

Velkommen til

Hagbart Brinchmanns vei 28B, 6510 Kristiansund N

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hagbart Brinchmanns vei 28B
6510 Kristiansund N

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 690 000,-
Omkostninger	kr	68 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 758 340,-

BRA/BRA-i	153 / 122 m²
Soverom	3
Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1958

Energimerke F

EiendomsMegler 1 v/Rune Johansen har gleden av å presentere Hagbart Brinchmanns vei 28B!

Pen og innholdsrik halvpart av vertikaldelt tomannsbolig. Pen opparbeidet tomt med stor garasje. Boligen har en attraktiv beliggenhet i Myra, med kort vei til sentrum og fine tur og rekreasjonsområder.

Boligen går over tre plan og kan by på følgende innhold.: Kjeller: Kjellerstue, soverom(ikke omsøkt) og vaskerom. Bi-inngang til tomten på baksiden. 1.etasje..:Entre, tre soverom og bad. 2.etasje.: Stue og kjøkken.

Boligen holder en gjennomgående grei standard.

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Rune Johansen
Eiendomsmegler

+47 478 58 541
rune.johansen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hagbart Brinchmanns vei 28B, 6510 Kristiansund N

Registerbetegnelse
Gnr. 4, Bnr. 170, Snr. 2, Kristiansund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 690 000,-
Omkostninger	kr	68 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 758 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 777 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 67 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 68 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 28 572,- pr. år 2026
Kommunale avgifter fordeles på følgende poster:
Gebyr og avgifter for vann, avløp, feiing/tilsyn kr. 16 962,-
Eiendomsskatt kr. 7 160,- (2025-sats, ikke ferdig beregnet for 2026).
Gebyr for renovasjon (ReMidt) kr. 4 450,-

Beløpene fordeles på 4 terminer.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Forretningsfører
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Areal
BRA - i: 122 m²
BRA - e: 31 m²
BRA totalt: 153 m²
TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Internt bruksareal (BRA-i) Underetasjee: 40 kvm
Internt bruksareal (BRA-i) 1. Etasje: 41 kvm
Internt bruksareal (BRA-i) 2. Etasje: 41 kvm

Eksternt bruksareal (BRA-e) Garasje: 31 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a. kjelleretasje: Vedbu, disp, matbod og gang er slått sammen og omgjort til kjellerstue. Tilgang til opprinnelig tørkerom er flyttet til nåværende kjellerstue og tørkerom er omgjort til soverom. Det er etablert toalettrom ved trappen.

Vindfang i 1.etasje er fjernet og er nå en del av entre.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr.

oppdragsansvarlig.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Parkering i garasje samt på tomten.

Sameiebrøk
1/2

Sameiets eiendom
Gnr. 4, Bnr. 170, KRISTIANSUND kommune.
Tomtestørrelse 579 m². Pent opparbeidet med asfaltert parkeringsareal foran huset. Noe plenareal på nord- og vestside.

Byggeår
1958 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Boligen har følgende romfordeling:
Internt bruksareal (BRA-i) Underetasje:
-Kjellerstue (ikke omsøkt)
-Soverom (ikke omsøk)
-Vaskerom,
-Toalettrom

Internt bruksareal (BRA-i) 1. Etasje:
-Soverom
-Soverom 2

-Soverom 3
-Bad
-Gang

Internt bruksareal (BRA-i) 2. Etasje:
-Stue
-Kjøkken

Eksternt bruksareal (BRA-e) 1. etasje:
- Garasje

Standard
Underetasje
Kjellerstue: Parkett på gulv, malt panel og taået på vegger, malt panel i tak.

Soverom: Parkett på gulv, malt panel og taået på vegger, malt panel i tak.

Vaskerom: Fliser på gulv, malte plater på vegger og malt panel i tak.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannstank.

Toalettrom: Fliser på gulv, malt panel og tapet på vegger, malt panel i tak.
Rommet har servant og frittstående toalett.

2. Etasje
Stue: Parkett på gulv, malte plater på vegger og malte himlingsplater.

Kjøkken: Parkett på gulv, malte plater på vegger og malte mdf-plater.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

1. Etasje
Soverom: Parkett på gulv, tapet på vegger og malte himlingsplater.

Soverom 2: Parkett på gulv, tapet på vegger og malte himlingsplater.

Soverom 3: Parkett på gulv, tapet på vegger og malte himlingsplater.

Bad: Fliser på gulv og vegger, og malte himlingsplater.
Badet har dusjvegger, innredning med nedfelt servant, og toalett.

Gang: Parkett på gulv, tapet på vegger og malte himlingsplater.

Opplysninger iht. tilstandsrapport.

Beliggenhet
Bo bynært, med kort vei til det meste. Fra Myra er det kun en kort gåtur til sentrum og nærhet til byens flotteste turterreng i Kringsjå, Klubba og Vanndamman. Det er også gode bussforbindelser i området.
Nederst i Skytterveien er det opparbeidet en stor fin slette med grillplass og her er det også hvert år St. Hansfeiring med grilling og bålbrenning. Fra Klubba kan en fortsette sin tur rundt Havstien som går i noe mer ulendt terreng, men er en fantastisk naturopplevelse. Ønsker en å ta turen utenom de faste stier og veier, er området fullt av spennende levninger fra krigens dager i form av bunkerser og gamle stillinger som for unger i rette alderen er rene opplevelsen.
Gangavstand til nye Folkeparken barneskole, Atlanten US, Atlanten VGS og Kristiansund VGS.
Du finner dagligvarebutikk med posttjenester både i Brunsvika og på St.Hanshaugen.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bolig:
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Selger opplyser om arbeid på tak i 1998. Det ble revet etternittak, lekter og papp, og deler av undertaket ble revet for å etablere luftespalte mot loft. Det ble lagt ny papp, lekter og Decra-tak
Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre
Det er 5 nye Husmorvinduer av plast og tre av dem er montert
senest for ett halt år siden. Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Utvendige trapper i betong.

Garasje:
Byggeår 1993 ifølge takstmann. Garasjen er en frittliggende enkelgarasje for én bil, med adkomst via leddport i front og separat gangdør på langside. Bygget har saltak med utstikk, og det er montert takrenner og nedløp i metall. Yttervegger er pussede grå flater, med karakter som mur eller betong med utvendig puss. Gavl og takutstikk er kledd med liggende trekledning, malt hvit. Det er montert utvendige veggarmaturer ved port og ved gangdør. På langside er det et mindre vindu og en veggventil for lufting. Taktekking er med decraplater. Det er montert beslag, renner og nedløp i lakkert metall. Garasjeporten er leddport med elektrisk portåpner montert i tak.
.
Opplysninger iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av

slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger innflyttingstillatelse fra 29.09.1958.

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

Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasje fra 1989 og for rep. og utvidelse av balkong fra 1991. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltakene i Kristiansund kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Kristiansund kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Varmekabler på bad, kjellerstue og vaskerom. Vedfyring i kjellerstue og varmepumpe på stue i 2.etg.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Ta kontakt med din lokale leverandør for tilbud.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som er regulert til Bolig og forhage iht. reguleringsplan R-031 H. Brinchmanns vei - Dalabrekka, datert 11.07.1955.
Planer under arbeid i området: Nei
Kommentarer fra Kristiansund kommune: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone H310_4 Kvikkleire.
Kopi av situasjonskart, kartutsnitt reguleringsplan, reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 663 851,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 655 405,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter avtale.

Eier
Tore Magnus Mikaelsen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 10745
Dato: 25.11.1997
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 2

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 303021
Dato: 06.12.1957
Repartiasjonsplikt for gateopparbeidelse og kommunale
kontraktsbestemmelser ved tomtesalg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift.
Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn

de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr-12 950,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5700,-
Fotograf kr 4 508 ,-
Tilstandsrapport kr. 14 206,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Bjarne Havnen i VerdiAnalyse AS den 06-02-2026.
Takstmanns konklusjon:
Boligen har normal slitasje ut fra alder og byggetype, men det er registrert flere forhold som gir økt vedlikeholdsbehov og enkelte avvik som bør prioriteres. Det mest vesentlige avviket gjelder vaskerom i underetasje, der tettesjikt og fuktsikring ikke er tilfredsstillende, med tilhørende risiko for fuktskader. I tillegg er rom under terreng en risikokonstruksjon, og det er målt forhøyet fukt i trekonstruksjon ved hulltaking. Det er videre merknader
knyttet til drenering og terrengforhold, samt alder på rørinstallasjoner. Innvendig er det målt høydeforskjeller i etasjeskille/gulv mot grunn, og pipe har passert mer enn halvparten av forventet levetid, med behov for jevnlig kontroll. Utvendig er det registrert manglende musebånd under kledning,
og plastdekke på balkong/terrasse bør vurderes oppgradert. Det er også påpekt flere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, blant annet manglende rekkverk/håndløper og at radon ikke er målt.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
-Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

TG2:
-Utvendig > Veggkonstruksjon
-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
-Innvendig > Pipe og ildsted
-Innvendig > Rom Under Terreng
-Tekniske installasjoner > Vannledninger
-Tekniske installasjoner > Avløpsrør
-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
-Tomteforhold > Terrengforhold
-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
-Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
-Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv
-Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon
-Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner
våtrom
-Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
-Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
-Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Vedlegg
- Planskisse
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæring datert 19.01.2026
- Tilstandsrapport datert 06.02.2026
- Energiattest
-Fasadetegning - nye balkonger 1991
-Garasjetegning
-Grunnkart
-Innflyttingstillatelse datert 29.09.1958

-Kart utsnitt av reguleringsplan
-Tegnforklaring
-Reguleringsbestemmelser
-Matrikkelkart
-Begjæring om tinglysning av oppdeling i eierseksjoner datert 14.11.1997.
-Seksjonerings tegninger
-Plan, snitt og fasader 1957
- Tinglyst erklæring datert 06.12.1957

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Rune Johansen
Eiendomsmegler
Telefon: 478 58 541
E-post: rune.johansen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Kristiansund
Besøksadresse: Langveien 21, 6509 KristiansundN
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim








































AEG
AEG
PREMIUM SERVICE PACKAGE
OSO
HOTWATER
Jordan

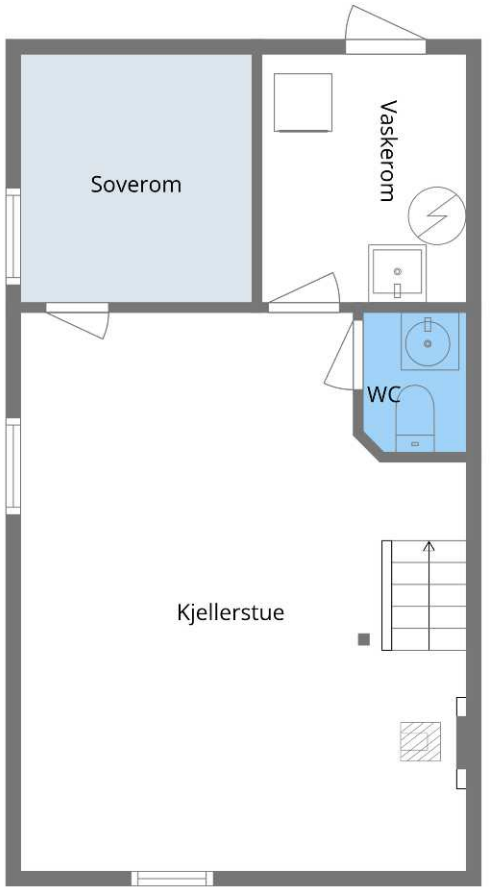









Johanne. R.
Frislid. 1914.

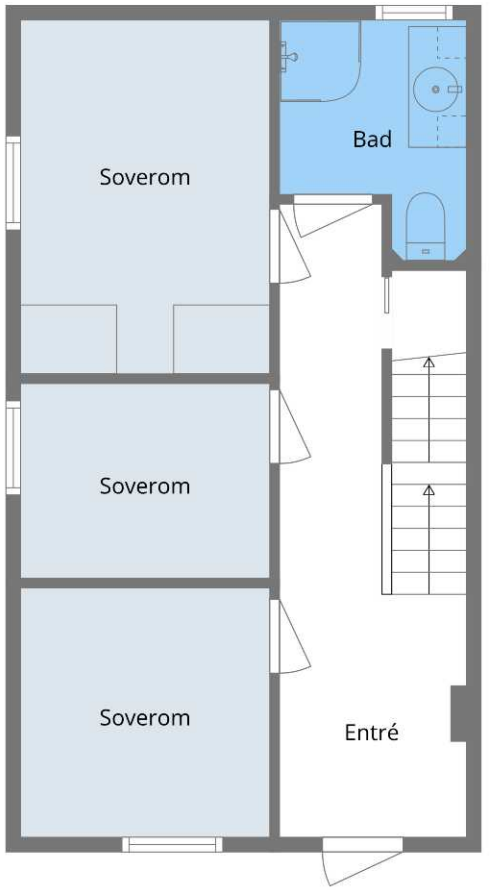


VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

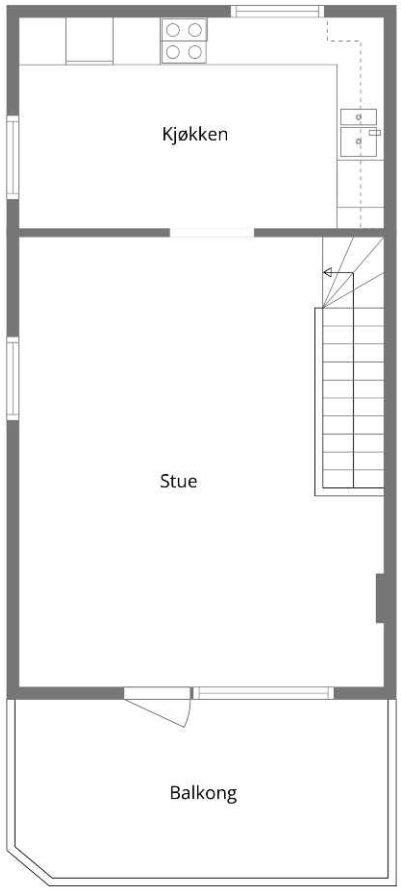


VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HAGBART BRINCHMANNS VEI 28B

Nabolaget Varden/Kirkelandet - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Omveien Linje 803	1 min 0 km	
Kristiansund Kvernberget	12 min	

SKOLER

Allanengen skole (1-7 kl.) 217 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Folkeparken skole (1-7 kl.) 344 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Innlandet skole (1-7 kl.) 98 elever, 8 klasser	5 min 2.1 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 345 elever, 24 klasser	20 min 1.8 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	4 min 0.4 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kirketomta, Kristiansund	11 min
Kongens Plass, Kristiansund	14 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

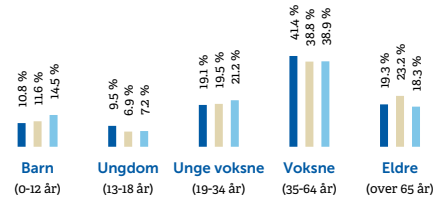
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Varden/Kirkelandet	400	207
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Blåtoppen barnehage (1-5 år) 65 barn	12 min 1.1 km
Karihola barnehage (0-5 år) 137 barn	14 min 1.2 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) 97 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris St. Hanshaugen	5 min
Bunnpris Brunsvika Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km

FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

GATEPARKERING

Lett 92/100

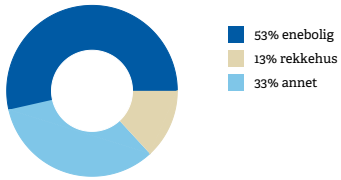
TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

SPORT

Braathallen idrettshall Aktivitetshall	5 min 0.4 km
BraatthallenTurn Turnhall	5 min 0.4 km
Actic Atlanterhavsbadet	14 min
Family Sports Club Midtbyen	15 min

BOLIGMASSE

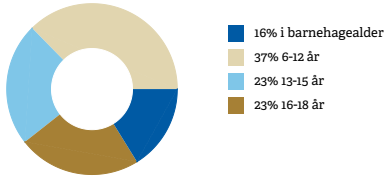


> «En perle i byen»
>
> Sitat fra en lokalkjent

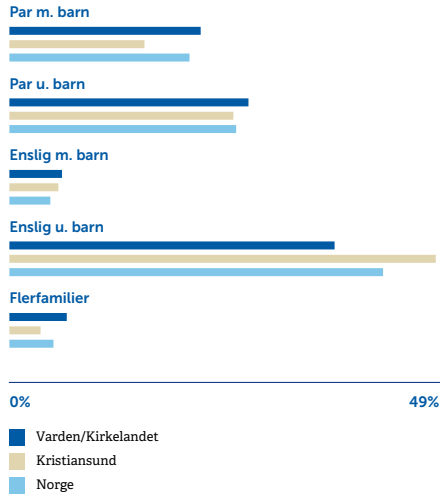
VARER/TJENESTER

ALTI Storkaia	15 min
Apotek 1 Løven Kristiansund	14 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



