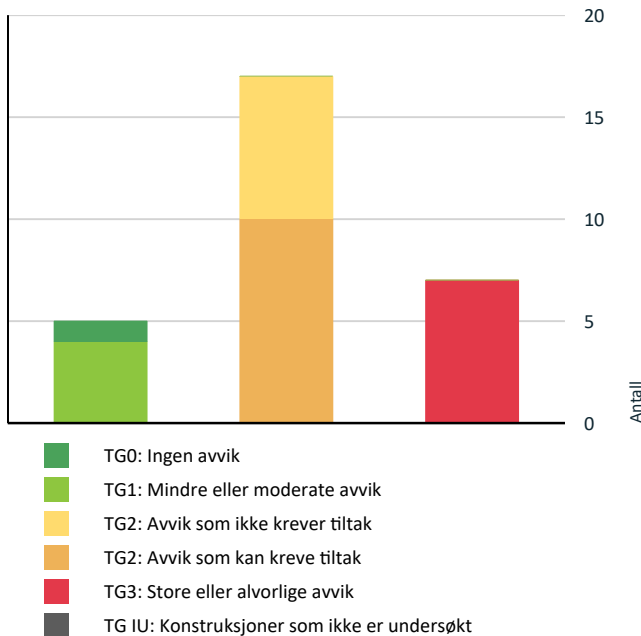
Leiligheten er seksjonert, men ikke godkjent som egen bruksenheter hos Kristiansund kommune. Det må derfor påregnes økonomiske utgifter til prosjektering (brann utredning), søknad om bruksendring og lignende før leiligheten kan tas i bruk på lovlig vis.

Det foreligger ikke ferdigattest, men eiendommen er registrert tatt i bruk.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

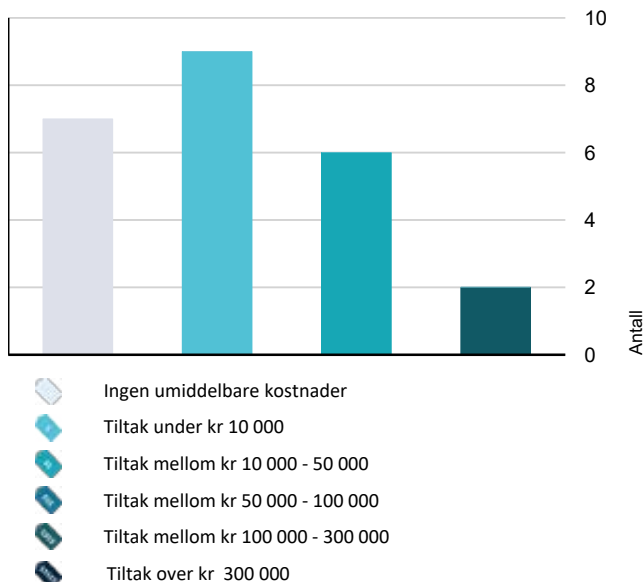
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Overskyet med litt sol/byger.

Måleutstyr som ble benyttet ved befarings:

Digital vater: Bosh GIM 60 Professional, avvik ved elektronikk 0° -90° 0,05°, avvik ved elektronikk 1-89 +/- 0,2 °, +/- 0,05 mm/meter.

Lasermåler: Elma laser 1 mini, avvik +/- 1,5 mm på 30 meter.

Digital krysslaser: Elma X360 linjelaser, avvik +/- 3 mm på 10 meter.

Fuktmåler/indikator: Protimeter MMS2 og Tramex ME5.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2007 Seksjonert Boligen ble seksjonert i 3 leiligheter.



Mindre riss/sprekker rundt/ved vinduer/dører.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass (fra tidsrommet 2006, 2015 og 2017).

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Manglende beslag over/under vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vannbett i nedre del bær etableres for å unngå fuktinntregning i murkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer må påregnes skiftet grunnet alder/tilstand og med tanke på energiøkonomisering/varmetap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dimesjon på ytterdør tilfredsstiller ikke gjeldende krav i TEK-17 som må påregnes ved innsøkning/bruksendring av leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny dør med dimensjonene 10x21M må påregnes montert for å tilfredsstille gjeldende krav i TEK-17.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon (sparesteinsmur) med utvendig pussede/malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Spekking/maling av riss/sprekker må påregnes i mindre grad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ytterdør.



Boddør (kjeller).



Manglende fliser på sokkel.



Sprekker/skade på flis.



Sluk med avløp.

INNENDIG

Overflater

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: 3-stavs eike parkett, malt betong og flis.
Vegger: Malt strie med brystningspanel, profilerte malte mdf plater, baderomsplater, puss/betong og flis.
Tak: Folierte/malte himlingsplater, malt/natur trepanel/plater og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Platt med ett-trinn ved inngangsparti.

TG 2 Utvendige trapper

Betongplatt med ett-trinn ned til leilighet med flislagt overflate.

Vurdering av avvik:

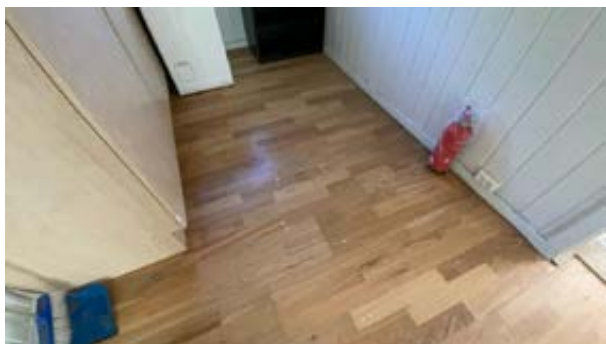
- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Parkett hever seg i gang, årsak ukjent (fukt/trangt).



Merker etter innfestning på vegger.



Åpnet himling i etasjeskille mot etasje over.



Skader på malt strie og manglende belistning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på grunn.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn. Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaringsgang og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Kjeller/underetasje:

Stue: Det ble målt totalavvik på 13 mm (+/- 6,5 mm), og +/- 3,5 mm. ved 2,0 meters lengde.

Soverom sydvest: Det ble målt totalavvik på 6 mm (+/- 3 mm), og +/- 1 mm. ved 2,0 meters lengde.

TG 2 Radon

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

Eiendommen er registrert med en aktsomhetsgrad 0 (0-3), og område med usikker aktsomhet med tanke på radon.

Radon - aktsomhet

Om dataene

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomtenivå.

Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Defekt låsemekanisme på ildsted.
Ikke synlige pipevanger på 4 sider (bad er flislagt).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Låseanordning må skiftes, og ildsted justeres.
Relining av røykrør i pipe må påregnes grunnet alder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vedovn i stue.



Defekt låsemekanisme på vedovn



Ikke tilfredstillende avstand mellom ildsted og pipe.



Brenbart materiale under sotluke på stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og er av betong.

Veggene har panel og betong/mur.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i Yttervegg mot nordøst bak taknedløp.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 35.

Vurdering av avvik:

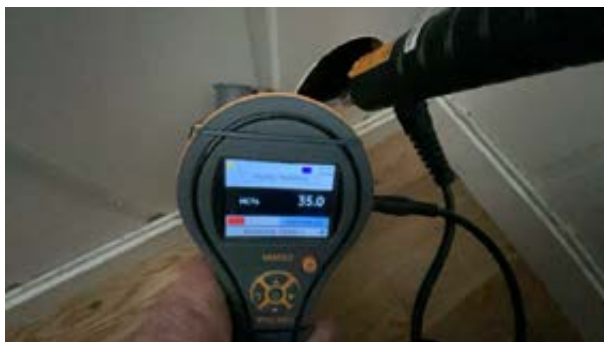
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Ved kontrollmåling utført med pigg i bunnsvill viste det 35 vekt% fukt i bunnsvill



Det ble målt 15,2 vekt% i parkett i samme område.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Innvendige dører.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, uten fremlagt dokumentasjon på produkter/utførelse.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bad.



Bad.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og folierte himlingsplater i tak.
TG3 settes grunnet tilstand med tanke på skader og fare for punktering av membran. oppussing av bad må påregnes innen rimelig tid. Se post under sluk, membran og tettsejkt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Overflaten har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Skader på flere fliser.



Skaderr/hull etter tidligere innfestning av ulik type.



Stedvis bom/åpning bak fliser.



Skader/utbedring av bord.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med termostatstyrte varmekabler.
Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 35 mm.
Fall på gulv generelt ble målt til + 1mm/meter og motfall på - 3 mm/meter.
Fall i ved sluk ble målt til + 2 mm/meter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
TG3 settes grunnet utett tettesjikt som gir fare for lekkasje til tilstøtende rom/konstruksjoner. Det må derfor påregnes en oppdatering av våtrom innen rimelig tid.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tettesjikt vurderes ikke som tilfredstillende, det vil si utett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk under dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Ikke tilfredsstillende løsning ved rørgjennomføring gjennom tettesjikt.



