

Follandsveien 2

AVERØY

notar



Prisantydning Kr 1 490 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 202/202 kvm Megler Fredrik Rindahl Tlf 482 11 516

NOTAR.NO

notar



Follandsveien 2

Romslig enebolig på Kårvåg | 4 soverom |
Oppgraderingsbehov

Adresse	Follandsveien 2 6532 AVERØY
Prisantydning	Kr 1 490 000,-
Omkostninger	Kr 56 240,-
Totalpris	Kr 1 546 240,-
BRA-i/BRA Total	202/202 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1962
Soverom	6
Etasje	3

Velkommen til Follandsveien 2, en enebolig beliggende på Kårvåg i Averøy kommune. Eiendommen har en privat stikkvei og ligger i et rolig område med opparbeidet tun og plen. Området har tilgang til kommunalt vann via Folland vannverk og avløp via septiktank med overløp til bekk. Beliggenheten gir en landlig atmosfære med enkel adkomst.

Boligen, oppført i 1962, har et bruksareal på 202 m² fordelt over tre etasjer. Underetasjen inkluderer vaskerom, kontor og bod, mens første etasje har stue, kjøkken, bad og soverom. Loftet består av tre soverom og uinnredet loft. Boligen har balkonger med totalt 15 m² uteareal. Det må påregnes renovering og oppgraderinger, da boligen har eldre standard og vedlikeholdsbehov.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Fredrik Rindahl

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Plantegning	25
Vedlegg	29
Budgivning	88

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Fasade



Fasade



Veranda



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Soverom



Bad



Utsikt



Entre



Bod



Vaskerom



Soverom



Fasade

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Kårvåg i Averøy kommune. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei med privat stikkvei inn til eiendommen. Vannforsyningen er tilknyttet Folland vannverk, og avløpet går via septiktank med overløp til bekk eller grøft. Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene om nærliggende turområder, offentlig transport eller servicemuligheter.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Follandsveien 2, 6532 AVERØY

OPPDRAKSNUMMER

4-0103/26

SELGER

Lise Iren Wenaas
Stig Ole Wenaas

MATRIKSEL

Gårdsnummer 98, bruksnummer 16, , ideell andel 1/1.
i Averøy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

F

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 652 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet med tun/plen og innkjørsel/adkomst

TAKST

Tilstandsrapport datert 09.04.2026. utført av Farstad Taksering AS.

BYGGEÅR

1962

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1962.

Bygningen har grunnmur i betong. Utførelse av fundamenter under grunnmur er ukjent, og byggegrunnen er også ukjent. Dreneringen er av ukjent type, alder og løsning.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende bordkledning som fasade. I sokkeletasjen består veggkonstruksjonen av betong med utvendig malt puss.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og yttertaket er tekket med eternitt «fasettskifer» fra byggeåret. Taket er utstyrt med takrenner, nedløp og beslag.

Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag av eldre utførelse. Underetasjen har en støpt plate mot grunn.

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra 80-tallet, samt noen PVC-vinduer med 2-lags glass fra 2013 og noen originale trevinduer med koblet glass. Hovedytterdøren er i teak, og kjellerdøren er i tre.

Eiendommen har en understøttet veranda/balkong av tre, samt en balkong med utgang fra loftet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Eternitt tekking med denne alder er å betrakte som utlevd i henhold til normale levetidsbetraktninger, og må skiftes ut.

Eternitt fra denne perioden inneholder som regel asbest.

Det betyr:

Materialet i seg selv kan være stabilt hvis det er helt

MEN:

Slitasje, sprekker eller håndtering kan frigjøre helsefarlig støv. Eternitt er å betrakte som spesialavfall.

Eternitt platene er svake for ytre påvirkning.

Riving/rehabilitering må gjøres av godkjente fagfolk

Vindskier har værslitasje/aldertegn

- Utvendig > Nedløp og beslag

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

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp har slitasje/elde og svekkelser.

Ett taknedløp på hjørne slipper vann direkte til grunn.

Drypp fra renner kan forekomme.

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ytterkledning/fasader har sterke symptomer på slitasje. Det er registrert uttørkede og oppsprukne bordflater og stedvis avflasset maling. Som følge av alder og påviste avvik anbefales videre undersøkelser og utbedringstiltak.