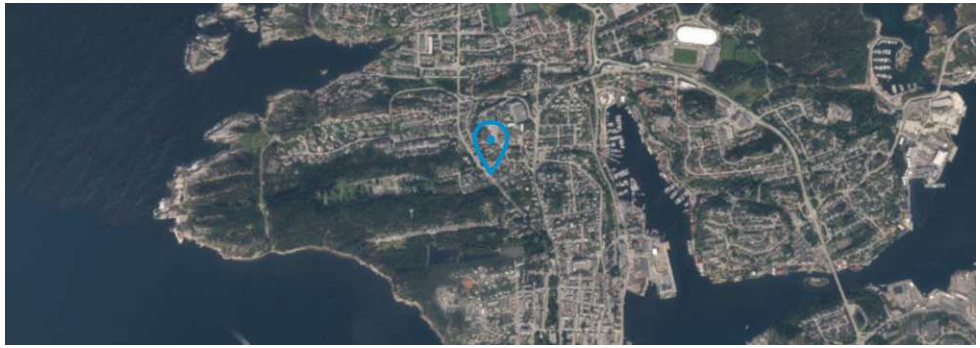
FAMILIESAMMENSETNING

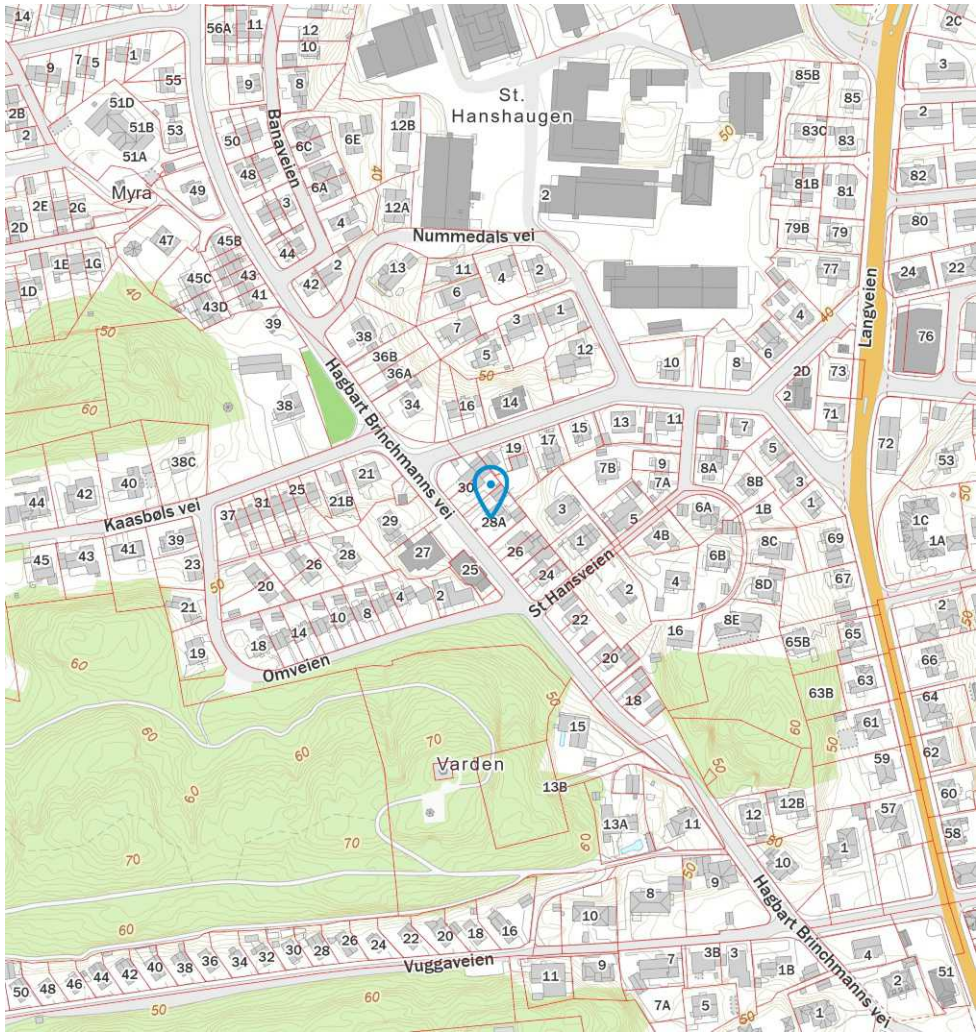


SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Hagbart Brinchmanns vei 28B , 6510
KRISTIANSUND N

KRISTIANSUND kommune

gnr. 4, bnr. 170, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 06.02.2026 **Oppdragsnr.:** 10856-1567 **Referansenummer:** TR1684

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Havnen

VerdiAnalyse.

F
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



Rapportansvarlig

Bjarne Havnen
Uavhengig Takstingeniør
bh@verdi-analyse.no
454 18 342

Hagbart Brinchmanns vei 28B , 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 170
1505 KRISTIANSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

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 • 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, branncelle 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Hagbart Brinchmanns vei 28B , 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 170
1505 KRISTIANSUND

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har normal slitasje ut fra alder og byggetype, men det er registrert flere forhold som gir økt vedlikeholdsbehov og enkelte avvik som bør prioriteres. Det mest vesentlige avviket gjelder vaskerom i underetasje, der tettesjikt og fuktsikring ikke er tilfredsstillende, med tilhørende risiko for fuktskader. I tillegg er rom under terreng en risikokonstruksjon, og det er målt forhøyet fukt i trekonstruksjon ved hulltaking. Det er videre merknader knyttet til drenering og terrengforhold, samt alder på rørinstallasjoner. Innvendig er det målt høydeforskjeller i etasjeskille/gulv mot grunn, og pipe har passert mer enn halvparten av forventet levetid, med behov for jevnlig kontroll. Utvendig er det registrert manglende musebånd under kledning, og plastdekke på balkong/terrasse bør vurderes oppgradert. Det er også påpekt flere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, blant annet manglende rekkverk/håndløper og at radon ikke er målt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Selger opplyser om arbeid på tak i 1998. Det ble revet etternittak, lekter og papp, og deler av undertaket ble revet for å etablere luftespalte mot loft. Det ble lagt ny papp, lekter og Decra-tak
Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer og PVC vinduer. Vinduer av ulik alder. Det er 5 nye Husmorvinduer av plast og tre av dem er montert senest for ett halt år siden.
Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.
Utvendige trapper i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Flere av overflatene har siden byggeåret blitt fornyet og har derfor ulik alder. Gulvene har påvist svanker/buler og noe retningsavvik, som ut fra alder vurderes som normalt for denne typen bolig.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Selger opplyser om setning tidlig etter oppføring, knyttet til at nabohuset nedenfor ble bygget kort tid etter og at graving på tomt medførte at huset "seig litt". Selger opplyser at det ikke har seget mer etter dette, og at det ikke er kjent om tiltak er gjort.
Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Selger opplyser at det i 2005 ble montert en rentbrennende Petitte-ovn i kjelleren, med Siporex-plater murt fast til eksisterende murvegg, og at monteringen skal være gjort etter gjeldende krav. Gulvet har parkett. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,4%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Rom under terreng anses generelt som en risikokonstruksjon med tanke på fukt, da vegger og gulv mot grunn er utsatt for naturlig fuktpåvirkning fra omkringliggende masser.

Selger opplyser om vannskade i kjeller som følge av overbelastning i kommunalt avløpsrør under et kraftig regnvær over flere dager. Overløpsvann skal ha kommet inn via kloakkrør, og flere hus i gaten ble rammet.
Som følge av skaden opplyses det om omfattende utbedring i kjeller i 2017, med opphugging av betongguv, ny isolasjon, nye varmekabler og nytt støpt gulv, utskifting av panel og isolasjon, samt nye elektriske ledninger og kontakter. Selger opplyser at dette ble utført av Øyens byggfirma, og at forsikringsselskapet kjørte regress mot kommunen og fikk medhold.
Selger opplyser videre at kommunen i 2017 la nye rør i gaten, og at det ikke har vært vanninntrengning etter dette.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Dette er knyttet til at rommet befinner seg under terrenget, den forhøyde fuktverdien som er påvist må sees i sammenheng med punkt og avvik under "Rom under terreng".

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det er opplyst om fukt i som ble sporet til et rør i skillevegg som dryppet. Dette ble åpnet og utbedret i 2017, og selger opplyser at det ikke har vært lekkasje til egen eller naboens bolig før eller etter dette.
Arbeidet ble håndtert av Polygon, med innleide fag for snekring og rørlegging.

Selger opplyser også at badet ble totalrenovert i 2008, hvor gulv ble meislet opp, nytt avløp og to sluk ble etablert, og nye rør ble lagt. Selger opplyser at han er rørlegger, at arbeidet ble gjort etter

Beskrivelse av eiendommen

gjeldende krav på det tidspunktet, og at det er membran på hele rommet. Selger opplyser at dokumentasjon finnes, og at det finnes bilder fra oppussingen.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Selger opplyser at det i 1994 ble gjort oppgradering av elektrisk anlegg, blant annet nytt anlegg på bad og i kjeller, inntakssikring og oppgradert sikringsskap, med firma Alf Velde oppgitt. Selger opplyser at øvrig oppgradering er gjort av selger sammen med en elektriker, og at anlegget har vært godkjent ved tilsyn.
Det opplyses om ett konkret punkt som må utbedres, jordkabel til garasje må enten skiftes til 2,5 mm² ledninger eller sikres ned til 10 A i sikringsskapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Selger opplyser om setning tidlig etter oppføring, knyttet til at nabohuset nedenfor ble bygget kort tid etter og at graving på tomt medførte at huset "seig litt". Selger opplyser at det ikke har seget mer etter dette, og at det ikke er kjent om tiltak er gjort.
Fuktsikring ligger hovedsakelig under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon (se forøvrig punkt: "Rom under terreng").

Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Terrengforholdene rundt bygningen er flate.

Utvendige vann- og avløpsledninger mellom bygningen og offentlig nett er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Ledningstypen og materialet vurderes som ukjent innen rammene for befaringen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Siden førte rør ligger i bakken og dermed er skjult konstruksjon, gjøres det oppmerksom på at tilstand og eventuell restlevetid ikke kan vurderes av takstingeniør ved ordinær befaring. Slike installasjoner kan over tid påvirkes av blant annet setninger og grunnforhold, telepåvirkning, anleggsarbeider i området samt normal aldring av materialer.

På generelt grunnlag anbefales det at eier vurderer kamerainspeksjon av avløpsledninger og eventuelle kontrolltiltak ved mistanke om avvik, kapasitetstap eller feil.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Tegninger datert 19.02.1957.

Følgende avvik er registrert fra originale byggemeldte tegninger:

1) Kjelleretasjen er innredet, tidligere inntegnet boder.
2) Vegg mellom gang og entre i 1.etasje er fjernet.

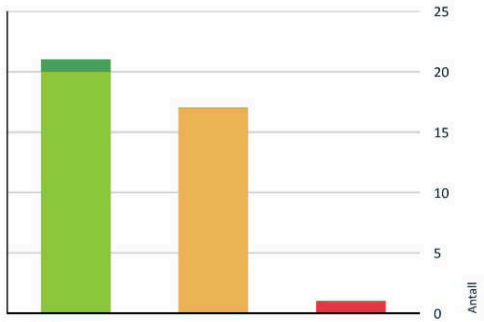
Avvikene vurderes å være søknads pliktige tiltak. Selger opplyser at kjelleren er bygget opp slik den er i dag, og at tiltaket ikke er kjent godkjent av kommunen.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger datert 21.12.1989.

Sammendrag av boligens tilstand

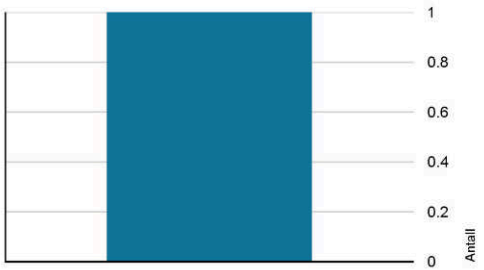
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd under kledningen, noe som øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan komme inn i konstruksjonen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Dekket av plast fremstår som noe eldre. Vurderingen er basert på visuell observasjon av slitasje og tilstand.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Pipen har en alder som overstiger halvparten av forventet levetid for slike konstruksjoner. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon, og det anbefales derfor jevnlig kontroll og vedlikehold.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

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.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er uegnede materialer i våtsoner.

Vegger har ikke fuktsikring.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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.

Energimerke

A B C D E F G

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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

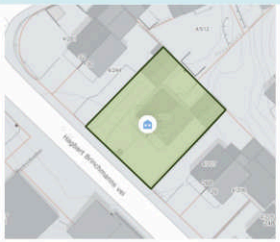
En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Videre vedlikehold bør rettes mot å redusere fuktrisiko og følge opp aldersrelaterte konstruksjoner og installasjoner. Vaskerom i underetasje bør prioriteres med etablering av tilfredsstillende membran/tettesjikt og nødvendige oppgraderinger av vegger, fallforhold og ventilasjon. For kjeller/underetasje anbefales jevnlig kontroll av fuktforhold og vurdering av tiltak som drenering, utvendig fuktsikring og terrengjustering for å sikre fall bort fra grunnmur. Det bør vurderes kamerainspeksjon av utvendige avløpsledninger ved mistanke om avvik, og det anbefales jevnlig oppfølging av pipe og ildsted via kontroll/feiervesen. Utvendig bør musebånd monteres, og balkong/terrasse vurderes oppgradert ved slitasje. For HMS bør rekkverk og håndløper etableres der det mangler, og radonmåling gjennomføres.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Selger opplyser om arbeid på tak i 1998. Det ble revet etternittak, lekter og papp, og deler av undertaket ble revet for å etablere luftespalte mot loft. Det ble lagt ny papp, lekter og Decra-tak



TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål.

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Hagbart Brinchmanns vei 28B , 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 170
1505 KRISTIANSUND

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

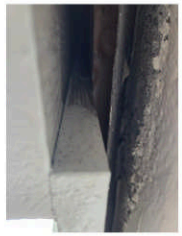
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd under kledningen, noe som øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan komme inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres musebånd under kledningen for å hindre at mus og andre skadedyr tar seg inn i konstruksjonen.
Manglende musebånd medfører økt risiko for skader på bygningsdeler og innvendige konstruksjoner som følge av skadedyr.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

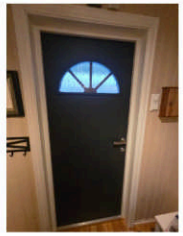
Bygningen har malte trevinduer og PVC vinduer. Vinduer av ulik alder. Det er 5 nye Husmorvinduer av plast og tre av dem er montert senest for ett halt år siden.

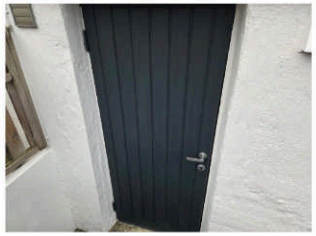




TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dekket av plast fremstår som noe eldre. Vurderingen er basert på visuell observasjon av slitasje og tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere eller skifte ut plastdekket, da slitasje og alder kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktinntrengning eller skader på underliggende konstruksjon.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Flere av overflatene har siden byggeåret blitt fornyet og har derfor ulik alder. Gulvene har påvist svanker/buler og noe retningsavvik, som ut fra alder vurderes som normalt for denne typen bolig.

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Hagbart Brinchmanns vei 28B , 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 170
1505 KRISTIANSUND

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Selger opplyser om setning tidlig etter oppføring, knyttet til at nabohuset nedenfor ble bygget kort tid etter og at graving på tomt medførte at huset "seig litt". Selger opplyser at det ikke har seget mer etter dette, og at det ikke er kjent om tiltak er gjort.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Selger opplyser at det i 2005 ble montert en rentbrennende Petitte-ovn i kjelleren, med Siporex-plater murt fast til eksisterende murvegg, og at monteringen skal være gjort etter gjeldende krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipen har en alder som overstiger halvparten av forventet levetid for slike konstruksjoner. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon, og det anbefales derfor jevnlig kontroll og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand, samt jevnlig kontroll og vedlikehold, for å redusere risikoen for funksjonssvikt eller skader som kan oppstå som følge av alder og slitasje. Manglende oppfølging kan medføre økt fare for brann eller andre bygningsmessige skader.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,4%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

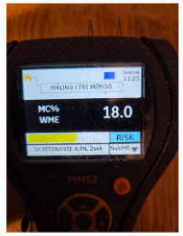
Rom under terreng anses generelt som en risikokonstruksjon med tanke på fukt, da vegger og gulv mot grunn er utsatt for naturlig fuktpåvirkning fra omkringliggende masser.

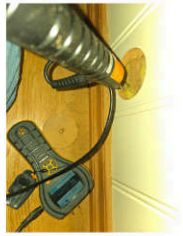
Tilstandsrapport

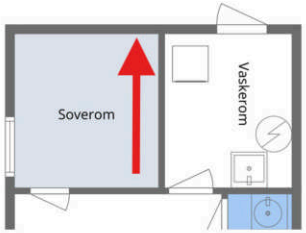
Selger opplyser om vannskade i kjeller som følge av overbelastning i kommunalt avløpsrør under et kraftig regnvær over flere dager. Overløpsvann skal ha kommet inn via kloakkrør, og flere hus i gaten ble rammet.
Som følge av skaden opplyses det om omfattende utbedring i kjeller i 2017, med opphugging av betonggulv, ny isolasjon, nye varmekabler og nytt støpt gulv, utskifting av panel og isolasjon, samt nye elektriske ledninger og kontakter. Selger opplyser at dette ble utført av Øyens byggfirma, og at forsikringsselskapet kjørte regress mot kommunen og fikk medhold.
Selger opplyser videre at kommunen i 2017 la nye rør i gaten, og at det ikke har vært vanninntrengning etter dette.

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.