Kun bruk av silikon ved/under dørterskel er ikke tilfredsstillende.



Ikke tilfredsstillende løsning ved rørgjennomføring gjennom tettesjikt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Mørk innredning med over/underskap, profilerte fronter i heltre, heldekkende vask og ett-greps armatur.
Opplegg for utslagsvask på vegg med ett-greps armatur på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
TG3 settes grunnet funksjonssvikt ved dusjarmatur, skade på speil og manglende deksel på dusjkabinett.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Skadet utstyr må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mindre skader på speil.



Manglende deksel på dusjkabinett.



Manglende opplegg for dusjarmatur i dusjkabinett.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Denne er ikke funksjonstestet, da det ikke var tilkoblet strøm ved dagens befaring.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,9.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

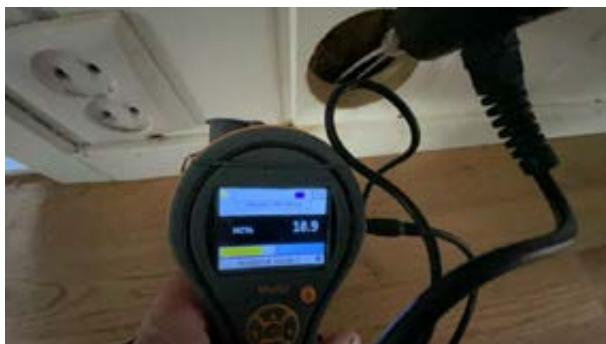
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Anbefaler nærmere kontroll ved oppdatering av våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det ble målt 18,9 vekt% fukt i bunnsvill.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, uten dokumentasjon.
Malte betonggulv, malt murpuss, baderomsplater og ubehandlet trepanel i tak.
Ikke sluk i gulv.
Varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon i vegg, ikke tilluft ved dørterskel.
Ingen varmekilde.
TG3 settes manglende tettesjikt og sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

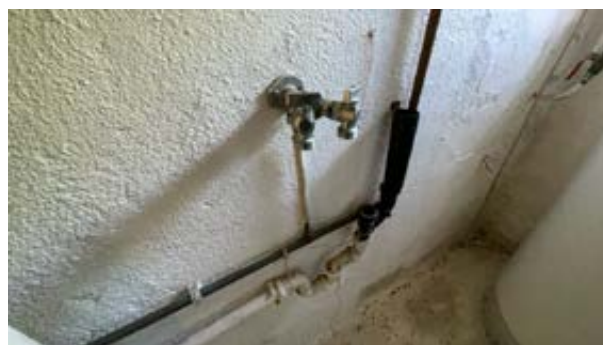
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Lekkasjevann vil gå til tilstøtende rom/konstruksjoner og påføre fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom.



Opplegg for vaskemaskin.



Ingen form for tettesjikt i våtsoner på gulv/vegger.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,5.
Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende gang.

Tilstandsrapport



Kontrollmåling med piggmåling som viste 12,5 vekt%.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

3-stavs eike parkett på gulv, malt strie på vegger, flis på vegg over benkeplate og malte himlingsplater i tak.
Innredning med over/underskap og profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vask/skyllekum og ett-greps armatur.
Keramikktopp, stekovn, og opplegg forkjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Konsekvens/tiltak

- Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken.



Lekkasje i vanntilførsel i henhold til eier.



Mindre svell/fuktskade i skap under vask.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Denne er ikke funksjonstestet ved dagens befaring, da strømmen til leiligheten var frakoblet.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende renhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøring av filter må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast/duktilt støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

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.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende ventilasjon på noen rom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utvendig frostfri vannkrane ved inngangsparti.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Som for det meste annet av regelverk, har ikke kravene tilbakevirkende kraft. Dersom du har en bereder som ikke tilfredsstillers dagens krav, men ble montert før de ble innført, må du altså ikke foreta deg noe med det elektriske anlegget.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

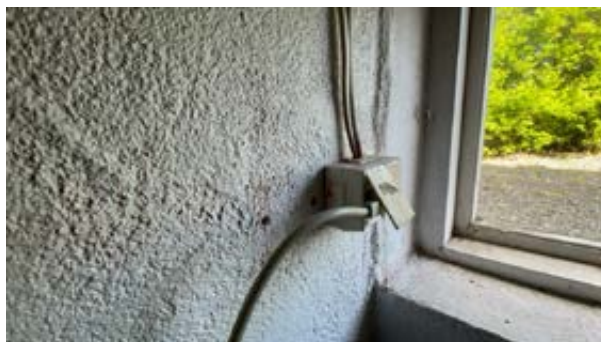
Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder i vaskerom.



Ikke synlige svimerker på stikk.



Stikk på vegg, anbefaler oppgradering grunnet størelse på varmelement.

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med skrusikringer/automatsikringer plassert i felles gang i

- 1. Etasje..
- Skjult/åpen installasjon.
- Greit med stikk og lyspunkter.
- Innlagt fiber med stikk på vegg.

- 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.

2006 Oppussing av leiligheten.

- 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

- 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Oppdatering av innhold i sikringsskap, ikke fremlagt samsvarserklæring ved dagens befaring. Montert AMS måler, samsvarserklæring montert i skapdør.

- 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

- 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

- 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

- 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

- 10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

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 Det foreligger ingen samsvarserklæringer på utført arbeid, og må derfor kontrolleres med tanke på sikkerhet- og brannfare generelt.

Generell kommentar

Utførende takstingeniør er ikke fagutdannet innen elektro, og anbefaler generelt en gjennomgang av autorisert El. takstmann/autorisert el. installatør for det elektriske anlegget i boligen.

Kostnadsestimatet dekker kun en El. kontroll og ikke eventuelle feil/mangler som blir avdekket etter kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.

⚡ 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 forenklete 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.

Tilstandsrapport

6 kg's pulverapparat og røykdetektorer.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannapparat fra 2013.



Demonterte røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Terrengforhold

Boligen har svakt fall fra bolig.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i område merket med kvikkleire.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

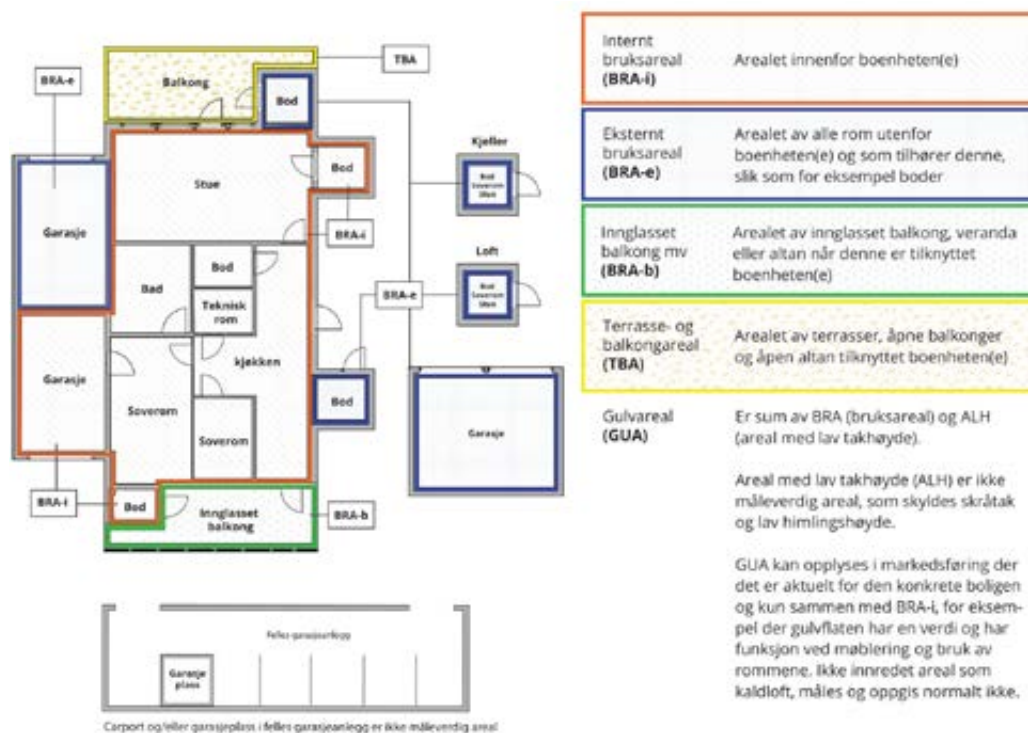
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	65	6		71	
1. Etasje		7		7	
SUM	65	13			
SUM BRA	78				

Romfordeling

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

Kommentar

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Leiligheten er seksjonert, men ikke godkjent som egen bruksenhet hos Kristiansund kommune. Det må derfor påregnes økonomiske utgifter til prosjektering (brann utredning), søknad om bruksendring og lignende før leiligheten kan tas i bruk på lovlig vis.