Stedvis ingen eller liten lufting av kledning.

Etterisolert yttervegg (vest) - feil utført

Ufagmessig avslutning nederst

Risiko:

Fuktinntrenging

Kuldebroer

Skadedyr (mus)

Dette må åpnes og bygges riktig opp igjen i verste fall.

Vindspærre må kontrolleres, utbedres/fornyres/klemmes for å stoppe luftlekkasjer utenfra. Musespærre må etableres.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Eldre takkonstruksjon med aldring og skjevheter"

? Taket er gammelt, og det er normalt slitasje.

? Litt skjevheter betyr ikke nødvendigvis fare, men det viser at konstruksjonen har beveget seg over tid.

"Eldre fuktmerker / misfarging i treverk"

? Det har vært fukt/vann inne i taket tidligere.

? Dette kan skyldes:

lekkasje

kondens (veldig vanlig i dårlig isolerte tak)

Viktig:

Dette sier ikke automatisk at det er en aktiv lekkasje nå - men det har vært et problem.

"Dårlig isolert takkonstruksjon"

? Dette øker risikoen for:

kondens (varm luft møter kaldt tak)

ising om vinteren

fuktproblemer over tid

Det finnes svakheter i taket. Taket er ikke helt tett eller optimalt utført.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er enkelte vinduer som er slitt/oppsprekking av overflatebehandling.

Gjenstår innvendig utforing/listverk på enkelte vinduer som er skiftet.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eldre balkong/uteplass med skjevheter. Rekkverkshøyde er ca 88-90 cm og dagens krav er 100 cm.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • 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

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Påvist sprekk i brannmur ved ildsted.

Skorsteinen bærer preg av alderdom og slitasje. Alderdom og slitasje vil over tid medføre behov for rehabilitering.

Behovet for rehabilitering kan oppstå tidligere enn antatt levealder grunnet skorsteinens tilstand. Eier bør vurdere å rehabilitere skorsteinen for å øke byggverkets brannsikkerhet.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: · Det er avvik:

Dører har elde og slitasje, der det bør påregnes kortere gjenværende restlevetid.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

· Det er irr på rør.

Det ble observert irr/kondens på røropplegg i kjeller.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: · Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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.

Man vet ikke når eller hvordan dreneringen ble lagt. Det skaper usikkerhet.

Drenering har begrenset levetid (ofte 20-40 år). Basert på alderen antar man at den er delvis dårlig.

Det er registrert litt fukt som trekker opp i gulv/vegger og stedvis slatutslag (hvite merker på mur)

Det er spesielt viktig:

oppstår når fukt trekker gjennom mur og etterlater salter

betyr at vann faktisk beveger seg gjennom konstruksjonen.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: · Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

· Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

· Grunnmuren har sprekkdannelser.

· Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Værslitt fasade og mur. Det er observert enkelte sprekker i grunnmuren, blant annet gjennomgående sprekker ved hushjørne og ved vaskerom. Slike sprekker kan ha flere årsaker, herunder naturlige bevegelser i grunnen, setninger i bygget, manglende armering eller svakheter ved utførelsen av støpearbeidet.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: · Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert at terreng stedvis ikke har anbefalt fallforhold bort i fra bolig. Der hvor overflatevann ikke renner tilstrekkelig bort fra bolig, medfører dette økt fuktbelastning på grunnmur og økt risiko for fuktskader.

- Tomteforhold > Septiktank

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: · Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

· Det er registrert symptom på fuktskader.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: · Det er registrert symptom på fuktskader.

Ikke konstatert skade, men bruk av fuktindikator i våtsone ble det indikert moderate/forhøyede fuktverdier under gulvbelegg like ved dusjområde.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Balkongdører

Avvik: · Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Balkongdører er værslitt og svekket.

- Innvendig > Overflater

Avvik: • Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Eldre standard innvendig" ? Interiøret er ikke oppgradert på en stund og fremstår som gammeldags sammenlignet med dagens nivå.

Synlig bruksslitasje (riper, merker, falming, etc.), og enkelte flater kan være modne for utskifting eller oppgradering.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet må innen kort tid oppgraderes for å tåle normalt bruk etter dagens krav til våtrom.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, risiko og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre bad: Badet er ikke oppgradert i henhold til nyere standarder.

Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av alder, slitasje og risiko for skader og følgeskader.

Avløp fra dusj har svak utførelse

Missfarget overflate og porøst beleg, dels løst fra underlag.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2013:

• PVC vinduer med 2-lags glass

1997:

• Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

1980:

• malte trevinduer med 2-lags glass

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Byggeområder

Følger reguleringsplan Kårvåg sentrum (plan-ID 19900002). Eiendommen ligger innenfor planområdet som blant annet er regulert til byggeområder.. 28.05.1990

I henhold til kommuneplanen for Averøy 2016-2028 kan områder avsatt til potensielle fremtidige næringsområder (FI-2 «Hendvågen» og FI-3 «Selvågdaalen») bli vurdert nærmere i løpet av planperioden.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel berørt av hensynssone H220 – Gul støvsone.

OPPVARMING

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen.

Tilknytning vann: Vann fra Folland vannverk (kommunalt).

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til bekk/grøft e.l.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken

ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1962.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger en godkjent søknad for bygging av balkong fra Statens Vegvesen datert 20.10.1987.

Det foreligger ikke godkjente hustegninger for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

RADONMÅLING

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

INNHOOLD

Underetasje:

BRA-i 66 kvm: Vindfang, gang m/trapp, vaskerom, kontor (tidligere telefonsentral), vaktrom og bod

1. Etasje:

BRA-i 75 kvm: Trapperom, gang, kjøkken, stue, tv-stue, bad og soverom

TBA 13 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 61 kvm: Trapperom/gang, 3 soverom og uinnredet loft

TBA 2 kvm: Terrasse og balkongareal

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, og det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og baderomsplater på veggene. Rommet er utstyrt med innredning med servant, toalett, dusjnisje og et eldre sluk.

Vaskerom underetasje:

Rommet har betonggulv, plastsluk og vegger av betong og platekledning. Det er installert opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, malt furu og belegg.

Vegger: Tapet, malt trepanel, malte plater og malt strie.

Himling: Trepanel, malt tak og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1997.

VIKTIG

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

Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 202 m²

BRA totalt: 202 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 66 m² Vindfang, gang m/trapp, vaskerom, kontor (tidligere telefonsentral), vaktrom og bod

1. etasje

BRA-i: 75 m² Trapperom, gang, kjøkken, stue, tv-stue, bad og soverom

99. etasje

BRA-i: 61 m² Trapperom/gang, 3 soverom og uinnredet loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m² Terrasse- og balkongareal

99. etasje
2 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Meglere innhenter godkjente og bygge-meldte tegninger for boligen om det foreligger. Vi har ikke mottatt tegninger før sending av rapporten.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 490 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 210,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann, fast og forbruk: kr 8266,00

Feie- / tilsynsgebyr: kr 980,00

Eiendomsskatt: kr 3964,00

Renovasjon og slamtømming kommer i tillegg

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 818 165,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 272 660,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 1 490 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 37 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 56 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 546 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1554/98/16:

17.09.1946 - Dokumentnr: 301816 - Bestemmelse om gjerde

17.09.1946 - Dokumentnr: 1816 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1554 Gnr:98 Bnr:1

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

GRUNNBOKSDATO

08.05.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring

- Söderberg & Partners leverer boligkjøperforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget,

kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

08.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Fredrik Rindahl, Eiendomsmegler MNEF
Epost: fredrik.rindahl@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	40000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	16 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse

og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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

gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at

budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

FOLLANDSVEIEN 2

Takstrappport

Energiattest

Selgers egenerklæring

Tegninger blakong

Godkjent søknad Vegvesen

Matrikkelrapport

Reguleringsbestemmelser


Kårvåg sentrum - Vedtak

Grunnkart


Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Follandsveien 2, 6532 AVERØY

 AVERØY kommune

 # gnr. 98, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 19184-1585

Eiendomsverdi ref nr: VB3100

Autorisert foretak: Farstad Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Farstad Taksering AS er et takseringsfirma med kontor i Elnesvågen.

Vår takstingeniør er utdannet og medlem av Norsk Takst. Har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Mesterbrev som tømmer, våtroms sertifikat fra FFV og over 30 års erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Idar Helge Farstad

Uavhengig Takstingeniør

id-fa@online.no

911 63 965



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er teknet med eternitt «fasettskifer» fra byggeår. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Veggkonstruksjon i sokkeletasje er i betong med utvendig malt puss.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra 80 tallet. Noen PVC vinduer med 2-lags glass fra 2013. Noen originale trevinduer med koblet glass.