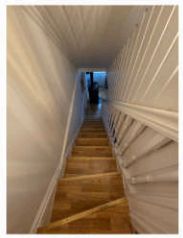






TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Hagbart Brinchmanns vei 28B , 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 170
1505 KRISTIANSUND

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

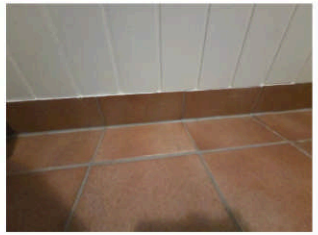
Veggene har malte plater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Vegger har ikke fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Vegger bør fuktbeskyttes eller byttes ut med egnede materialer for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen. Manglende fuktsikring kan føre til at fukt trenger inn i veggene, noe som kan gi råte, mugg og redusert levetid på bygningsdelene.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet for å hindre fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt medfører økt risiko for vannlekkasjer og påfølgende skader på bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

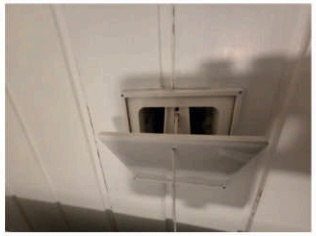
Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Dette er knyttet til at rommet befinner seg under terrenget, den forhøyde fuktverdien som er påvist må sees i sammenheng med punkt og avvik under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

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

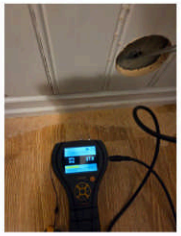
Konsekvens/tiltak

Hold forholdet under jevnlig oppsyn, spesielt ved nedbør, for å oppdage eventuelle fuktproblemer tidlig. Forhøyede fuktverdier kan medføre risiko for skader på konstruksjonen og utvikling av sopp eller mugg.

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Hagbart Brinchmanns vei 28B , 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 170
1505 KRISTIANSUND

Tilstandsrapport



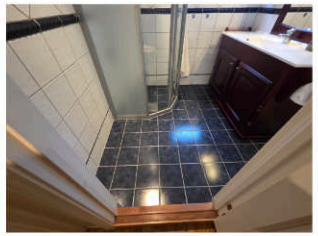
1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det er opplyst om fukt i som ble sporet til et rør i skillevegg som dryppet. Dette ble åpnet og utbedret i 2017, og selger opplyser at det ikke har vært lekkasje til egen eller naboens bolig før eller etter dette.
Arbeidet ble håndtert av Polygon, med innleide fag for snekring og rørlegging.

Selger opplyser også at badet ble totalrenovert i 2008, hvor gulv ble meislet opp, nytt avløp og to sluk ble etablert, og nye rør ble lagt. Selger opplyser at han er rørlegger, at arbeidet ble gjort etter gjeldende krav på det tidspunktet, og at det er membran på hele rommet. Selger opplyser at dokumentasjon finnes, og at det finnes bilder fra oppussingen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

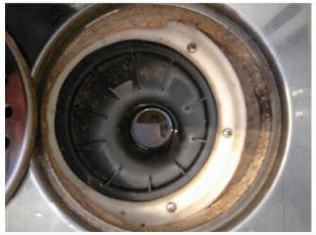
1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Hagbart Brinchmanns vei 28B , 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 170
1505 KRISTIANSUND

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

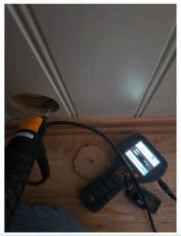
1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

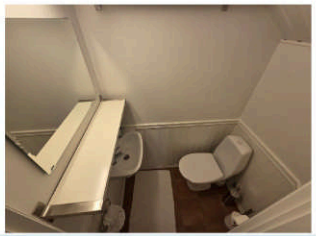
Tilstandsrapport

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

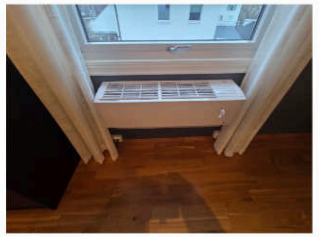
Hagbart Brinchmanns vei 28B , 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 170
1505 KRISTIANSUND

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.





TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





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.

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

Selger opplyser at det i 1994 ble gjort oppgradering av elektrisk anlegg, blant annet nytt anlegg på bad og i kjeller, inntakssikring og oppgradert sikringsskap, med firma Alf Velde oppgitt. Selger opplyser at øvrig oppgradering er gjort av selger sammen med en elektriker, og at anlegget har vært godkjent ved tilsyn.
Det opplyses om ett konkret punkt som må utbedres, jordkabel til garasje må enten skiftes til 2,5 mm² ledninger eller sikres ned til 10 A i sikringsskapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1994
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?
   Ukjent
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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?
    Nei

Generell kommentar

Det opplyses om ett konkret punkt som må utbedres, jordkabel til garasje må enten skiftes til 2,5 mm² ledninger eller sikres ned til 10 A i sikringsskapet.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Selger opplyser om setning tidlig etter oppføring, knyttet til at nabohuset nedenfor ble bygget kort tid etter og at graving på

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Hagbart Brinchmanns vei 28B , 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 170
1505 KRISTIANSUND

Tilstandsrapport

tomt medførte at huset "seig litt". Selger opplyser at det ikke har seget mer etter dette, og at det ikke er kjent om tiltak er gjort.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring ligger hovedsakelig under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon (se forøvrig punkt: "Rom under terreng").

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

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

Det bør etableres ny utvendig fuktsikring og drenering rundt grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på kjeller/underetasje.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til økt fare for fuktskader, råte og muggsopp, samt redusert inneklima og bygningsmessig verdi.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.



TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt bygningen er flate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger mellom bygningen og offentlig nett er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Ledningstypen og materialet vurderes som ukjent innen rammene for befaringen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Siden førte rør ligger i bakken og dermed er skjult konstruksjon, gjøres det oppmerksom på at tilstand og eventuell restlevetid ikke kan vurderes av takstingeniør ved ordinær befaring. Slike installasjoner kan over tid påvirkes av blant annet setninger og grunnforhold, telepåvirkning, anleggsarbeider i området samt normal aldring av materialer.

På generelt grunnlag anbefales det at eier vurderer kamerainspeksjon av avløpsledninger og eventuelle kontrolltiltak ved mistanke om avvik, kapasitetstap eller feil.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon og tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuelle skader eller kapasitetsproblemer.

Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for plutselige lekkasjer, driftsstans eller skader på grunn av alder og skjulte feil, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Hagbart Brinchmanns vei 28B , 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 170
1505 KRISTIANSUND

Tilstandsrapport

• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 100 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**2 550 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		470 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**340 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 890 000**

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

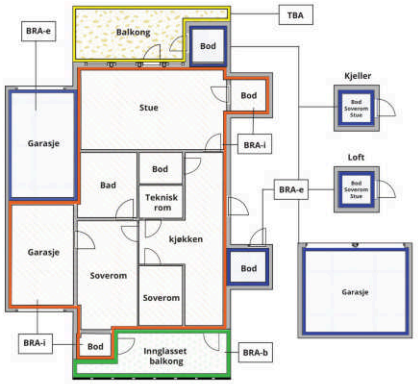
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	40			40	
2. Etasje	41			41	11
1. Etasje	41			41	29
SUM	**122**				**40**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerstue, soverom, vaskerom, toalettrom		
2. Etasje	Stue, kjøkken		
1. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger datert 19.02.1957.

Følgende avvik er registrert fra originale byggemeldte tegninger:

1) Kjelleretasjen er innredet, tidligere inntegnet boder.
2) Vegg mellom gang og entre i 1.etasje er fjernet.

Avvikene vurderes å være søknads pliktige tiltak. Selger opplyser at kjelleren er bygget opp slik den er i dag, og at tiltaket ikke er kjent godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Hagbart Brinchmanns vei 28B , 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 170
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 21.12.1989.

Nyere håndverkstjenester

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

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	122	0
Garasje	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Bjarne Havnen	Takstingeniør
	Tore Magnus Mikaelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	4	170		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hagbart Brinchmanns vei 28B

Hjemmelshaver
Mikaelsen Tore Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i attraktive Myra. Her har man gåavstand til bysentrum med alle fasiliteter. Kort gåtur til fine turområder i Vanndamman og Kringsjå, samt barnehage, barneskole og dagligvarehandel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet med asfaltert parkeringsareal foran huset. Noe plenareal på nord- og vestside.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Hagbart Brinchmanns vei 28B , 6510 KRISTIANSUND N
Gnr 4 - Bnr 170
1505 KRISTIANSUND

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Selger opplyser at garasjen ble bygget av selger i 1989, og at han fikk være byggeansvarlig av kommunen. Utført med dugnad, vennetjeneste og faglært.

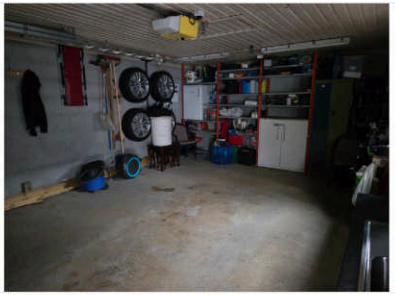
Garasjen er en frittliggende enkelgarasje for én bil, med adkomst via leddport i front og separat gangdør på langside. Bygget har saltak med utstikk, og det er montert takrenner og nedløp i metall.

Yttervegger er pussede grå flater, med karakter som mur eller betong med utvendig puss. Gavl og takutstikk er kledd med liggende trekledning, malt hvit. Det er montert utvendige veggarmaturer ved port og ved gangdør. På langside er det et mindre vindu og en veggventil for lufting.

Taktekking er med decraplater. Det er montert beslag, renner og nedløp i lakkert metall. Garasjeporten er leddport med elektrisk portåpner montert i tak.

Innvendig gulv er betongdekke, ubehandlet betongplate på grunn. Innvendige vegger er mur eller pussede flater, uten synlig innvendig isolering eller innvendig kledning. Himling er kledd med panel. Det er montert fast belysning i tak,. Garasjen er innredet med hyller og lagringsløsninger og kan brukes som kombinasjon av parkering og bod.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	29.01.2026		Fremvist		Nei
Eier	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.02.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisser	04.02.2026		Innhentet		Ja
Standardbeskrivelse	04.02.2026		Innhentet		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja
Tilstandsrapport			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	
2	06.02.2026	
3	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest



Adresse	
Hagbart Brinchmanns vei 28B, 6510 KRISTIANSUND N	
Dato for energimerking **04.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-255856**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300546669**
Gårdsnummer **4**	Bruksnummer **170**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **122,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **122,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
332,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
306,78 kWh/m²	**39 679 kWh**



Hagbart Brinchmanns vei 28B, 6510 KRISTIANSUND N

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Hagbart Brinchmanns vei 28B, 6510 KRISTIANSUND N

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: 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.Kjøl - 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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. Montér 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

bankID SIGNERT 19.01.2026 Mikaelsen, Tore Magnus

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tore Magnus Mikaelsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1989
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hagbart Brinchmanns Vei 28B
6510 Kristiansund N

1505-4/170/0/2

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Det vart oppdaget litt fukt i kjelleren. Naboen og jeg tok kontakt med forsikringsselskapet oss med en gang. Viste seg at det var ett rør inne i skilleveggen som dryppet litt. Det vart tatt hull i veggen fra midt bad og det ble fikset. Det var Polygon som hadde oppdraget. Værken før eller siden har det vært lekkasje til meg og naboen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Polygon

Beskrivelse av arbeidet: Polygon tok hele jobben og engasjert sine egne snekkere og leide inn rørlegger. Det vart revet og bygd opp igjen. Jeg tok malejobben i kjelleren etter dem var ferdig.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Jeg rev hele badet og meislet opp gulvet. Nytt avløp og to sluker. Nye rør fikset jeg selv. Jeg er rørlegger. Det var bygd opp og fikset etter våtromsnormen på dugnad/vennetjenester/faglært. Aldri vært lekkasje fra badet, kun fra det gamle røret inne i skilleveggen melom naboen og meg som vart nevnt tidligere.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran er det på hele rommet og gulvet siden det var såpass lite bad. Alt var gjort etter gjeldende krav den gangen.Våtromsnormen utført med dugnad/vennetjenest/faglært.
Jeg har vel en del bilder av oppussingen.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

Beskrivelse av arbeidet: Rev etternittaket og fjærnet lekter og papp. Rev undertaket 1,5 meter opp fra takrenna. Dette for og få luftspalte til loft. Slet med istapper fra takrenna. Ny papp lekter og decratak. Plastet pipa selv. Jobbet på Myrabåt og hadde kunskap om plasting og påføring av toppcoat.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1989

Beskrivelse av arbeidet: Bygget garasjen selv. Fikk være byggeansvarlig av kommunen. Utført med dugnad /vennetjeneste/faglært.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Huset seig litt i forkant etter det vart bygd. Dette pga huset nedenfor vart bygd rett etter mitt hus.
Da dem gravde opp tomta så seig huset mitt litt. Dette har jeg fått fortalt av de eldre som bygde og bodde der før min tid. Ikke seget mere etter det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Fikk vannskade i kjelleren. Komunalt avløpsrør ble overbelastet pga ett voldsomt regnvær over flere dager.
Overløpsvann kom inn i boligene i gata via kloakkrør.
Mange hus fikk vannskader pga dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Øyens byggfirma

Beskrivelse av arbeidet: Hugget opp hele betongulvet i kjelleren Ny isolasjon nye varmekabler og nytt støpt gulv. Alt av brøstningspanel og isolasjon vart skiftet. Nye elektriske ledninger og kontakter vart skiftet. Forsikringsselskapet mitt kjørte regress til kommunen og fikk medhold.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Er beskrevet lengre tilbake. Kom inn avløpsvann fra kloakkrøret inn i kjelleren. Ca 10 cm opp på veggen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Kristiansund kommune

   Beskrivelse av arbeidet: Nye rør i gaten og aldri hatt vanninntrengning etter det

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
   Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

   Beskrivelse av arbeidet: Monterte en rentbrennende Petitte ovn i kjelleren. Siporeksplater vart murt fast til eksisterende murvegg og ovn monter etter gjeldende krav. Får skryt av brannvesenet når dem har kontroll på ildtedet.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
   Hvilket år ble jobben fullført?: 1994

   Firmanavn: Alf Velde

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk annleg på bad og kjeller samt inntakssikring og oppgradert elskapet. Hele huset er oppgradert av meg og en kompis som er elektriker. Alltid godkjent av eltilsynet på befaringene. Vet om en ting som må utbedres. Ny jordkabel til garasje må enten skiftes til 2,5 kvadrat ledninger eller montere en 10 ampersikring i sikringsskapet.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994

   Beskrivelse av arbeidet: Utført etter gjeldene regler.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Bygd opp kjelleren slik den er i dag.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Kristiansund kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1505 - Kristiansund kommune	**4**	**170**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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

72

8

Bolig selges med boligselgerforsikring

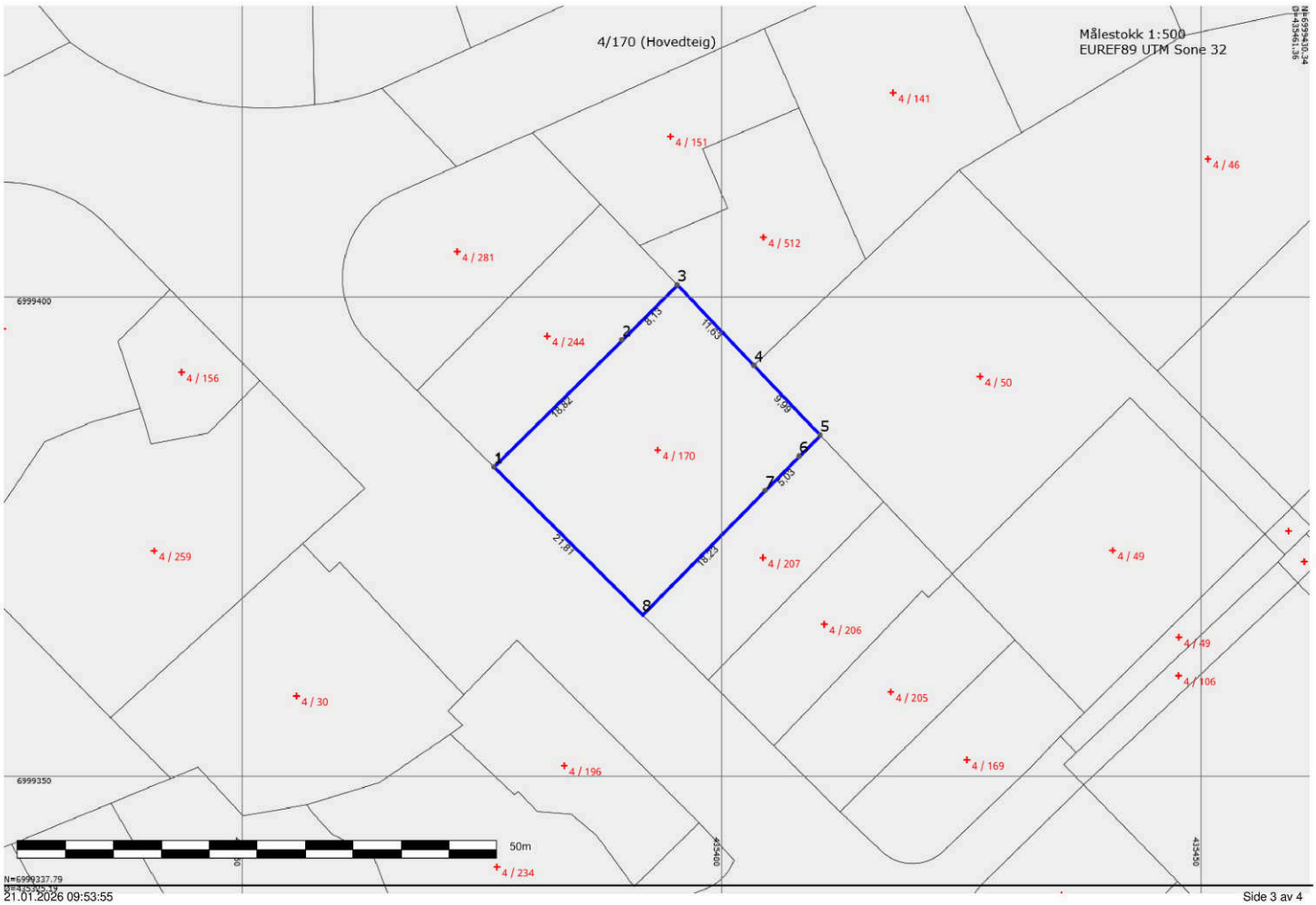
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