Det foreligger ikke ferdigattest, men eiendommen er registrert tatt i bruk.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8. Oppgradering av byggverk - Eierne 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.

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: Innvendig takhøyde er 2,17-2,29 meter målt ved dagens befaring.

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	65	13

Kommentar

Tomannsbolig

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Stig Ole Wenaas	Takstingeniør
	Tina Røkkum Waage	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	2	221		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Heinsagata 21

Hjemmelshaver

Waage Tina Røkkum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sydvendt horisontaldelt to-mannsbolig på Innlandet som er seksjonert til 3 boenheter.
Ligger meget sentralt til med kort vei til barnehage/barneskole og dagligvarebutikk.
Gangavstand til Kristiansund sentrum, sjø og turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Gjeldende reguleringsplan:
R-169 Samleveg Innlandet, Formål: Boligbebyggelse. Vedtatt 27.09.1983.

Eventuelle hensynssoner kommer frem av kartutsnitt: Eiendommen ligger innenfor
aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire.

Kommuneplan Kristiansund
Kommuneplanens arealdel 2020-2032 med mindre endring vedtatt 14.05.2024, Formål: Boligbebyggelse nåværende, vedtatt
07.09.2023/14.05.2024.

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

Om tomten

Oppgruset vei, parkering og gangarealer og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
100 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.05.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått	11	Nei
Egenerklæringsskjema	16.05.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått	3	Nei
Enkel energirapport.	20.05.2025	Utarbeidet.	Gjennomgått	7	Ja
Standard beskrivelse.	20.05.2025	Utarbeidet.	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

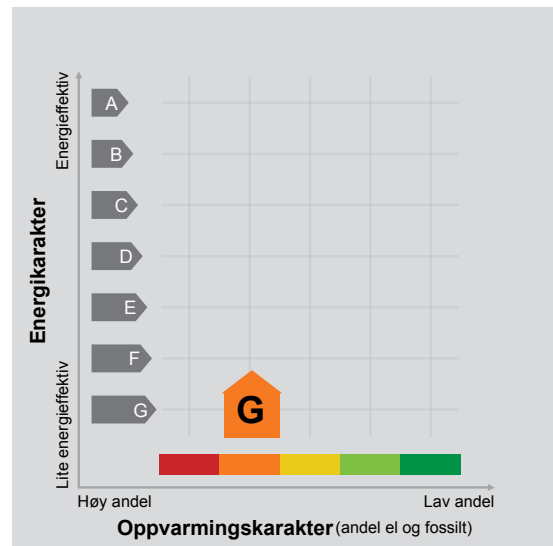
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SX8920>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Heinsagata 21
Postnummer	6507
Sted	KRISTIANSUND N
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	221
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12656327
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122950
Dato	20.05.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0191/25	
Selger 1 navn	
Tina Røkkum Waage	
Gateadresse	
Heinsagata 21	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6507
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 4-0191/25

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tina Waage	294bd9cb90e8bf19fc889 eb359394669ec2b326e	16.05.2025 08:51:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0191/25

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

SAMEIEVEDTEKTER **for Boligsameiet Heinsgata 21, 6507 Kristiansund N**

§ 1 Boligsameiet Heinsagata 21

Boligsameiets navn er «Boligsameiet Heinsagata 21».

Sameiet består av 3 seksjoner av eiendommen gnr. 2, bnr. 221 i Kristiansund N.

Eiendommen er seksjonert i henhold til oppdelingsbegjæring datert og tinglyst 25/05/2007 Servitutt i grunnbok nr. 424535.

Boligsameiet ble registrert i Enhetsregisteret i 2016, under navnet «Sameiet Heinsagata 21», og har org.nr. 917 860 513.

§ 2 Formål

Formålet med dannelsen er:

1. Ivareta driften av sameiet.
 2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
 3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.
- I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 10.

§ 3 Seksjonene

Seksjon 1: Kjeller andelsbrøk 89/319

Seksjon 2: 1. etasje andelsbrøk 81/319

Seksjon 3: 2. etasje + loft andelsbrøk 149/319

Den doble garasjen er delt, hvor den ene delen tilhører seksjon 2 og den andre seksjon 3.

Den enkle garasjen tilhører seksjon 3.

§ 4 Rettslig råderett over seksjon

Den enkelte seksjon kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierskifte, disse vedtekter, samt ordensregler fastsatt av sameiermøte.

Bruksenheten og fellesarealer kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at de er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesarealer må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt. Både utvendigg og innvendigg forandringer eller installasjoner skal meldes til lederen.

Ledninger og rør eller lignende kan føres gjennom bruksenheten hvis dette ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig vedlikehold og ettersyn av eksisterende installasjoner.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendigg vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten, så langt de er synlig eller lett

tilgjengelig fra seksjonen. Innkassing eller andre hindringer utført av håndverkere eller tidligere eiere fritar ikke for vedlikeholdsplikten.

Seksjonseier er ansvarlig for at det finnes røykvarslere og brannslukningsutstyr i seksjonen.

Seksjonseier er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet så rør ikke fryser.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske installasjoner til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av bygninger (unntatt seksjonenes tilhørende garasjer) og utearealer er sameiets ansvar.

§ 5 Garasjer og parkeringsplasser

Garasjene skal eies av de seksjonseierne som har dette i sitt tinglyste skjøte.

Driftsutgifter til garasjeanlegget dekkes i sin helhet av eierne.

Parkeringsplassene på bakkeplan skal eies av sameiet. Driftsutgifter til parkeringsplassene dekkes i sin helhet av sameiet.

Parkeringsplassen på baksiden av huset, foran den doble garasje disponeres og benyttes av eierne av garasjen. Parkeringsplassen på forsiden av huset brukes og disponeres av beboerne i kjellerleiligheten.

§ 6 Sameiermøte

Sameiets øverste myndigg er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallelsen sendes seksjonseierne under deres adresse i sameiet, eventuelt annen adresse eller e-postadresse, som de har oppgitt skriftlig til lederen. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Styrets årsberetning og revidert regnskap skal sendes ut senest sammen med innkallelsen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallelsen når det er satt frem krav om det senest innen utgangen av februar måned. Sameiermøte kan fastsette og vedta ordensregler for sameiet. Herunder regler for hold av kjæledyr. Sameiermøte kan også treffe vedtak om anvendelse av sameiets midler. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når en eller flere seksjonseiere finner dette nødvendig.

Ekstraordinært sameiermøte innkalles med minst 2 ukers varsel. Om nødvendig kan ekstraordinært sameiermøte innkalles på kortere varsel, som likevel skal være minst 3 - tre - dager.

Hver seksjonseier har én stemme pr. seksjon vedkommende eier i sameiermøte. Den stemmeberettigede har også møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken, eller på andre måter kan anses at være inhabil.

§ 7 Saksbehandling i sameiermøtet

Sameiermøtet kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallelsen.

På ordinært sameiermøte skal behandles:

- Årsberetning og regnskap fra lederen.
- Regnskapsåret følger kalender året. Forrige års regnskap legges frem på ordinært sameiermøte.
- Budsjett. Fremlegges av lederen.
- Justering av beløp til vedlikeholdskonto.
- Valg av Leder. Lederen tegner sameiet utad og ivaretar sameiets ansvar og plikter mellom sameiermøtene. Lederen plikter å innkalle til sameiermøte dersom det kreves av sameierne eller lederen finner det nødvendig av andre grunner.
- Valg av styremedlem. Styret skal bestå av Leder + styret.
- Valg av revisor
- Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet ledes av lederen eller den sameiermøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokoll innkjøpt for 2014 og fremetter. Da det er mer hensiktsmessig å lagre informasjon digitalt, er det opprettet en lukket fb-gruppe for sameiets medlemmer, for all dialog, informasjon og opplasting av dokumenter som, møtereferater, regnskap. Innkallelse til sameiermøte vil fra 2020 også bli gjort her. Leder kan i tillegg sende innkalling på e-post etter oppfordring fra hver enkelt seksjonseier. Alle dokumenter er i tillegg lagret digitalt hos leder av sameiet. Protokollen, som ikke lenger er i bruk, holdes tilgjengelig for sameierne. Oppbevares av lederen.