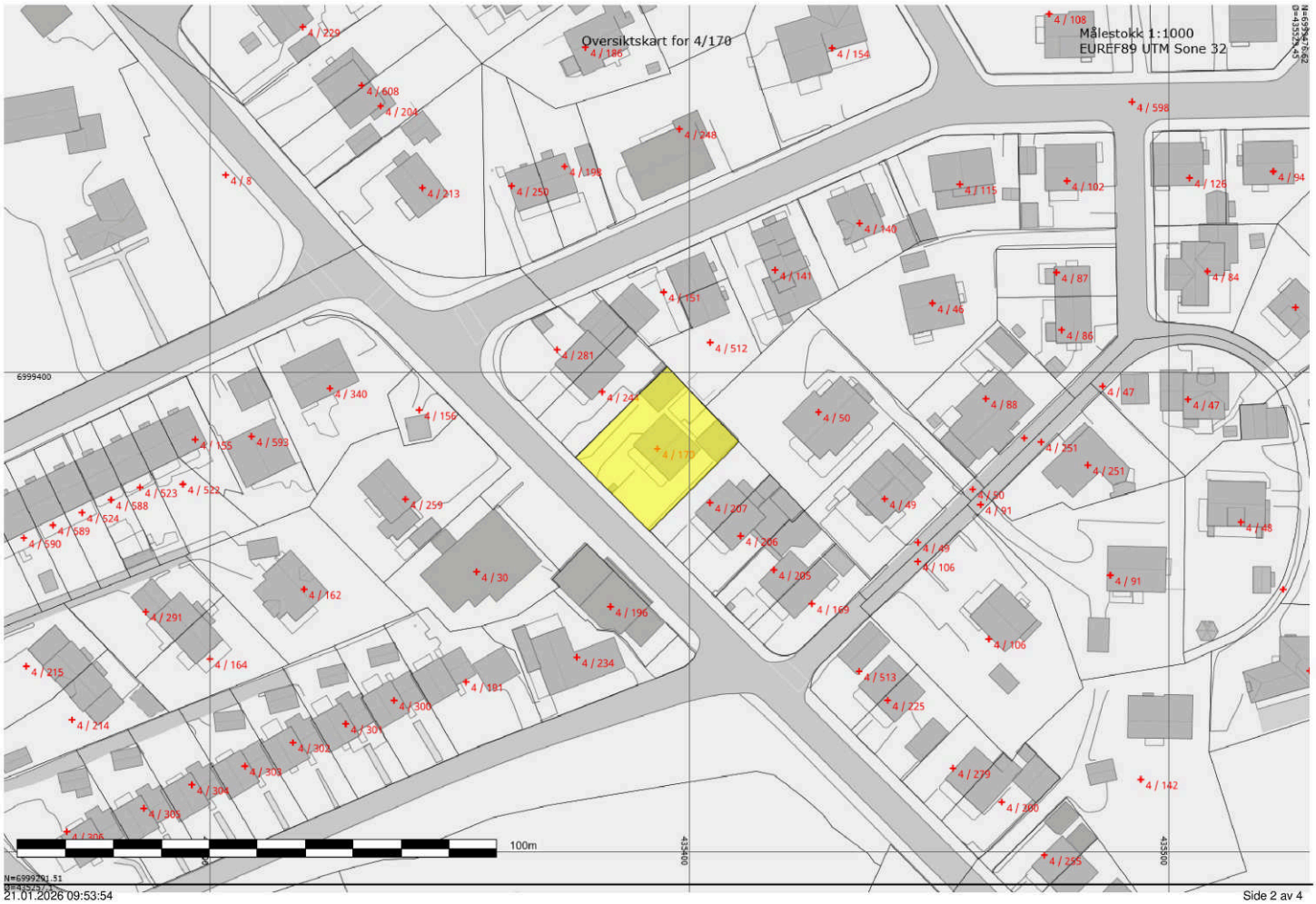
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind


4/170 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
4 / 141
4 / 151
4 / 46
4 / 512
4 / 281
4 / 244
4 / 156
4 / 50
4 / 170
4 / 259
4 / 207
4 / 49
4 / 206
4 / 49
4 / 106
4 / 205
4 / 30
4 / 196
4 / 169
4 / 234
6999400
6999350
435400
435450
50m
N=6999337.79
21.01.2026 09:53:55
Side 3 av 4


Oversiktskart for 4/170
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
4 / 229
4 / 608
4 / 204
4 / 213
4 / 250
4 / 198
4 / 948
4 / 186
4 / 154
4 / 108
4 / 598
4 / 115
4 / 102
4 / 126
4 / 94
4 / 140
4 / 141
4 / 151
4 / 87
4 / 84
4 / 46
4 / 86
4 / 512
4 / 281
4 / 244
4 / 340
4 / 156
4 / 155
4 / 593
4 / 170
4 / 50
4 / 88
4 / 47
4 / 47
4 / 523
4 / 522
4 / 588
4 / 524
4 / 589
4 / 590
4 / 259
4 / 207
4 / 206
4 / 205
4 / 49
4 / 106
4 / 251
4 / 251
4 / 90
4 / 91
4 / 48
4 / 30
4 / 162
4 / 291
4 / 196
4 / 169
4 / 91
4 / 106
4 / 215
4 / 164
4 / 234
4 / 513
4 / 225
4 / 214
4 / 181
4 / 300
4 / 301
4 / 302
4 / 303
4 / 304
4 / 305
4 / 306
4 / 279
4 / 280
4 / 142
4 / 285
6999400
435400
435500
100m
N=6999291.51
21.01.2026 09:53:54
Side 2 av 4



KRISTIANSUND KOMMUNE

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.

Areal og koordinater

Areal: 578,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6999384,01 Øst: 435393,37

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6999382,26	435376,26	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			18,82	Ikke hjelpelinje		36	
2	6999395,52	435389,61	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			8,13	Ikke hjelpelinje		36	
3	6999401,25	435395,38	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			11,63	Ikke hjelpelinje		36	
4	6999392,83	435403,40	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			9,99	Ikke hjelpelinje		36	
5	6999385,59	435410,29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	36	
			3,10	Ikke hjelpelinje		36	
6	6999383,39	435408,11	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			5,03	Ikke hjelpelinje		36	
7	6999379,82	435404,57	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			18,23	Ikke hjelpelinje		36	
8	6999366,88	435391,73	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			21,81	Ikke hjelpelinje		36	

)AH

Herr byggmester L. E. Aasprong og Sønner A/S
h e r.
Vedr. H. Brinchmanns vei 28. eier: Peder Sivertsen

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

Vaskerommenes tak må utføres damptett (eks. Eternitplater med pappunderlag) og videre skaffes avtrekk for damp.

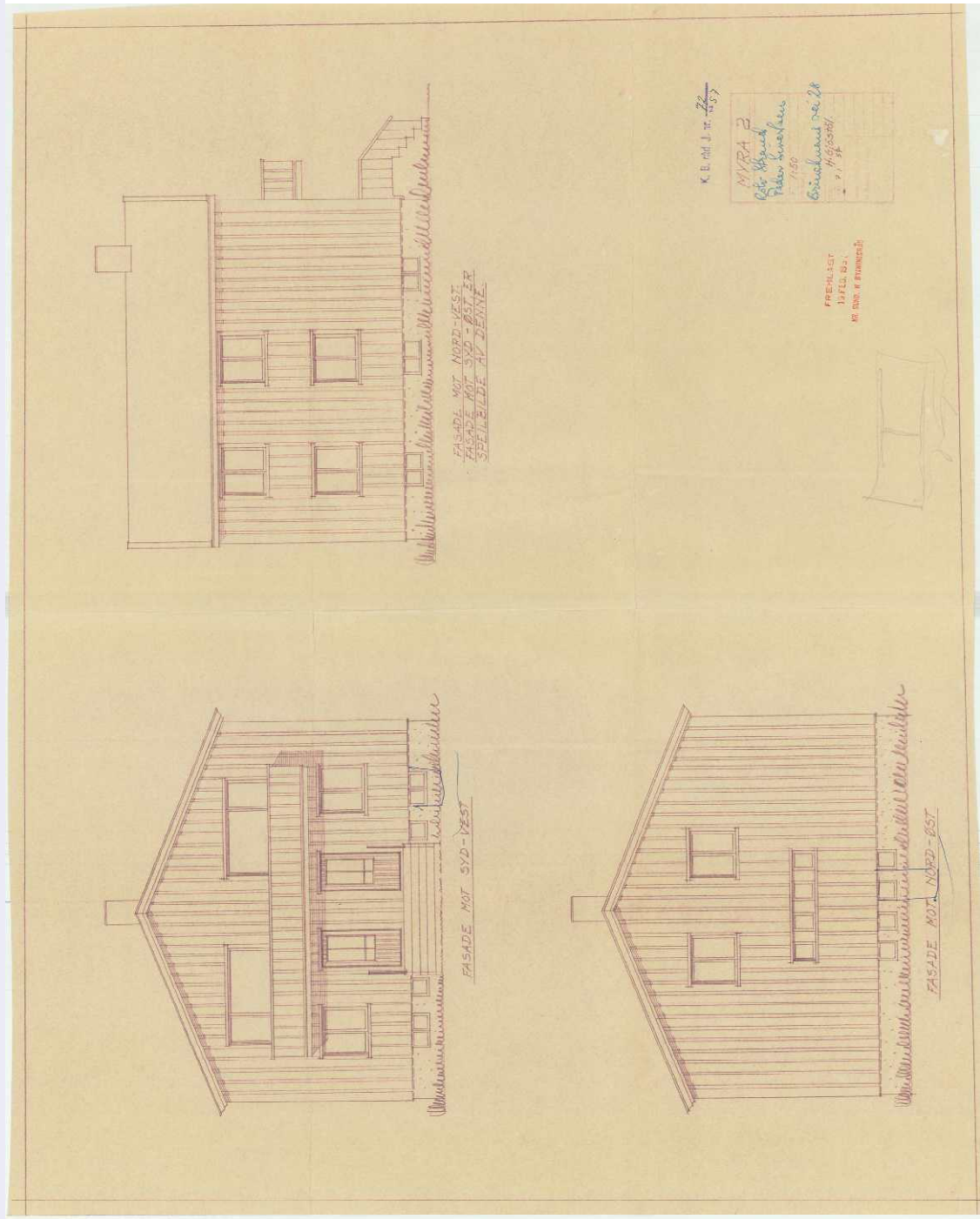
Da 1 etasjes plan og fasadetegninger ikke er overenstemmende med de godkjente, må nye sådanne straks innsendes hertil for eventuell godkjennelse.

Kristiansund bygningssjefkontor 29/9-58

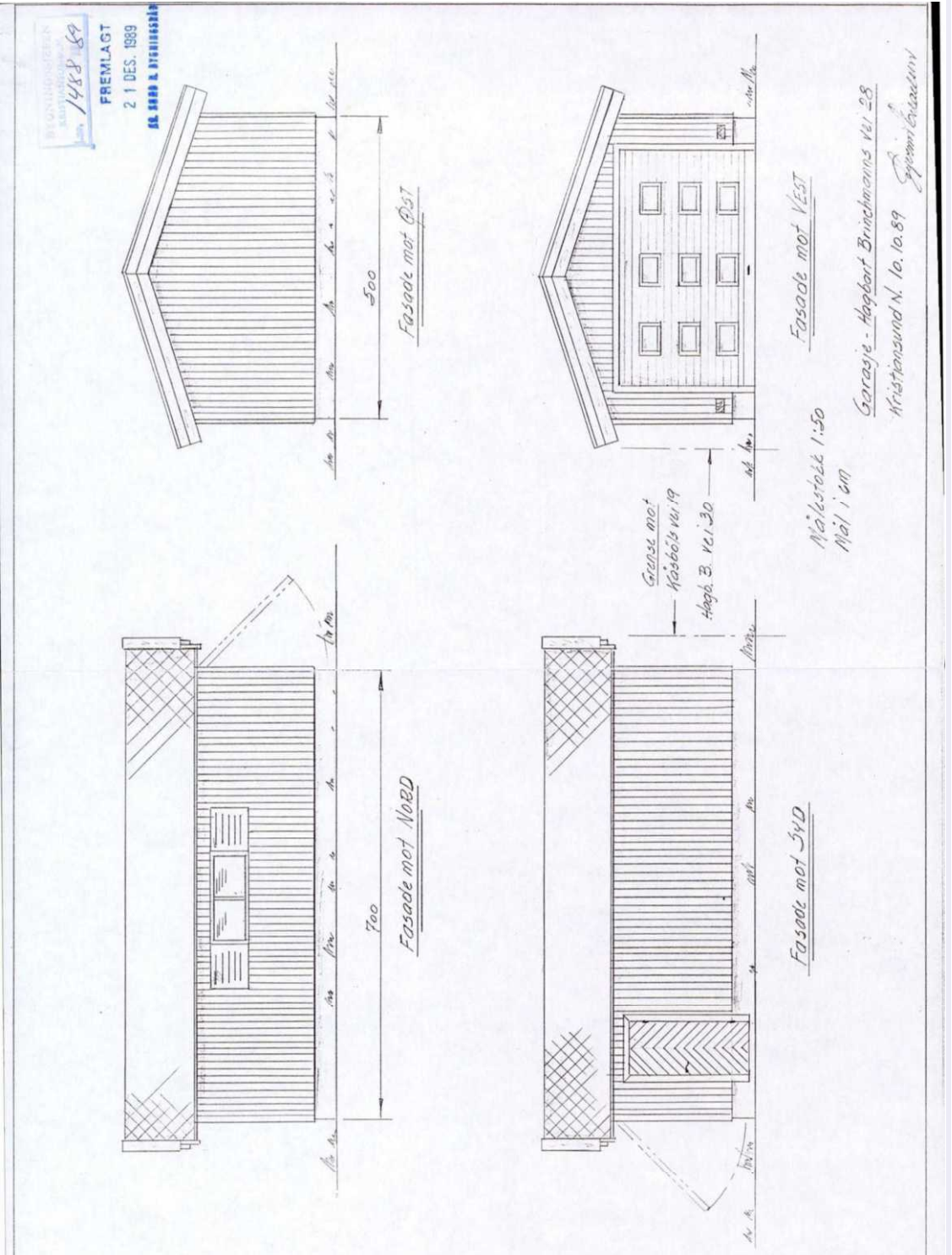
Finn Eidvin

A. Hvitsand

Gjenpart sendt: herr Peder Sivertsen



STUE 28
KJØKKEN 12 m²
STUE 28
KJØKKEN 12 m²
SOVE 10
SOVE 6
SOVE 13
ENTRE
SOVE 10
SOVE 6
SOVE 13
ENTRE
VERSU
VASKEROM
TØRK
VERSU
VASKEROM
TØRK
DUSJ
MATRU
MATRU
FREMLAGT
17.10.91
KR. GRUND AV BYGNINGSRÅD
Bygg på utvidelse av balkong
Brunmanns v. 28
Dato: 5.08.91
Tegn: B.M.
Målestokk 1:50
Fasade mot Nord
Fasade mot Vest
Balkong sett ovenfra



R.31

11. juli. **Skrivelse fra Kommunal- og arbeidsdepartementet.**

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Kristiansund bystyre i møte den 3. juni 1955 om regulering av H. Brinchmanns vei—Dalabrekka, Kristiansund.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet bystyrets vedtak s. d. om vedtekter i tilknytting til reguleringen med noen endringer foretatt av departementet.

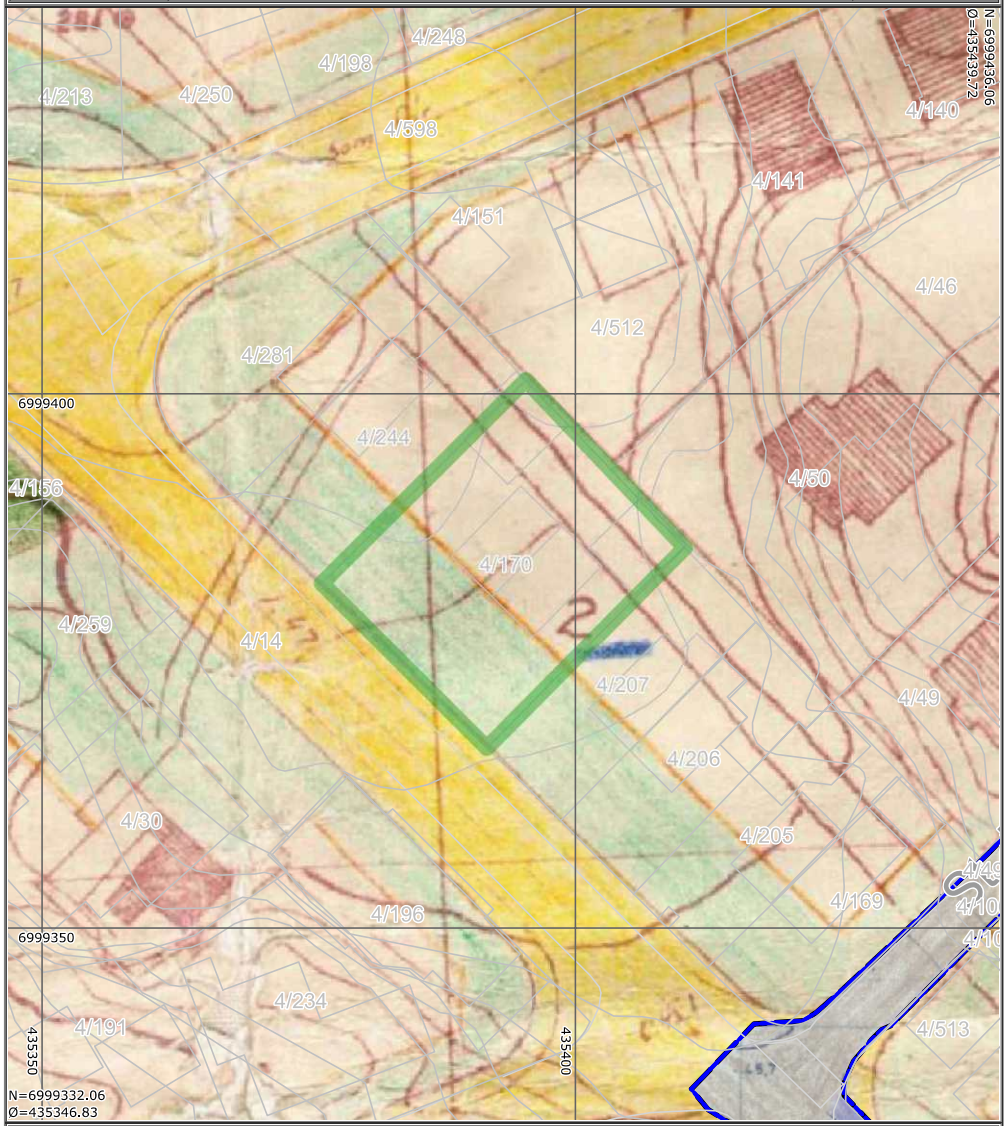
Vedtektene lyder:

1. Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på kartet.
2. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig og med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og garasjer i 1 etasje.
   Området kan bebygges med fra 1—4 leiligheters hus.
   For eventuelle offentlige bygg gjelder ikke bestemmelsene om etasjetall, når byggene føres opp i brannfast materiale.
3. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger en tomtedelings- og bebyggelsesplan for de enkelte områder. Bygningsrådet avgjør hvor stort område planen må omfatte i hvert enkelt tilfelle.
   Tomtedelings- og bebyggelsesplanen skal godkjennes av bygningsråd og formannskap. Den skal være overensstemmende med reguleringsplanen.
   Våningshus skal ligge i regulert byggelinje.
   Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomtene.
4. Garasjer skal samarbeides arkitektonisk med den øvrige bebyggelse. Størrelsen må ikke overstige 30 m². Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen når hovedbygget blir anmeldt enda om de ikke blir bygget samtidig.
5. Tomtene skal innhegnes på en måte som bygningsrådet godkjenner. Innafor samme område skal gjerdene ha ens høyde og konstruksjon, som godkjennes av bygningsrådet.
6. Takvinkel, farge og fasadebehandling på bygninger samt farge på gjerder må godkjennes av bygningsrådet.

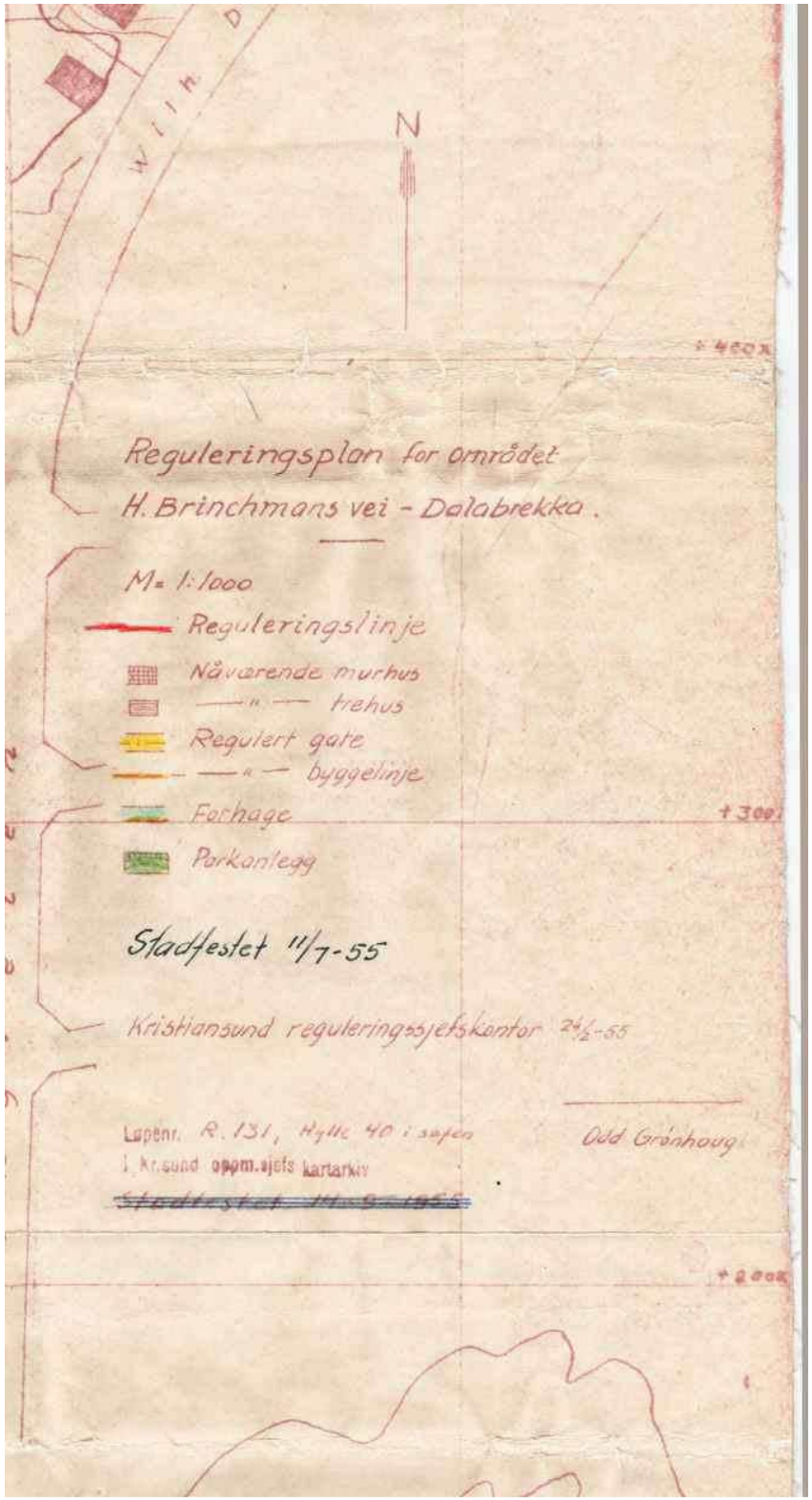
7. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger innafor de enkelte områder får en harmonisk utformning. 11. juli.
8. Hage, gårdsplass og tomt for øvrig må få en tiltalende utformning og behandling. Det samme gjelder plasering av og utformning av tørkeplass og plass for søppelkasser.
   Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke skjemmende for omgivelsene.
9. Ved sida av disse vedtekter gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Kristiansund N.
10. Det er ikke tillatt ved servitutt å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen eller vedtektene.
11. Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan tillates av bygningsrådet innafor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Kristiansund N.

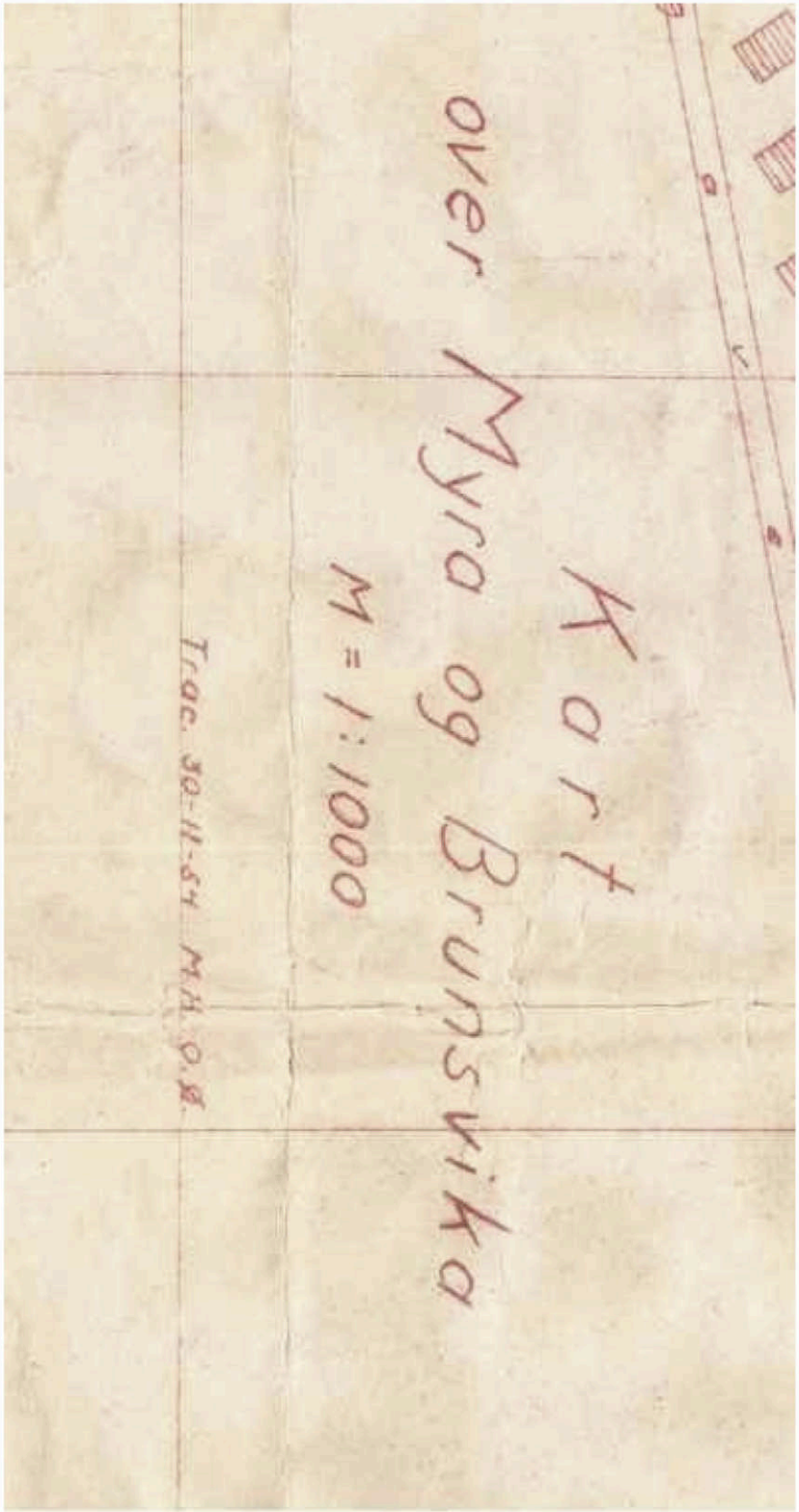
KARTUTSNITT

KRISTIANSUND KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 170	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Hagbart Brinchmanns vei 28B, 6510 KRISTIANSUND N			
	Hj.haver/Fester:				
	Dato: 16/1-2026 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.





Doknr: 10745 Tinglyst: 25.11.1997 Emb. 061
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
25 NOV. 1997
NORDMØRE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 10745

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1503	KRISTIANSUND N	4	170	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
[redacted]	TORE MIKAELSEN	1/4
	SIW-HELEN H. BRÅKVIK	1/4
	PER ARNE JOHANSEN	1/4
	ANITA SOLBAKK JOHANSEN	1/4

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	1/2	11			21			31			41			51		
2	B	1/2	12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
		Sum tellere:			= nevner:												

4. Supplerende tekst[6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

EIENDOMMEN SEKSJONERES I 28A OG 28B:

- JOHANSEN I 28A, SEKSJON 1
- MIKKELSEN/HULTGREN LØKVIK I 28B, SEKSJON 2
- FORUTEN BOLIGEN, SEKSJONERES OGSÅ TOMTEN TILSVARENDE I.H.T. VEDLAGTE AVTALE

Nr. 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☐ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

☐ bruksenhetens areal.
eller
☐ bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

for BYGNINGSJEFEN I KRISTIANSUND kk

f)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Kristiansund N, 14/11 97	Tore Mikaelsen Siw-Helen H. Brakvik Per Arne Johansen Anita Sollbakk Johansen

AVTALE I TILKNYTNING TIL EIENDOM PÅ GNR. 4, BNR. 170 I KR.- SUND KOMMUNE.

Tomten deles mellom seksjon 1 og 2 på følgende måte:

En tenkt linje i øst/vest retning i forlengelsen av skilleveggen mellom bolig/eier-seksjonene, markerer skillet i tomten for seksjon 1 og 2. Skillet går i en rett linje til tomtens ytterpunkter, referer vedlagte situasjonskart.

Rettigheter i tomtedelene:

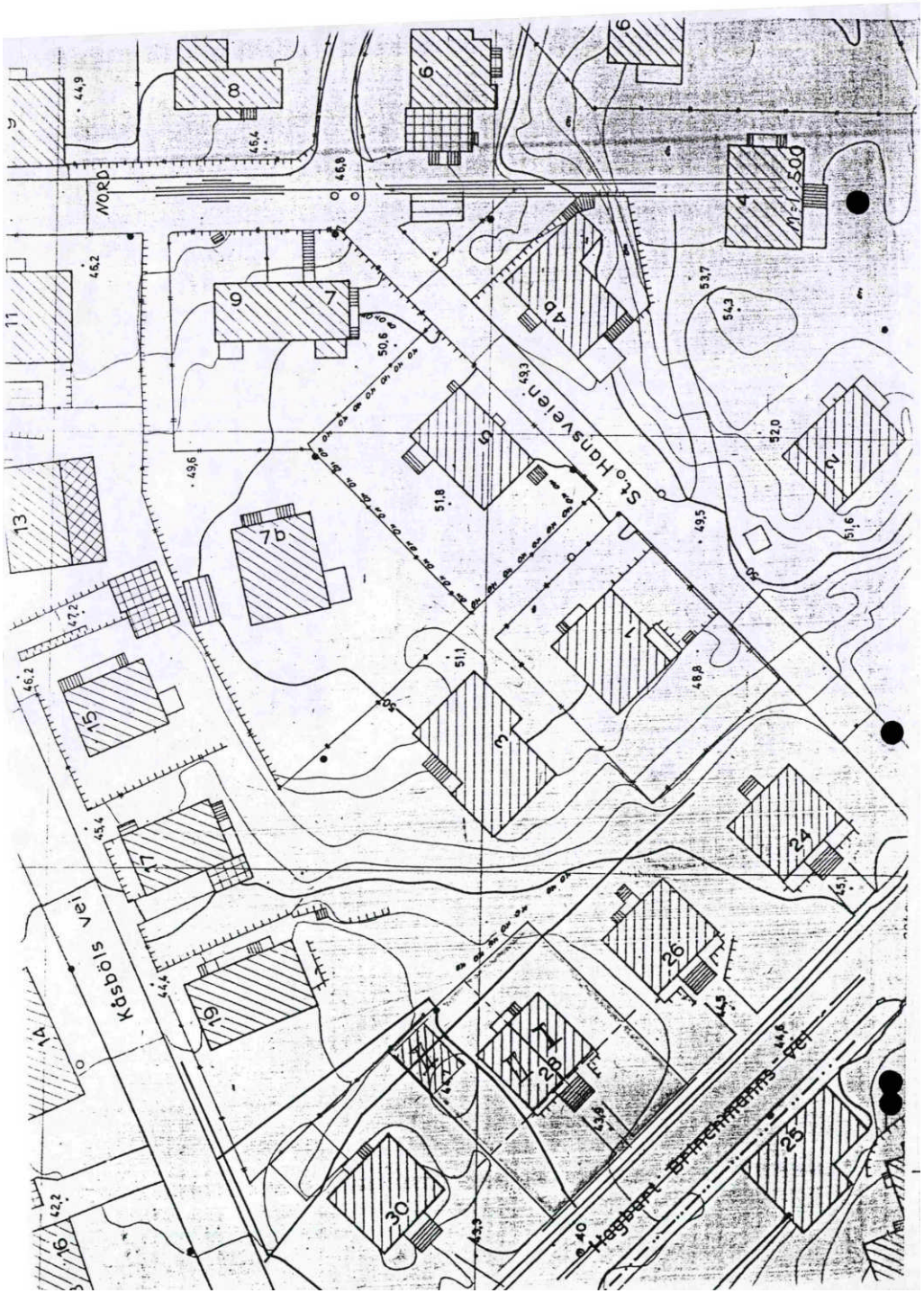
Eierne i seksjon 1 har ikke bruksrett i tomten til seksjon 2 og vice versa. Den enkelte seksjon hefter ikke for kostnader på den annens tomt.

Siw-Helen H. Brakvik

Tore Mikaelsen

Per Arne Johansen

Anita Sollbakk Johansen



2 1 DES. 1989

BR. SUND K. BYGNINGSRÅD

SITUASJONSKART

Kristiansund oppmålingsvesen

over H.Brinchmanns vei 28(g.nr.4 b.nr.170)

Rekv. nr. 85/89

Areal: 579.4 m^2

M. = 1:500

Kartplate: C5-IV

Situasjonskartet skal gjelde som grunnlag for planlegging og byggesøknad.

På kartet er vist spesielt

———— Eiendomsgrense/Regulert grense/Godkjent arrondering.
– – – – Byggegrense
Overvannsledning
—·—·— Spillvannsledning 200 mm (kombinertsystem
———— Vannledning 12" (300 mm)

Anmelderen må vise bebyggelsens form og målsatt beliggenhet, adkomst og tilknytning til vann- og kloakkledning, garasje- eller biloppstillingsplass og plass for avfallsdunker, — likeså eventuell terassering av tomten.

Bebyggelsen målsettes på kartet og forslag til høyde på grunnmur påføres.

Graving, sprenging og byggearbeid må ikke igangsettes før skriftlig tillatelse er gitt av bygningssjefen.

Beliggenhet og høyder påvises av oppmålingsvesenet.