Med mindre annet særskilt er bestemt, treffes beslutninger av seksjonseierne med alminnelig flertall.

Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- Endring i vedtektene.
- Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommer eller vesentlige deler av eiendommens fellesarealer krever enstemmighet blant de avgitte stemmer

§ 8 Lederen

Til å forestå driften av Sameiet, velger sameierne på sameiermøtet en Leder. Videre velges varamenn i det antall sameiermøtet bestemmer.

Lederens funksjonstid er to år, hvis ikke annet er avtalt. Lederen kan ikke uten samtykke fra samtlige andelshavere disponere midler avsatt til vedlikehold av eiendom og eller bygninger.

Lederen kan ikke uten fullmakt fra sameiermøtet treffe beslutning om å rive, selge

eller bygge om de bygg sameiet eier.
Sameiermøte avholdes når leder eller en seksjonseier finner dette nødvendig.

§ 9 Regnskapsførsel

Styret skal gjennom kvalifisert forretningsførsel sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet med bilag legges frem til revisjon på sameiermøtet.

§ 10 Fellesutgifter.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er, eller kan, knyttes til den enkelte bruksenhet.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet.

Det skal avsettes midler til et vedlikeholdsfond. Dette skal brukes til vedlikehold av eiendommens utearealer og bygninger. Størrelsen på dette beløpet skal avtales på årsmøtet. Årsmøtet er også den eneste som kan beslutte hvordan fondens midler skal anvendes. Vedlikeholdsfondet må kun anvendes til formål vedtatt på sameiermøtet. Beløp fastsatt i 2012 er kr 18.000.

Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige del av sameiets vedlikeholdsutgifter i samsvar med sameiebrøken. Beløpet fastsettes hvert år av sameiermøtet.

Innbetaling skal skje til Sameiet Heinsagata 21, kontonr. 3930 06 00984. Forfall er den 1. i hver måned. Betaling skal skje ratevis og på den 1.

Husforsikring: Selskap og polise nr. fremgår av husmøteprotokoll.

De i henhold til faktura fra forsikringsselskapet beregnede samlede årlige forsikringer fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken og eierforhold til garasjer. Det ble i 2017 vedtatt at kostnader til forsikring av bygninger, fordelt på hver enkelt eierseksjon, skulle fordeles over året og betales inn månedlig, samtidig med innbetaling til vedlikeholdsfondet. Innbetalingsbeløp for forsikring bør vurderes justert hvert 3. år i forhold til justering av forsikringspremie.

Ved skade

Basert på skadens omfang og kostnad vil seksjonseiere ved alminnelig flertall bli enig i om husforsikringen skal benyttes (der dette dekkes), eller om kostnaden skal betales kontant av alle 3 seksjonseiere uten å bruke forsikringen. I et tilfelle der forsikringenskal brukes, fordeles egenandelen på forsikringen etter brøkandel pr. seksjonseier, som betales inn til kontonr. 3930 06 00984, som igjen betaler hele egenandelen til forsikringsselskapet. Bevis på innbetalt egenandel og evt. avtale med forsikringsselskapet sendes fra leder av sameiet til hver seksjonseier.

§ 11 Mislighold

Advarsel

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser skal lederen gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

Pålegg om salg

Hvis sameieren vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

Tvangssalg

Etterkommes ikke pålegg om salg, jfr. foregående avsnitt, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 26, 2. ledd.

Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må senest samtidig med begjæringen rette pålegg om salg, jfr. ovenfor, jfr. eierseksjonslovens § 27, 1. ledd, jfr. § 26, 1. ledd.

Fravikelse av annen bruker enn sameier

Hvis en bruker som ikke er sameier misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet,

kan styret kreve fravikelse etter reglene i foregående avsnitt, jfr. eierseksjonslovens § 27, 2. ledd. Styret må senest samtidig gi pålegg om salg til sameieren, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

§ 12 Trivsel

Styret fastsetter trivselsregler.

Beboerne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Det påligger beboerne i Sameiet ikke å larne unødig etter klokken 22 på hverdager og 23 på helgedager.

Sameiet Heinsagata 21 er et røykfritt sameie. Røyking er heller ikke akseptert utendørs hvis det medfører sjananse for andre beboere.

§ 13 Tvister

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved de alminnelige domstoler.

§ 14 Gjeldende lovverk

Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i vedtekter.

[illegible]



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

Tina Røkkum Waage
Heinsagata 21
6507 Kristiansund N

Deres ref.

Vår ref.

2019/791-2

Saksbehandler

Jostein Kvakland

Dato

05.03.2019

HEINSAGATA 21 - Vedrørende godkjenning av leilighet

Viser til deres henvendelse 26.02.2019.

I Heinsagata 21 er det, etter en seksjonering 11.02.2007 med vedtaksnummer 07/176, registrert tre seksjoner. Seksjonering er imidlertid ikke det samme som at det er godkjent for beboelse i kjelleren. For at kjelleren skal godkjennes som beboelse må bygningsmyndigheten innvilge en bruksendring av kjelleren. Det betyr at det i dag ikke er godkjent for beboelse i kjelleretasjen.

For at leiligheten skal kunne brukes til beboelse må det søkes om bruksendring av kjeller fra bod/vaskerom til leilighet. En bruksendring fra bod/vaskerom til beboelsesrom er en bruksendring som krever ansvarlig foretak.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Med hilsen

Jostein Kvakland



Plan og Byggesak

Postadresse

Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post

postmottak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse

Servicetorget

Vågeveien 4

www.kristiansund.no

Telefon

71 57 40 00

Telefaks

71 57 40 35

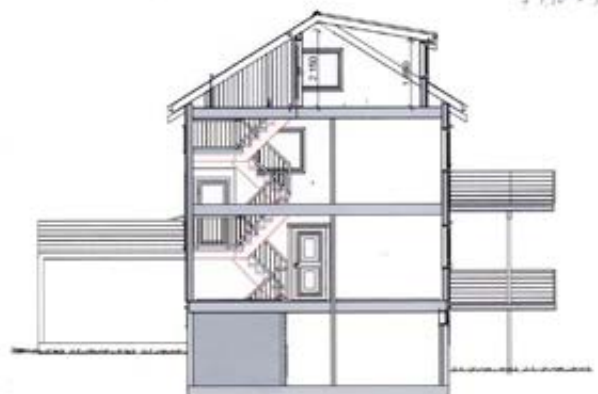
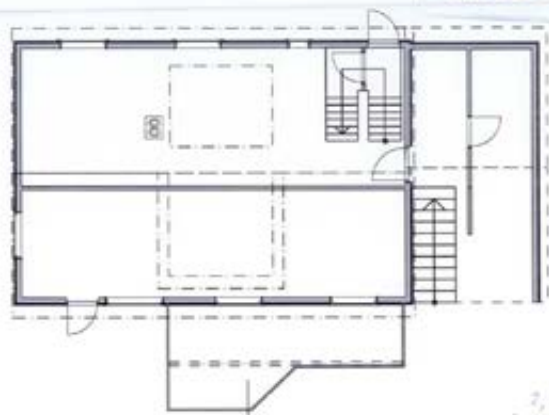
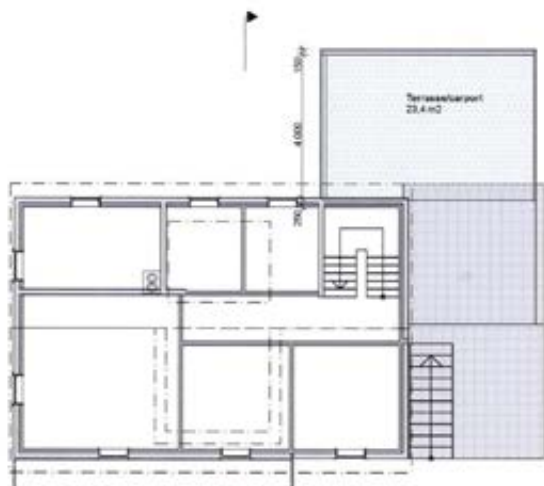
Bank

3930.05.58007

Org.nr

NO 991 891 919

Revident: 15.08.2016
Løftstasje Byggt as
sign: AH Kontroll: E S



Snitt A-A

06/1595-2 16/1006
PAA

$$\begin{aligned}
 2,24 \times 11,57 &= 25,70 \\
 \div 0,40 \times 3 &= 7,70 \\
 + 1,10 \times 3 &= 3,30 \\
 \hline
 36,70 \\
 + 2,30 \\
 \hline
 39,00
 \end{aligned}$$

REV	DATE	REVISION	BY

Prosjektbygg
 arkitektur og konstruksjon

Lagertun 10
 802 Kristiansund
 Telefon: 71 47 31 80
 Telefaks: 71 47 31 81
 e-post: prosjektbygg@prosjektbygg.no

Oppdragsleder: Age Sivertsen		Tegner: Jeffrey St	
Prosjekt: Holtevege 21		Prosjektperiode: 2005-02-01	
Kunde: Kristiansund		Prosjekt: Boligveiportheiuser	
Dato: 2		Tegnet: Arvid Hølle	
Blad: 221		Prosjekt: August 2006	

06/1595-2 16/10/06
PAA



Fasade Nord



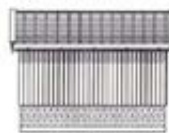
Fasade Øst



Fasade vest



Fasade Syd



Fasade Øst



Rev	dato	Revisjon	Not							Rev	dato

§ 132.3.	Naboforhold (Alltså om varsel til nabo vedlegges):				
	Se vedlagte erklæring fra naboer				
§ 132.5.	Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:				
	ingen				
§ 63. Forskr. kap. 20, 35, 36.	Indførelse eller befærdige anlegg:				
	ingen				
§§ 71, 114.3, 117.	Bygningens høyde:				
	ca. 7,5 m til gesims. Pullhøyde ca. 10 m.				
§ 66.2, 66.3.	Transpning eller tilskottrekking av faaalen. Sakelltranspning:				
	ingen				
§ 67.1.	Balkonger, holdakiner og hengende karnappert:				
	2 balkonger				
§§ 68 og 105.	Utvendige trapper, kjellermedganger, lys- og ledganger:				
	1. utvendig hovedtrapp av sement				
§ 75.	Arker og andre opplys over hovedgaaalen:				
	ingen				
§§ 88 og 62.	Bygningens forhold til gate eller godkjent tilkomst:				
	adkomst fra Skjerveveien				
§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127.	Astand fra naboegrens. Brannavaler:				
	ca. 8. meter				
§§ 79, 80, 83, 84, 104. Bygningens konstruksjon. Grunnmur, yttervegger, Forskr. kap. 19, 25.	Bygningens konstruksjon. Grunnmur, yttervegger, bjelkebetong med innvegger og etasjekillere:				
	75 cm. grunnmur, ellers bindingaverk etter bygningssloven.				
§ 81. Forskr. kap. 9.	Isolasjon mot grunnfuktighet:				
	forstrøfmesig				
§§ 72. Forskr. kap. 22.	Takvinkel. Taktekning:				
	36° skifertekning				
Forskr. kap. 22.	Takbaker (antall og størrelse), taklister og snelagere:				
	1. stk 4 ruters teklake				
§ 94.	Heiser:				
	Forskr. kap. 30. Tilfølgelse:				
Forskr. kap. 32.	Lysjakter:				
	Forskr. kap. 32. Hovedingangsløs, innkjøret:				
§ 90. Forskr. kap. 21.	Trapphus:				
§§ 89, 92. Forskr. kap. 21.	Innendige trapper (antall, bredde i håndhøyde, høyde og dybde i trinn):				
	1. stk trapp. 1 m trappeløp opptrinn 19 cm. inntrinn 25 cm.				
§ 101. Forskr. kap. 27, 28, 29, 30.	Piper og traker over Hilsider, centraloppvarming, ventilasjon:				
	1 stk 9" rødpiper med luftpipe				
§§ 104, 105, 106, 107, 114.2, 117.	Etasjehøyde, rommernes lydfat og gulvareal:				
	Kjellerhøyde 2,10 m i lyset 3dye etasje — m i lyset				
	1ste etasje 2,40 m i lyset 4de — m i lyset				
	2den — 2,40 m i lyset Loft 2,3 m i lyset				
§ 108.	Rom for vask og tørring av kler. Rom for kler, matvarer og brensel:				
	Vaskerum i kjell, tørkerum i kjeller, matbuer og vedbu i kjelleren.				
§ 109.	Klosetter (vannklosetter, kottklosetter, antall):				
	2. stk.				
§ 148.	Isolering:				
Forskr. kap. 33.	Stall, fôr, utus eller lignende:				
	Ytterligere opplysninger:				

Kristiansund N. den

[Signature]
byggmester

13. juni 1955

[Signature]
ansønder

[Signature]
ansvarshavende

Byggemelding: ansettelse i 3 skoler med 3 rett tegninger, i tillegg
anlegg av dypvannledningsnett (B) 7 og 8, skal den
ansettelse i tillegg 3 skoler med 3 rett tegninger.

27/1955
1. nr.

BYGGEMELDING

til Bygningsrådet i Kristiansund N.

I forbindelse med byggingen av 131 ansettelse harved at der på naturr. parcell av matr. nr. 1766

ved Bjervaveien, skal utføres følgende byggesaker:

131. Byggesakerens art og byggingens artstidstid

Oppførelse av tomannsbolig av bindingsverk i 2 etasjer

FREMLAGT
21 JUNI 1955
14. SUNN. N. BYGNINGSRÅD

132.1.a. I det overvåkingsplan vedlegges oppgitt:
Tomannsbolig 800 m²
Eldre byggingens areal m²
Nye byggingens areal 80 m²
Følgende tegninger vedlegges:
Etasjeflan, kjeller, fasader, snitt

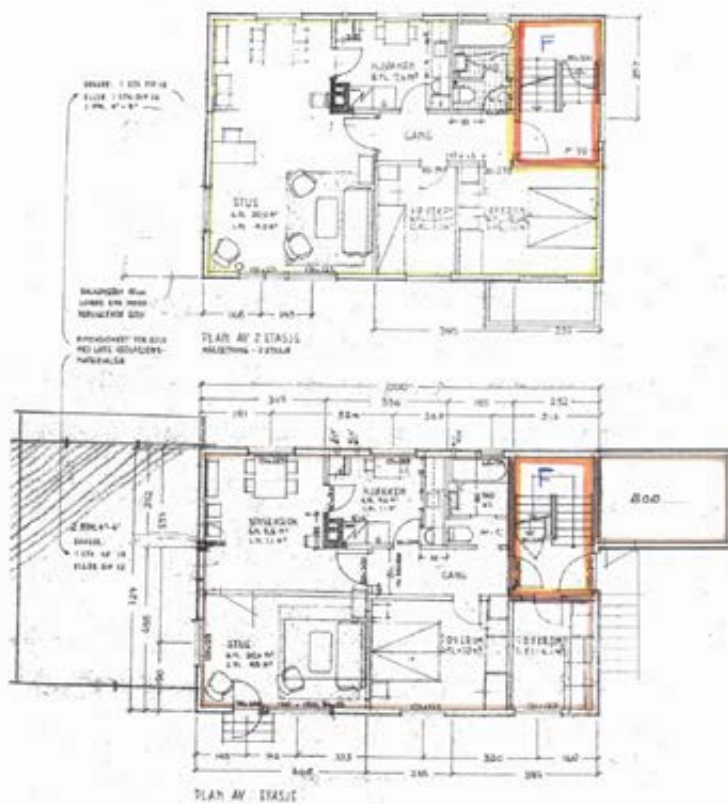
§§ 68.1, 132.1.a. Byggesakerens art, den beregnede trykk pr. cm² og fundamentering:
Fondr. kap. 4. 132.1. fjell

§§ 61.2, 61.3, 61. Bygging, hovedsak og vannføring:
21. 11, 132.1.a. Tilnærmet offentlig ledning

§ 132.1.a. Fasaders forhold til nabobygninger:
Se situasjonsplan

§ 132.2. Scilleg konstruksjoner:
ingen

K 1635



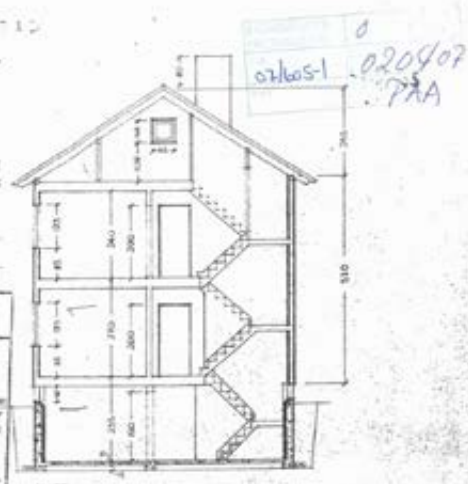
MÅLNINGEN AV VIKTIGT GJØRDE BYGNINGSVERK OG MED DETEN PÅSS
HÅR RÅ BERER OG VINDLER GJØRDE AVENING KÅEN
STASIONVERK I SITTET ED BEDET TRA TÅRÅN GØV
BYGNINGSVERKER ER BEDET TRA TÅRÅN GØV TR YNGERKANT KÅEN