Gjerder og murer må anmeldes særskilt og vises på situasjonskartet.

På tomten kan tillates oppført: Bolg

Reguleringsbestemmelser: Se reg.plan "H Brinchmanns vei - Dalabrekka" stf. 11.07.55.

Eventuell søknad om dispensasjon sendes reguleringssjefen.

De viste grenser og byggegrenser samt øvrige retningslinjer og bestemmelser er i samsvar med reguleringsplan.

Reguleringssjefens kontor, den 03.11.89.

Petter Brinchmann

De viste grenser skal være i samsvar med målebrevet.

Oppmålingsvesenet, den 1/11-89

Leif Egil Gjelsvik

Off. vann- og kloakkledninger prinsippmessig inntegnet.

Byingeniørens kontor, den 2/11-1989

Svein Thorsø

Telekabler prinsippmessig inntegnet.

Kontakt Kristiansund Televerket før graving.

Kablene prinsippmessig inntegnet.

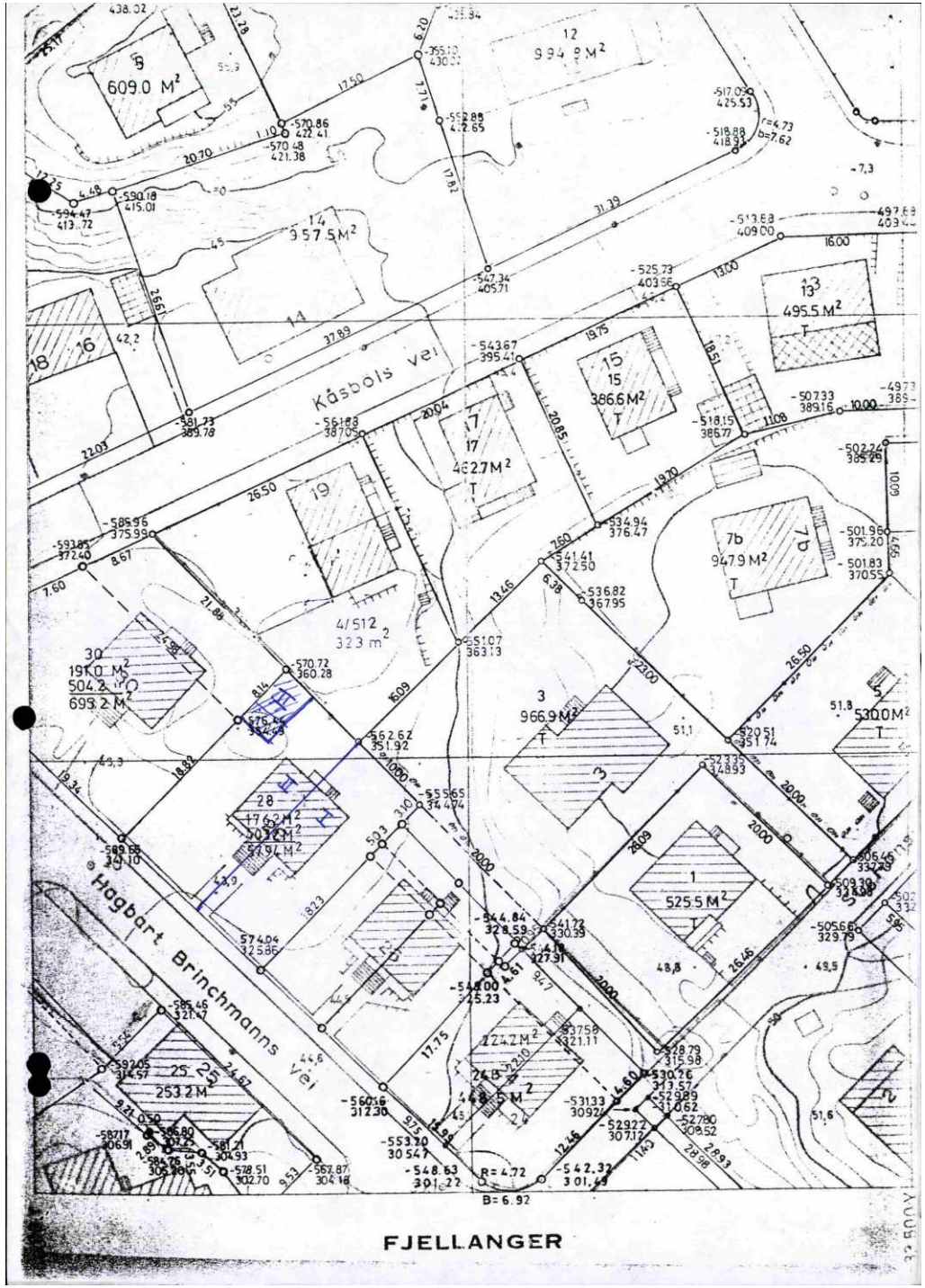
KONTAKT E.VERKET FØR GRAVING!

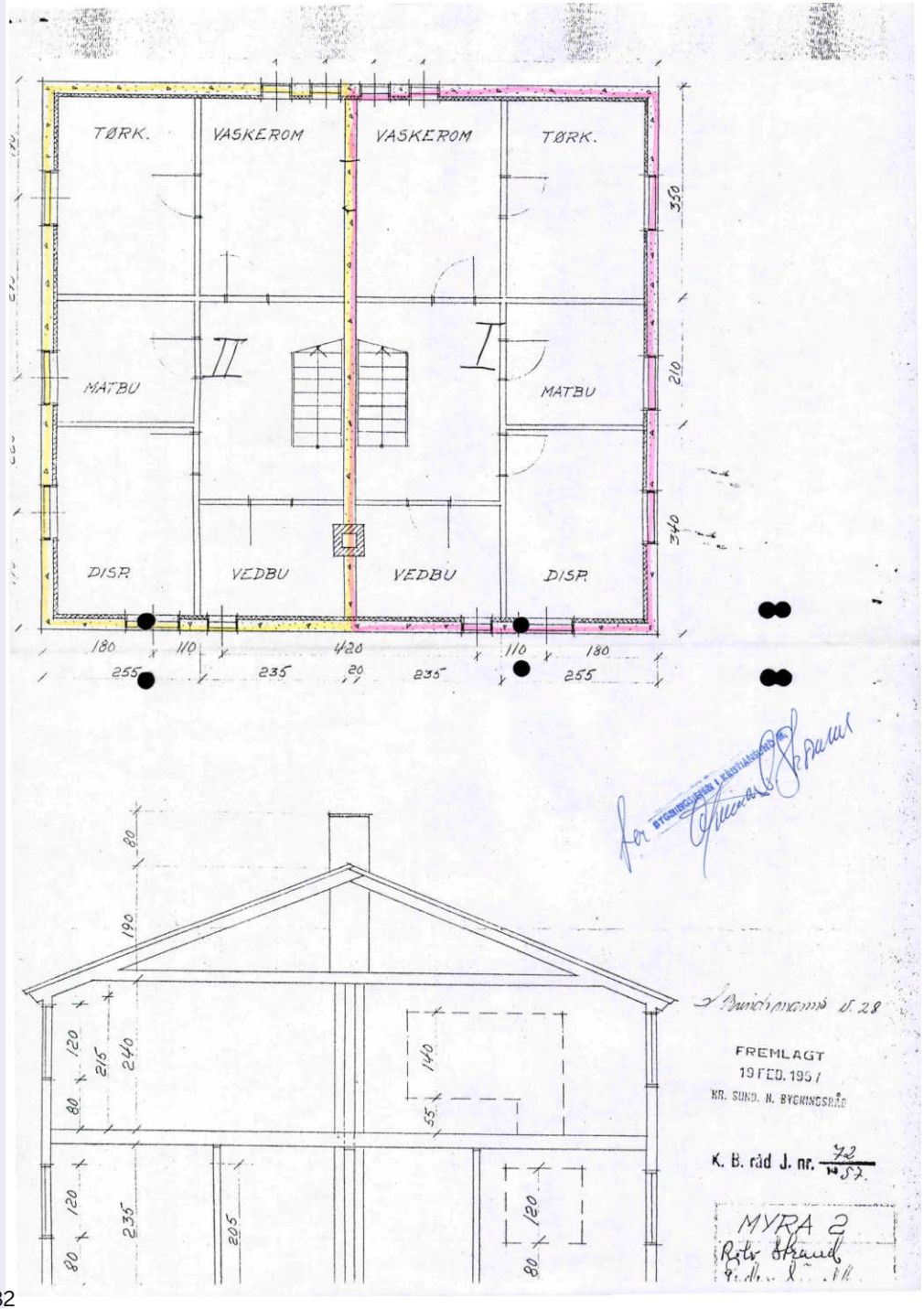
Kr.sund Telefonstyre TELEVERKET KRISTIANSUND TELEFONOMRÅDE

Kr.sund E-verk, den 16.XI.89

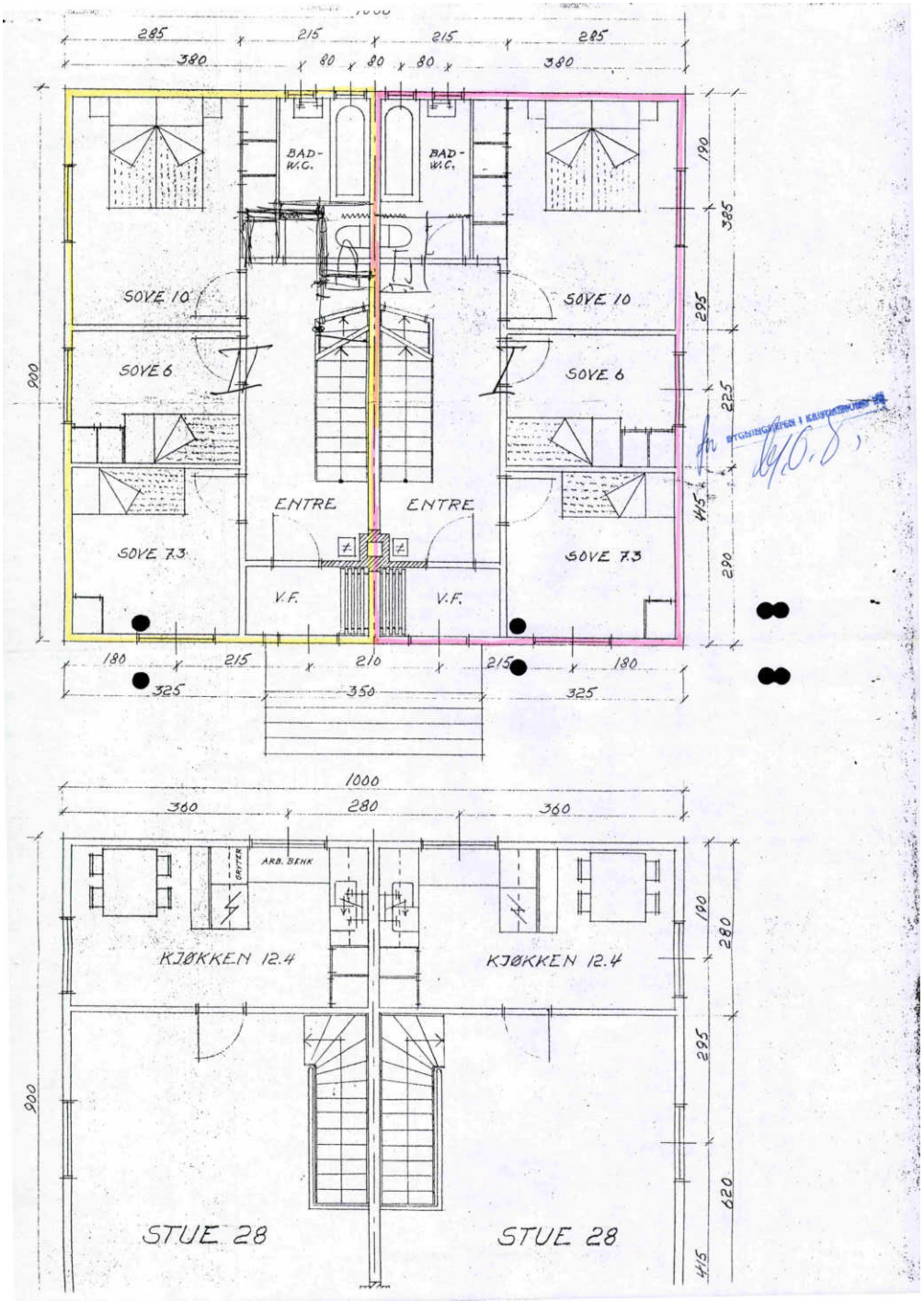
BYGNINGSSJEFEN I KRISTIANSUND

HOLM - KR.SUND

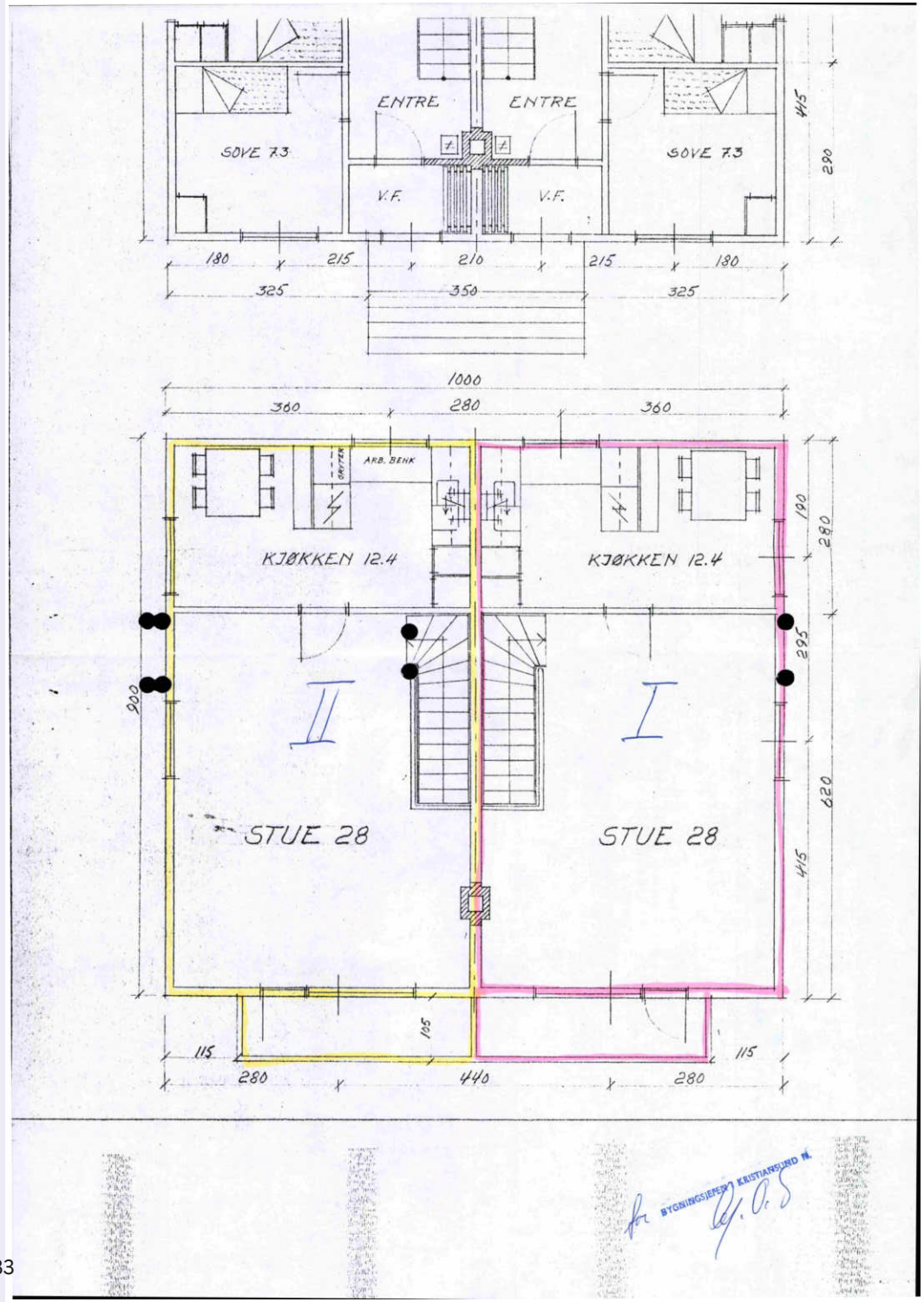




Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/10745/61
Attesteringstidspunkt 2026-01-16 14:23