SEKSIJON NR. 1
SEKSIJON NR. 2
SEKSIJON NR. 3 + LØFTETASSE
PÅSSON

1. ETAGE
2. ETAGE
3. ETAGE
4. ETAGE
5. ETAGE
6. ETAGE
7. ETAGE
8. ETAGE
9. ETAGE
10. ETAGE
11. ETAGE
12. ETAGE
13. ETAGE
14. ETAGE
15. ETAGE
16. ETAGE
17. ETAGE
18. ETAGE
19. ETAGE
20. ETAGE
21. ETAGE
22. ETAGE
23. ETAGE
24. ETAGE
25. ETAGE
26. ETAGE
27. ETAGE
28. ETAGE
29. ETAGE
30. ETAGE
31. ETAGE
32. ETAGE
33. ETAGE
34. ETAGE
35. ETAGE
36. ETAGE
37. ETAGE
38. ETAGE
39. ETAGE
40. ETAGE
41. ETAGE
42. ETAGE
43. ETAGE
44. ETAGE
45. ETAGE
46. ETAGE
47. ETAGE
48. ETAGE
49. ETAGE
50. ETAGE
51. ETAGE
52. ETAGE
53. ETAGE
54. ETAGE
55. ETAGE
56. ETAGE
57. ETAGE
58. ETAGE
59. ETAGE
60. ETAGE
61. ETAGE
62. ETAGE
63. ETAGE
64. ETAGE
65. ETAGE
66. ETAGE
67. ETAGE
68. ETAGE
69. ETAGE
70. ETAGE
71. ETAGE
72. ETAGE
73. ETAGE
74. ETAGE
75. ETAGE
76. ETAGE
77. ETAGE
78. ETAGE
79. ETAGE
80. ETAGE
81. ETAGE
82. ETAGE
83. ETAGE
84. ETAGE
85. ETAGE
86. ETAGE
87. ETAGE
88. ETAGE
89. ETAGE
90. ETAGE
91. ETAGE
92. ETAGE
93. ETAGE
94. ETAGE
95. ETAGE
96. ETAGE
97. ETAGE
98. ETAGE
99. ETAGE
100. ETAGE

UNDERTEGNETE TAKSMEJNER BEVITNER AT
MÅSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN SUBJUNKTE TEKSTENS
STED NÅVN

1. ETAGE H31371
PÅSSON 10.12.1916
Undertegnede leverer hermed et bevis på
oppført konstruksjonsarbeid med tegningene
Sted: Nævn:
Dato: 1.12.1916



Seksjonerings-tegning 1:100
Bofig med 3 leiligheter
Heinsagt, 21, Gne/Bnr: 2/221 Kr.sund
Kåre Levik 12.03.2007



Gjenpart av
✓ vedlegg til dagbok nr. 3255
Kristiansund sørenskriverembete -9. NOV. 1967

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede Thea Ström-Blakstad, som eier av matr.nr.1886, gir herved nuværende og senere eiere av Sørsundveien nr. 5 b. rett til fri og uhindret ferdsel etter den nu opparbeidede og benyttede adkomstvei over min ovenanførte eiendom og frem til Sørsundveien.

Vedlikeholdet av adkomstveien påligger Sørsundveien 5b's eier. Dersom nabotomten skulle bli bebygget skal også denne eiendom kunne gis rett til å benytte adkomstvegen mot å delta i vedlikeholdet av denne.

Retten til å benytte adkomstvegen bortfaller for Sørsundveien nr. 5b's vedkommende dersom regulert gate nord for eiendommen blir opparbeidet og således gir mulighet for adkomst til denne.

Jeg samtykker i at denne rettighet tinglyses på min eiendom matr.nr.1886.

Kristiansund, 27. oktober 1967.

Thea Ström-Blakstad (s)
.....

Vi bekrefter herved at Thea Ström-Blakstad, som er over 21 år, egenhendig har undertegnet ovenstående erklæring i vårt nærvær.

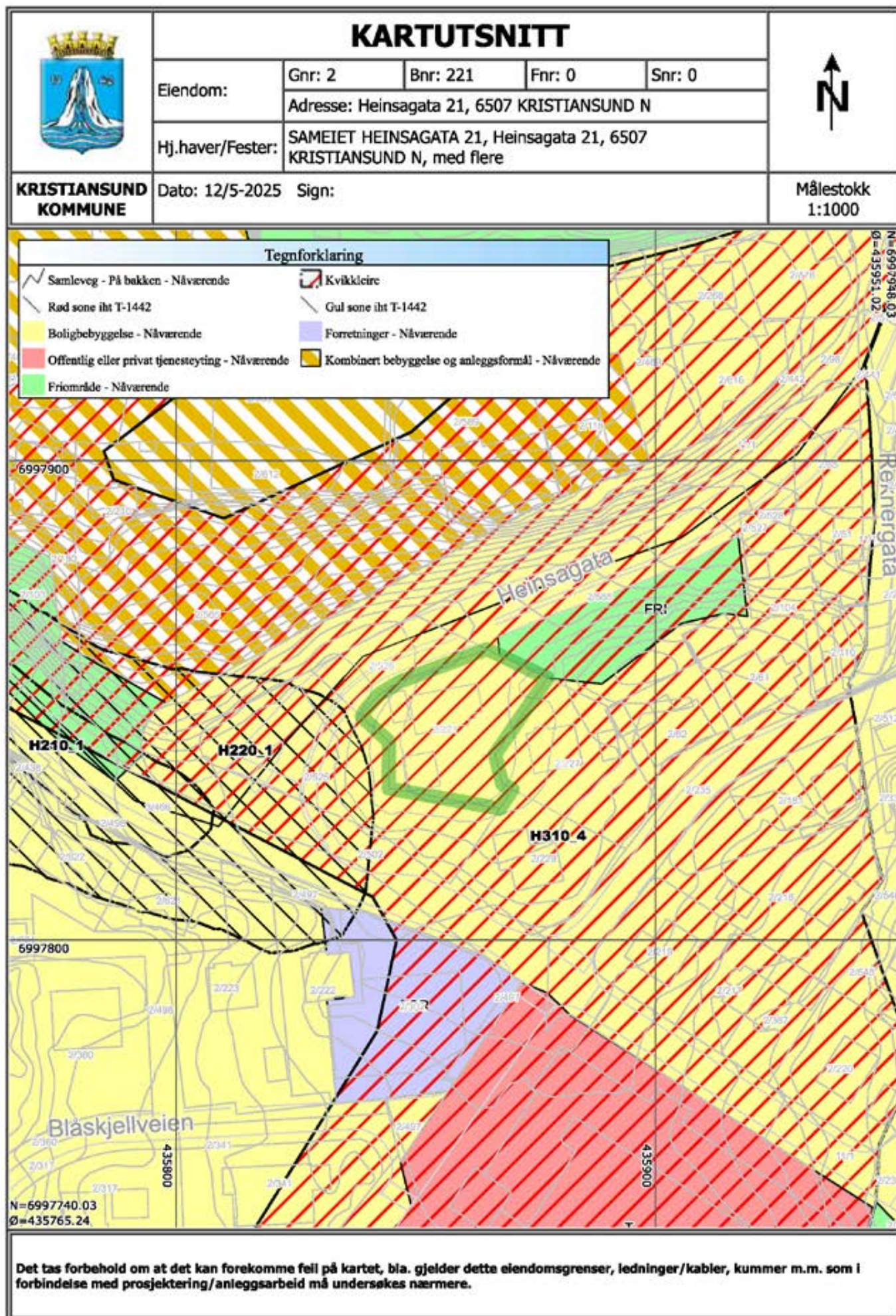
Kristiansund, 27. oktober 1967.

... Ashi. Ström-Blakstad (s) ... Jostein Aure (s) ...