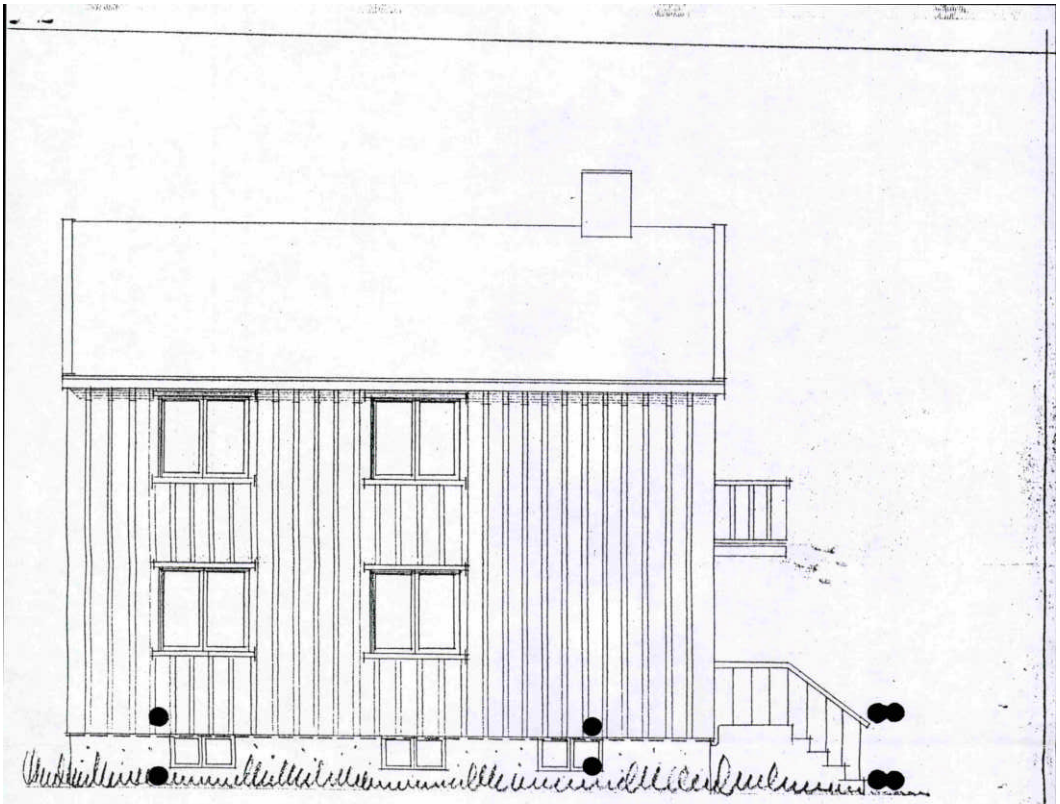


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/10745/61
Attesteringstidspunkt 2026-01-16 14:23



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/10745/61
Attesteringstidspunkt 2026-01-16 14:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/10745/61
Attesteringstidspunkt 2026-01-16 14:23

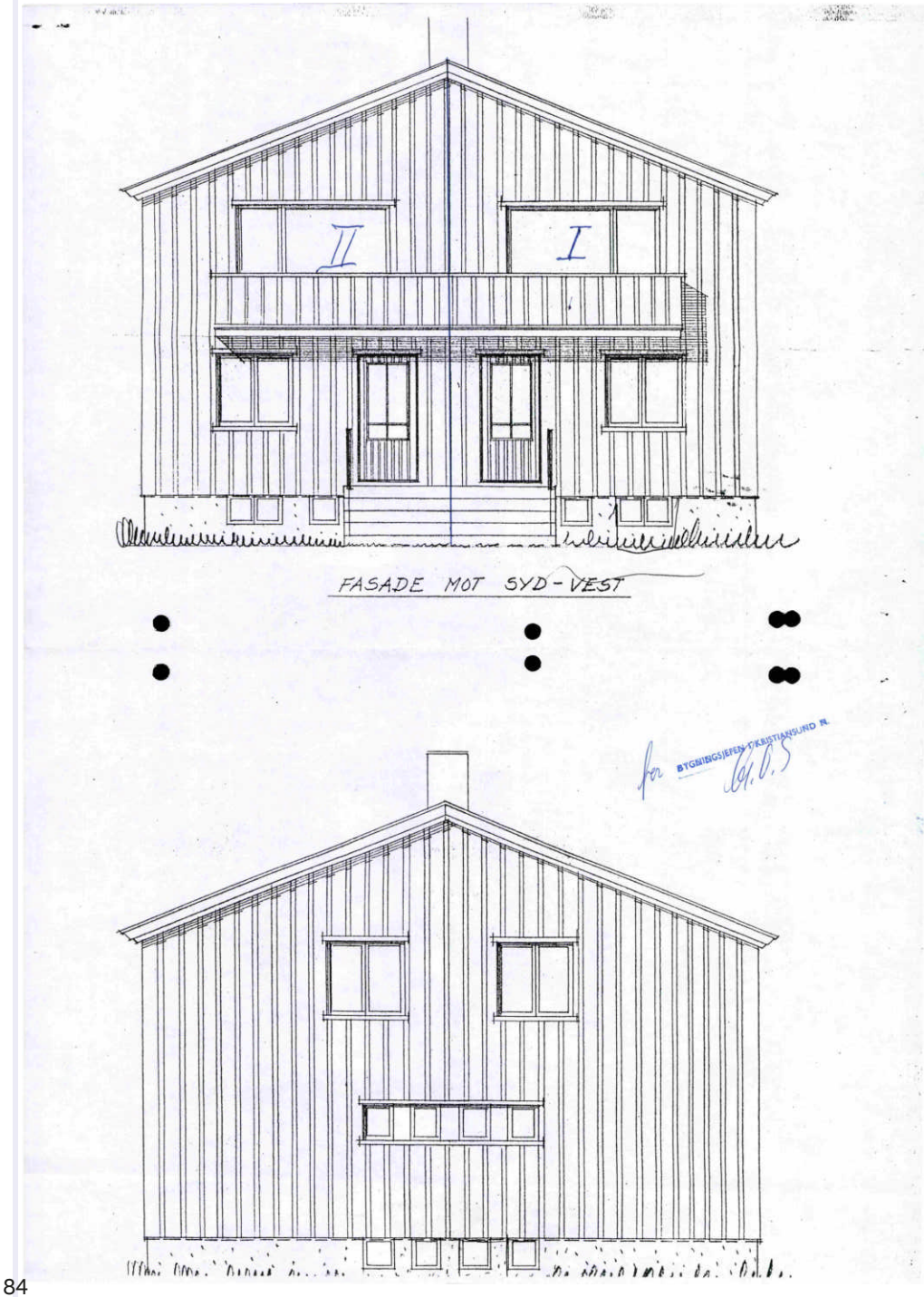


FASADE MOT NORD-VEST.
FASADE MOT SYD-ØST ER
SPEILBILDE AV DENNE.

for BYGNINGSSJEFEN I KRISTIANSUND N. 04.05

K. B. rdd J. nr. 72/1957

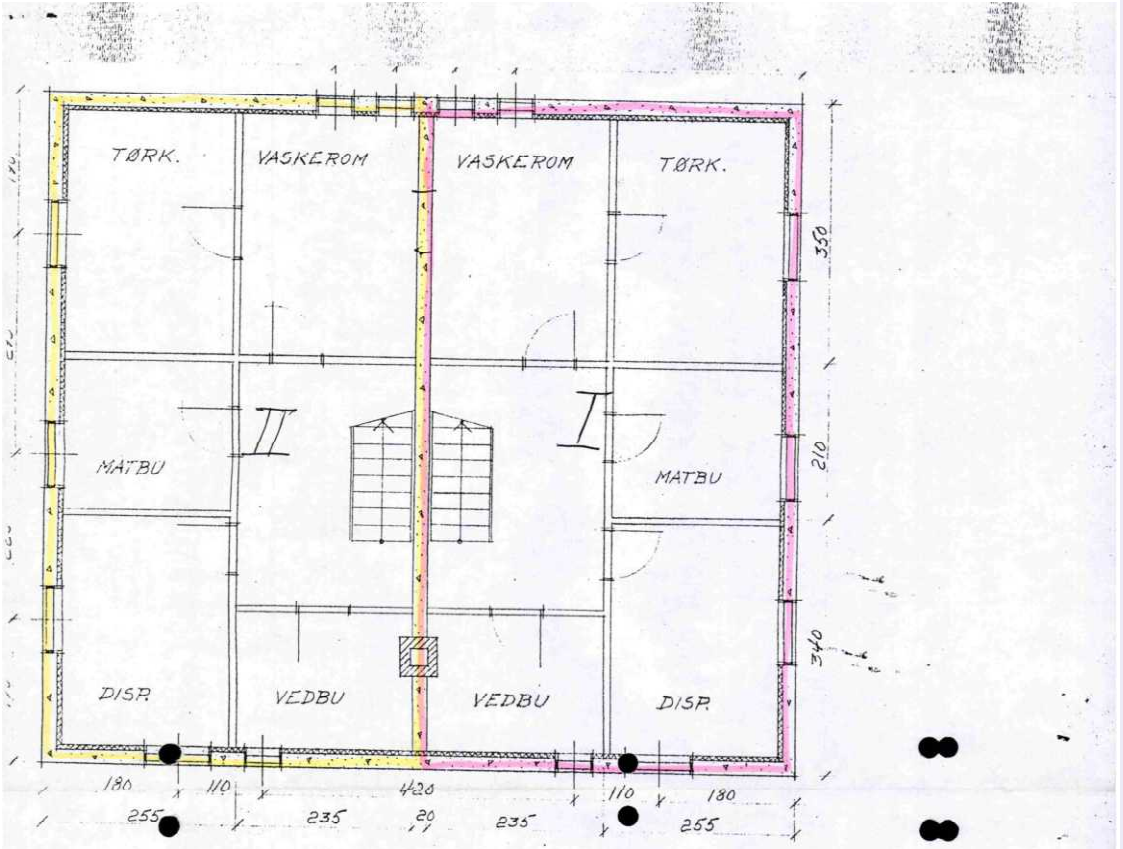
MYRA 2
Rolv Strand
Peder Seversen
1:50

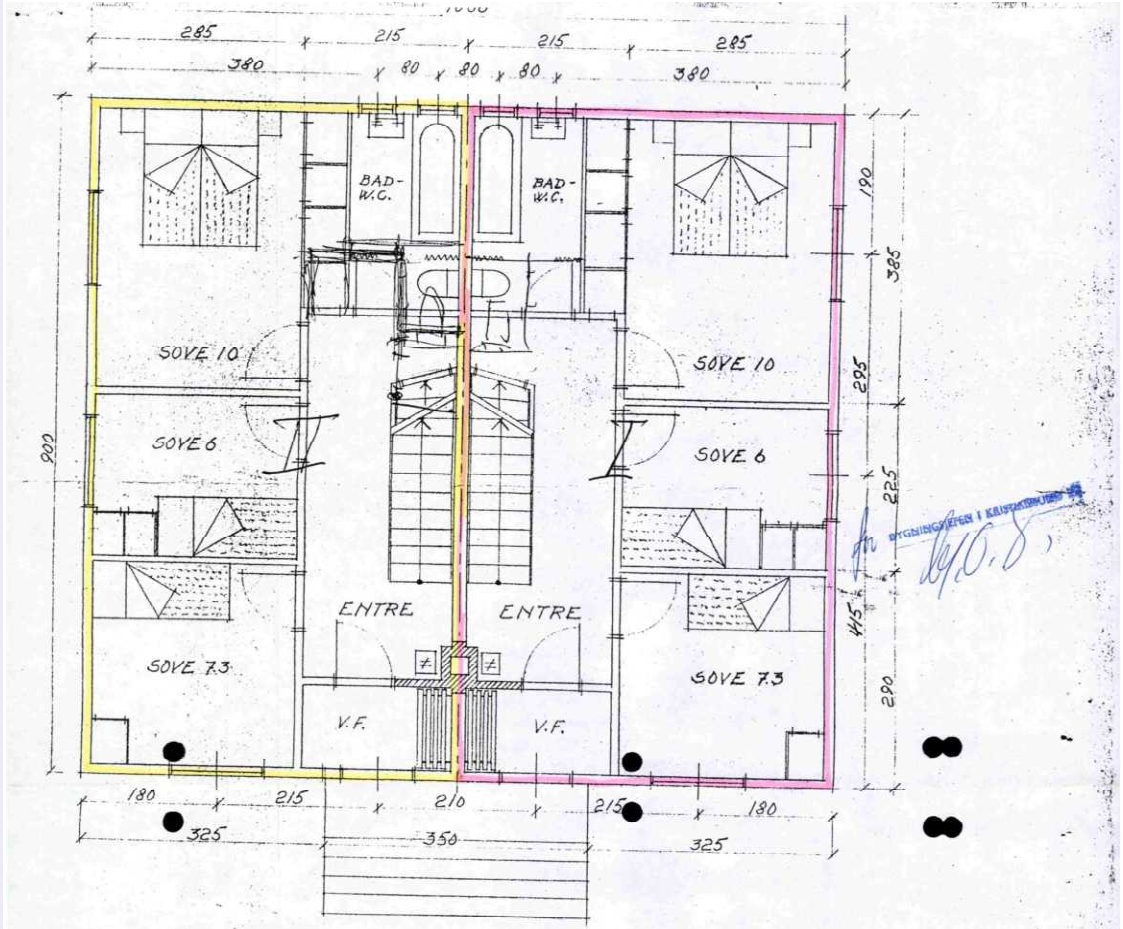


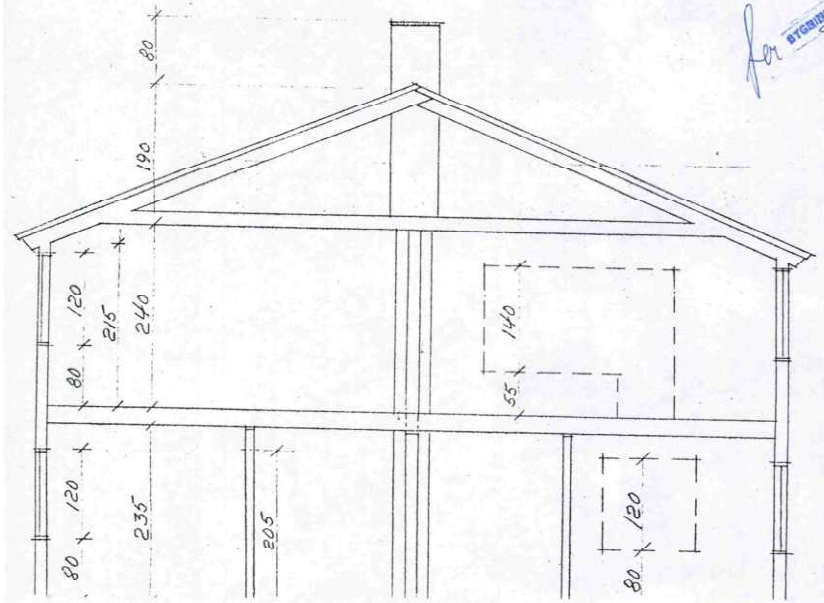
FASADE MOT SYD-VEST

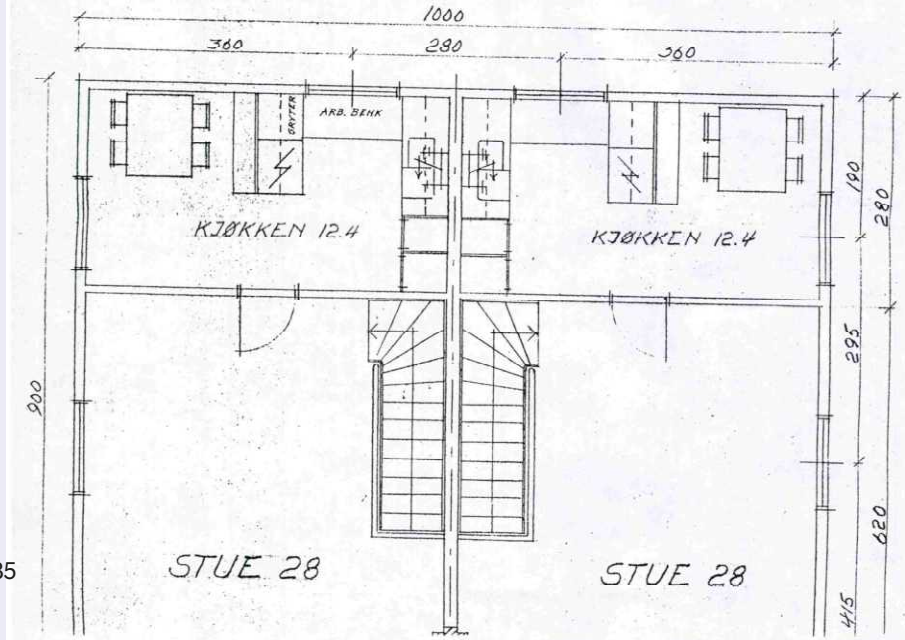
for BYGNINGSSJEFEN I KRISTIANSUND N. 04.05

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/10745/61
Attesteringstidspunkt 2026-01-16 14:23









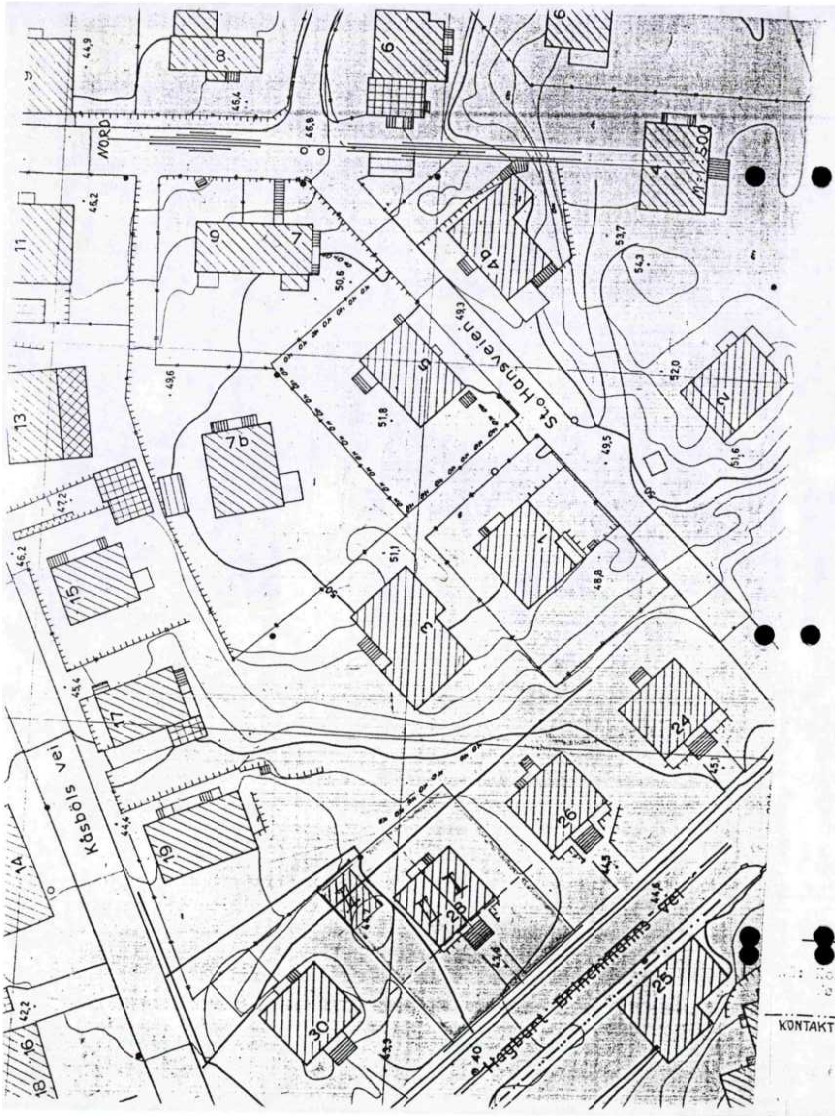
for BYGNINGSRÅDET I KRISTIANSAND

I Byggesaksmøte d. 28

FREMLAGT
19 FEB. 1957
KR. SUND. N. BYGNINGSRÅD

K. B. råd J. nr. 42/1957

MYRA 2
Rolv Strand



FREMLAGT
2 1 DES. 1989
KR. SUND K. BYGNINGSRÅ

SITUASJONSKART

Kristiansund oppmålingsvesen

over H.Brinchmanns vei 28(g.nr.4 b.nr.170)

Rekv. nr. 85/89

Areal: 579.4 m²

M. = 1:500

Kartplate: C5-IV

Situasjonskartet skal gjelde som grunnlag for planlegging og byggesøknad.

På kartet er vist spesielt

- Eiendomsgrense/Regulert grense/Godkjent arrondering.
- Byggegrense
- Overvannsledning
- Spillvannsledning 200 mm (kombinertsystem
- Vannledning 12" (300 mm)

Anmelderen må vise bebyggelsens form og målsatt beliggenhet, adkomst og tilknytning til vann- og kloakkledning, garasje- eller biloppstillingsplass og plass for avfallsdunker, — likeså eventuell terassering av tomten.

Bebyggelsen målsettes på kartet og forslag til høyde på grunnmur påføres.

Graving, sprenging og byggearbeid må ikke igangsettes før skriftlig tillatelse er gitt av bygningssjefen.

Beliggenhet og høyder påvises av oppmålingsvesenet.

Gjerder og murer må anmeldes særskilt og vises på situasjonskartet.

På tomten kan tillates oppført: Bolig

Reguleringsbestemmelser: Se reg.plan "H Brinchmanns vei - Dalabrekka" stf. 11.07.55.

Eventuell søknad om dispensasjon sendes reguleringssjefen.

De viste grenser og byggegrenser samt øvrige retningslinjer og bestemmelser er i samsvar med reguleringsplan.

Reguleringssjefens kontor, den 03.11.89.

Per Arnesen

De viste grenser skal være i samsvar med målebrevet.

Oppmålingsvesenet, den 1/11-89

Leif Egil Gjelsvik

Off. vann- og kloakkledninger prinsippmessig inntegnet.

Byingeniørens kontor, den 2/11-1989

Svein Thorsø

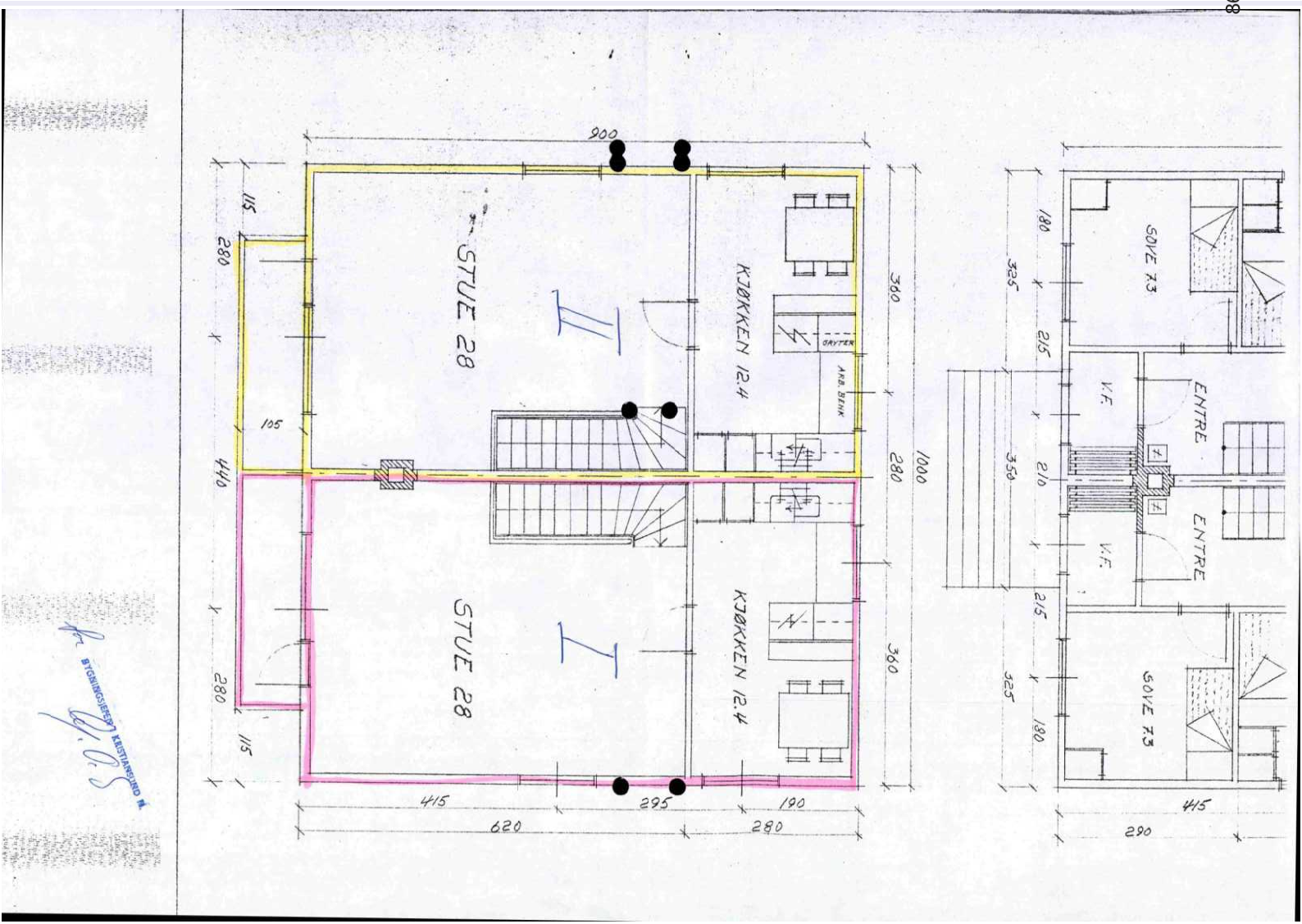
Telekabler prinsippmessig inntegnet.

Kablene prinsippmessig inntegnet.

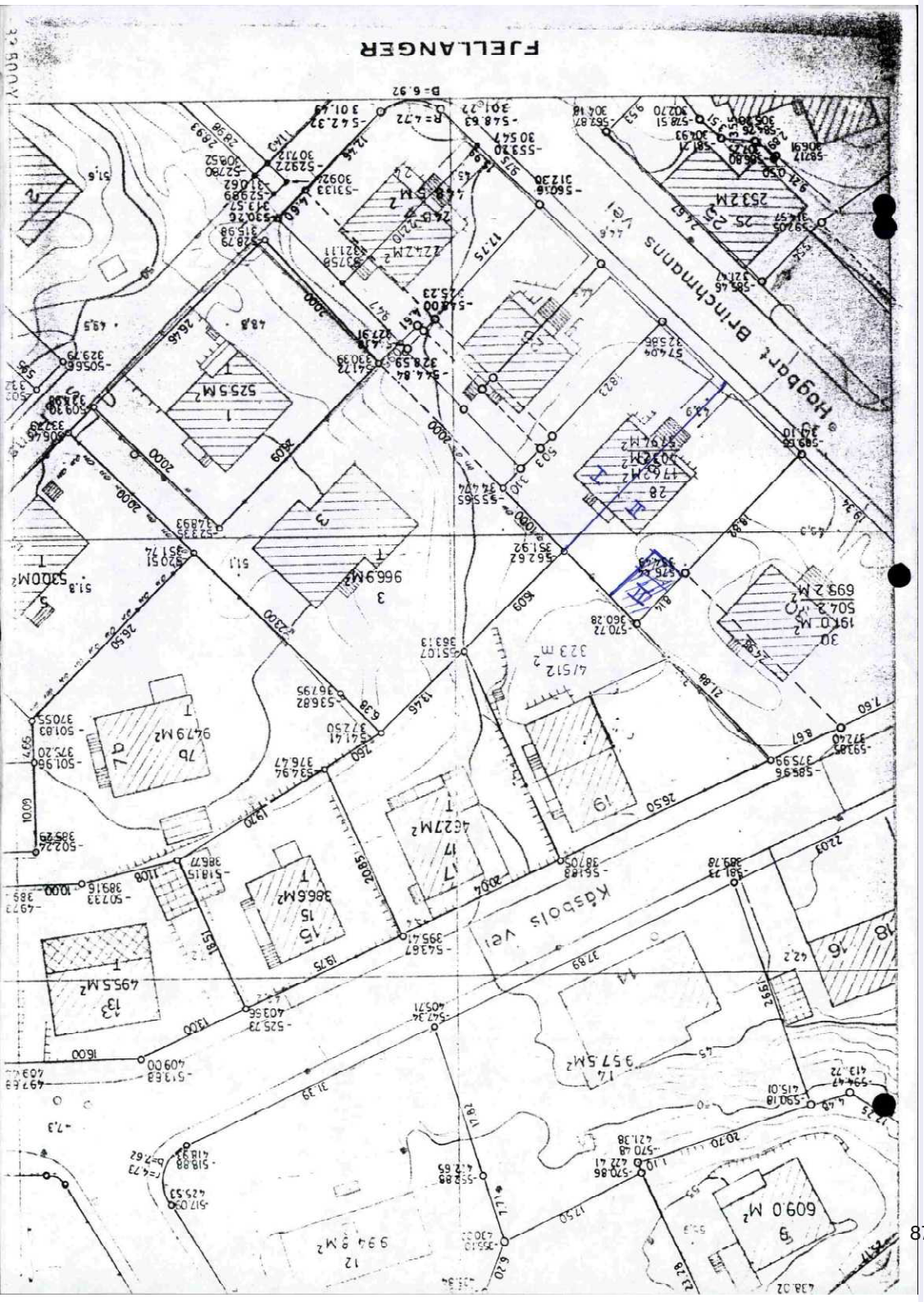
Kr.sund E-verk, den 16.XI.89

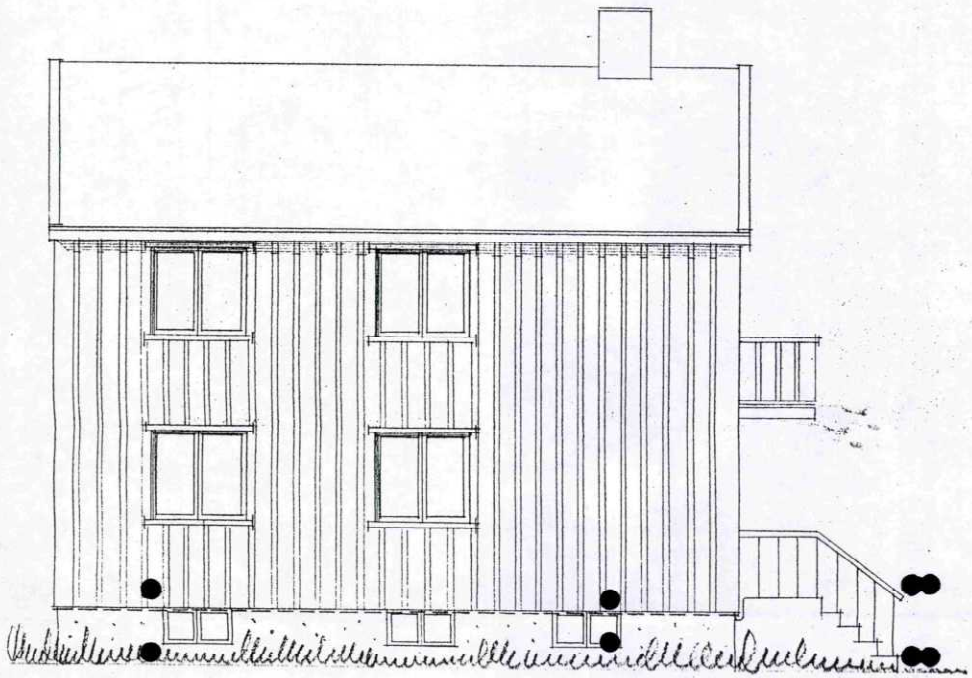
BYGNINGSSJEFEN I KRISTIANSUND

98



BYGNINGSSJEFEN I KRISTIANSUND



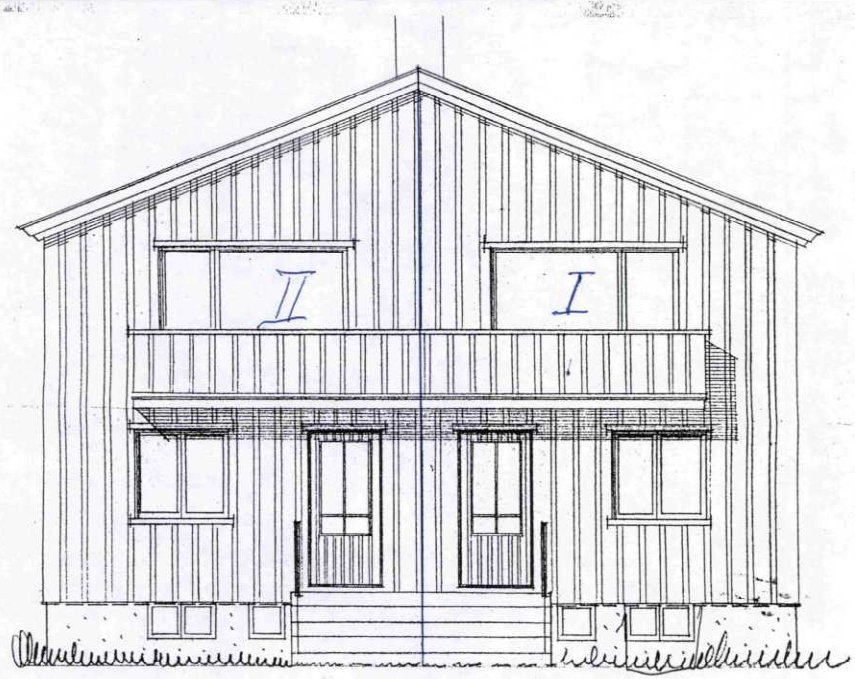


FASADE MOT NORD-VEST.
FASADE MOT SYD-ØST, ER SPEILBILDE AV DENNE.

BYGNINGSSJEFEN I KRISTIANSUND N.

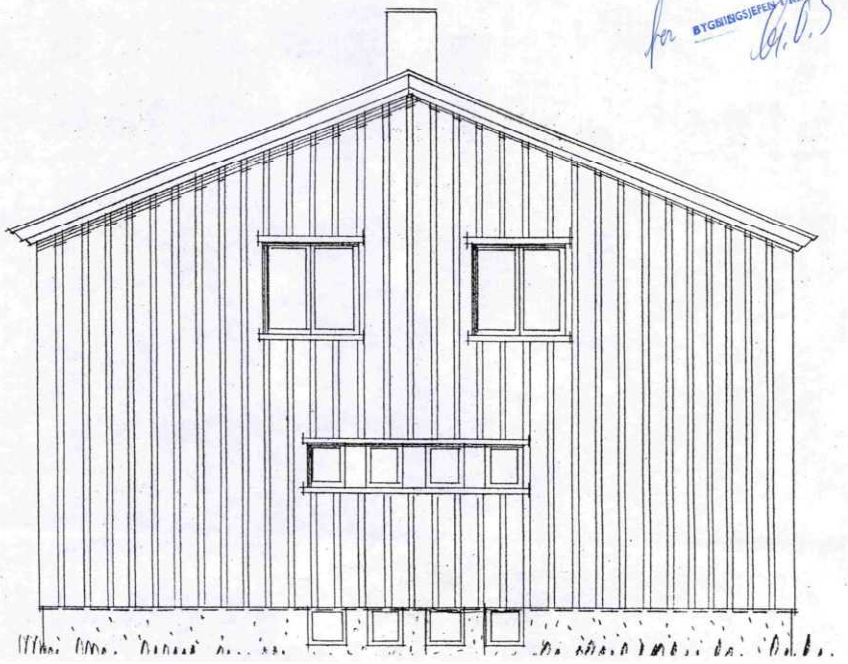
K. B. rdd J. nr. 22/57

MYRA 2
Rolv Strand
Peder Severseen
1:50



FASADE MOT SYD-VEST

for BYGNINGSJEFEN I KRISTIANSUND N.



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 17260021 / Rune Johansen, tlf. 478 58 541
Hagbart Brinchmanns vei 28B, 6510 Kristiansund N.
Gnr. 4, Bnr. 170, Snr. 2, Kristiansund kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 17260021
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.02.2026

Rune Johansen
Eiendomsmegler

478 58 541
rune.johansen@em1.no

EiendomsMegler 1 Kristiansund
Langveien 21, 6509 KristiansundN

eiendomsmegler1.no