RETT AVSKRIFT
BEKREFTES

Stempelmerker kr. 10 -
påført originaldokumentet
og kassert den -9. NOV. 1967

Kristiansund sørenskriverembete





KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 2

Bnr: 221

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Heinsagata 21, 6507 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:

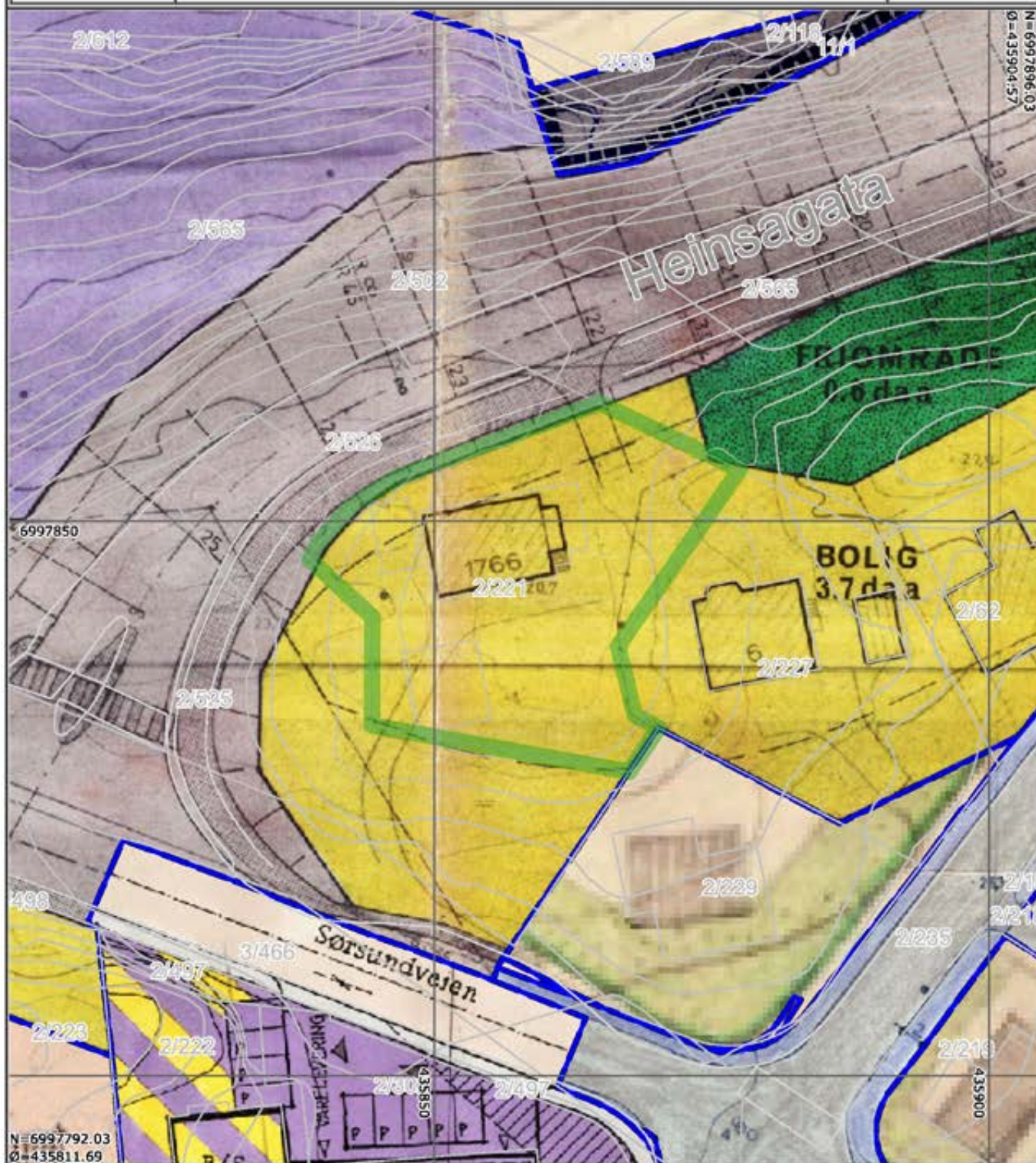
SAMEIET HEINSAGATA 21, Heinsagata 21, 6507
KRISTIANSUND N, med flere



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 12/5-2025 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.



Utvalgsriterier for rapporten

Bestående bygg: Ja Utgatte bygg: Nei
Bygninger: Ja Bygningsendringer: Ja Fredede bygninger: Alle
Bygningsnr: Løpenr:
Bygningstyper:

Adresse			
Adressekode:		Adressenavn:	
Bruksenhetsnr:		Tilleggsnavn:	
Matrikkelenhet			
Gnr: 2	Bnr: 221	Fnr:	Snr: 1
Hjemmelshaver/Kontaktperson			
Fødsels- eller org.nr:		Fornavn:	
Etternavn:			
Bygningsstatus			
Nåværende:			
Tidligere:			
I periode fra:		til:	
Søkevindu			
Øst:		Nord:	
Øst:		Nord:	
Subrapporter			
Etasjer:		Ja	Bruksenheter: Ja Tiltakshavere: Ja
Kontaktpersoner:		Ja	Hjemmelshavere: Ja Kulturminner: Ja



Matrikelrapport

BYG0011

Bygg

Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32

Kommune: 1505 KRISTIANSUND

Bygningsnr	Løpnr	Endrings- kode	Bygningsstatus	Bygningstype	Antall		Næringsgruppe		Bruksareal		Antall		Bolig		Totalt		Bruksareal		Totalt		Bolig		Annet		Totalt	
12 656 327			Midlertidig	122 Tomannsbolig,							2		268		268		0		268		0		0		0	

Datoer:	Rammetilattelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal
21.06.1955	19.03.1956	17.11.1956					6997848,02		90

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal			Bruksareal			Totalt	Totalt
			Bolig	Annet	Totalt	Bolig	Annet	Totalt		
Loft	1	0	36.0	0.0	36.0	0.0	0.0	0.0		
Hovedetasje	2	1	75.0	0.0	75.0	0.0	0.0	0.0		
Hovedetasje	1	1	83.0	0.0	83.0	0.0	0.0	0.0		
Underetasje	1	0	74.0	0.0	74.0	0.0	0.0	0.0		
Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet		
H0101	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	4400 Heinsagata 21	1505 - 2/221/0/2		
H0201	Bolig	103	3	Kjøkken	1	1	4400 Heinsagata 21	1505 - 2/221/0/3		
U0101	Annet enn bolig	74	0		0	0	4400 Heinsagata 21	1505 - 2/221/0/1		

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:									
Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver		080894	NILSSEN JONAS OTTERNES	H0101	Heinsagata 21	1 / 2			
Hjemmelshaver		290795	SJÅSTAD SIRIL BANG	H0101	Heinsagata 21	1 / 2			
Hjemmelshaver		080790	HOEL ODDVAR ANTONY B	H0201	Heinsagata 21	1 / 1			
Hjemmelshaver		130390	WAAGE TINA RØKKUM	H0201	HEINSAGATA 21	1 / 1			

Nabolagsprofil

Heinsagata 21 - Nabolaget Innlandet - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Sørsundveien Linje 807	1 min  0.1 km
 Kristiansund Kvernberget	16 min 

Skoler

Innlandet skole (1-7 kl.) 98 elever, 8 klasser	2 min  0.1 km
Allanengen skole (1-7 kl.) 217 elever, 17 klasser	19 min  1.6 km
Folkeparken skole (1-7 kl.) 344 elever, 27 klasser	7 min  2.8 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 345 elever, 24 klasser	8 min  3.6 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 24 klasser	11 min  5.8 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	5 min  2.2 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	8 min  3.5 km

Ladepunkt for el-bil

 Alti Storkaia, Kristiansund	12 min 
 Kongens Plass, Kristiansund	12 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

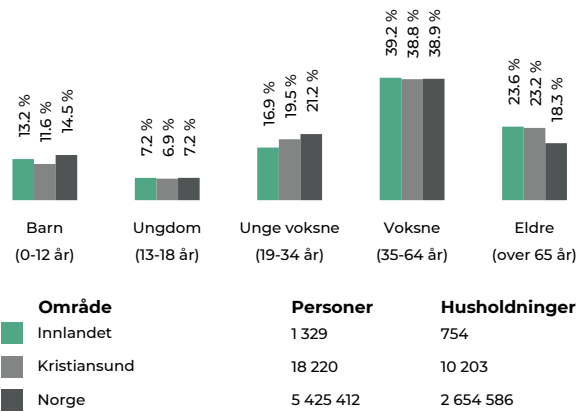
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Heinsa barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min  0.5 km
Blåtoppen barnehage (1-5 år) 65 barn	19 min  1.6 km
Kariholta barnehage (0-5 år) 137 barn	8 min  3.3 km

Dagligvare

Bunnpris Innlandet PostNord	2 min  0.1 km
Rema 1000 Langveien	11 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Samkjøring

Trafikk
Lite trafikk 95/100

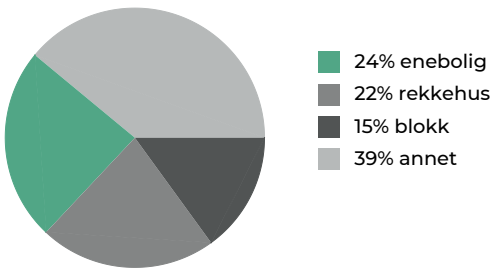
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Innlandet skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Idrettsplassen - kunstgressbane	14 min	🚶
Fotball	1.1 km	
🚴 Fitnesspoint Kristiansund	12 min	🚶
🚴 Family Sports Club Midtbyen	13 min	🚶

Boligmasse



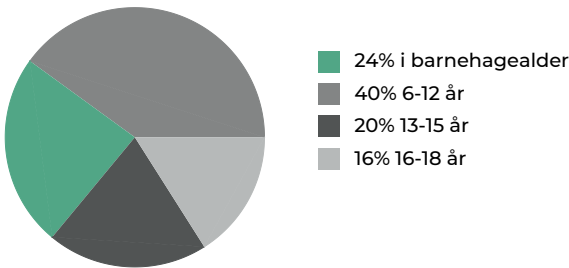
«Sjursvika er ei lita "bygd" midt i byen. På den minste øya i Kristiansund, i enden av en vei, ligger denne lille "sørlandsidyllen" med sine gamle hus, flere fra midt på 1700 tallet.»

Sitat fra en lokalkjent

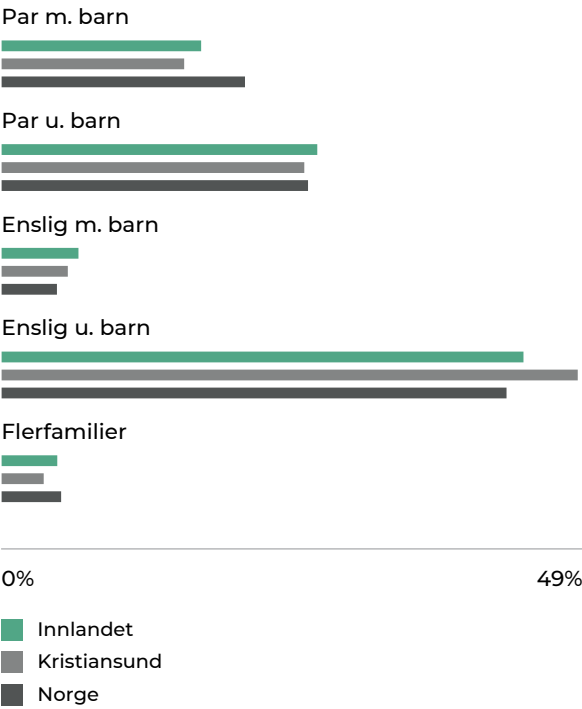
Varer/Tjenester

📦 ALTI Storkaia	14 min	🚶
🏥 Sykehusapoteket i Kristiansund	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

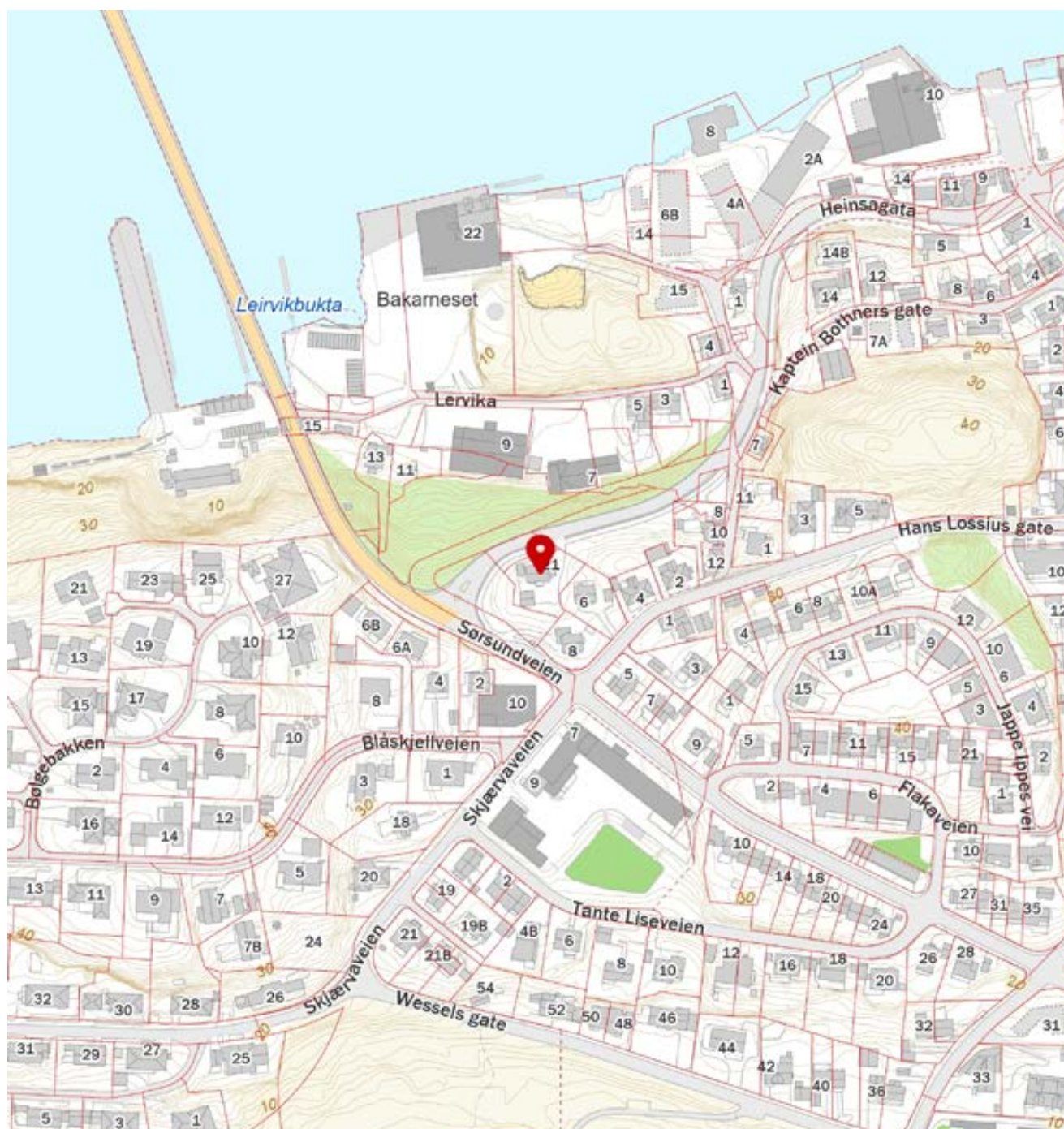
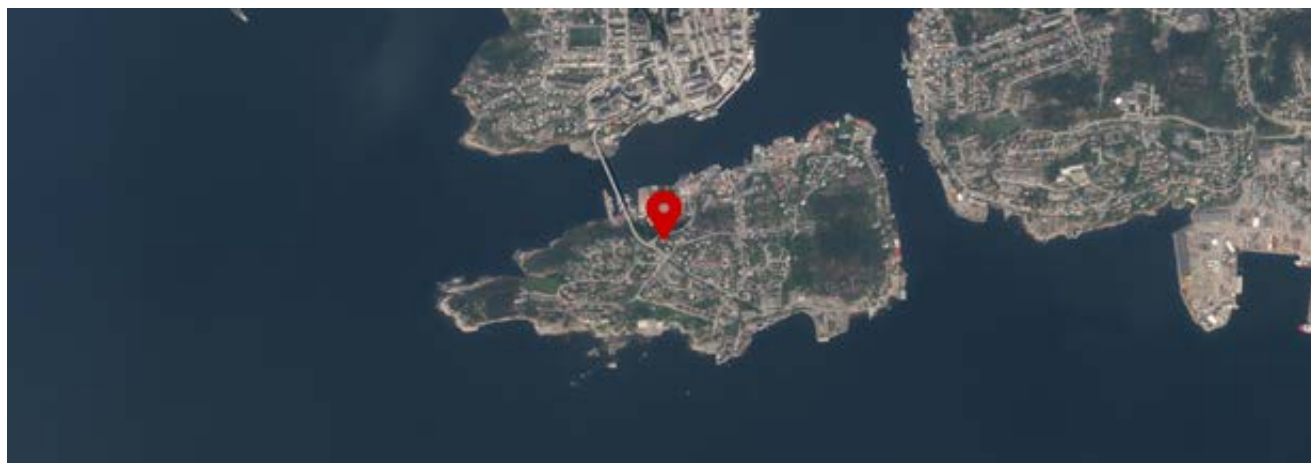


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0377/25
Adresse: Heinsagata 21, 6507 KRISTIANSUND N, gnr. 2,
bnr. 221 og 221, snr. 1 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Fredrik Rindahl
Tlf: 48211516
Epost: fredrik.rindahl@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.09.2025

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____
(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver : _____ Kontaktperson: _____
Bank: _____ Tlf: _____
Egenkapital kr: _____ Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/