Teak hovedytterdør og kjellerdør i tre.

Understøttet veranda/balkong av tre.

Balkong med utgang fra loft

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, malt furu og belegg. Veggene har tapet, malt trepanel, malte plater og malt strie. Innvendige tak har trepanel, malt tak og himlingsplater.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag av eldre utførelse.

Underetasje har støpt plate mot grunn.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Originalt/eldre vaskerom fra bygningens opprinnelse. Rommet har betonggulv med naturlig overflate, plastsluk/avløp. Det er 3 vegger i betong og en vegg med platekledning. Opplegg for vaskemaskin er installert.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad

Ukjent alder på badet, ingen dokumentasjon.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Eldre sluk. Veggene har baderomsplater.

Rommet har innredning med servant, toalett og dusjnise.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tv-stue/soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 11.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannrør er begrenset

inspisert.

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ikke lokalisert.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering.

Bygningen har grunnmur i betong. Ukjent utførelse av fundamenter under grunnmur.

Bygningen ligger i slakt/flatt terreng.

Utvendige avløpsrør fra septiktank og inntil bolig er skiftet.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Septiktanken er av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

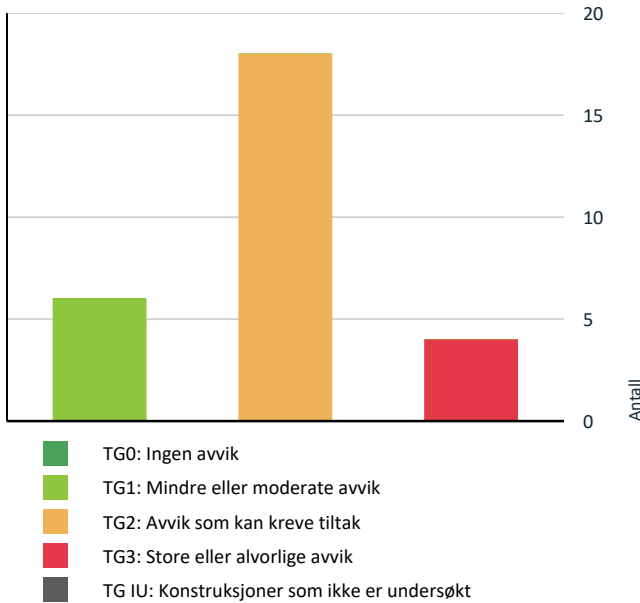
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Meglere innhenter godkjente og bygge-meldte tegninger for boligen om det foreligger. Vi har ikke mottatt tegninger før sending av rapporten.

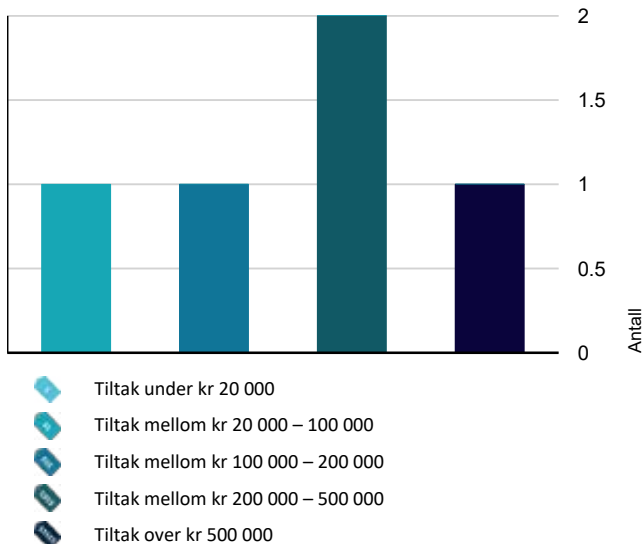
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkongdører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdører er værslitt og svekket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Eldre standard innvendig" → Interiøret er ikke oppgradert på en stund og fremstår som gammeldags sammenlignet med dagens nivå. Synlig brukslitasje (riper, merker, falming, etc.), og enkelte flater kan være modne for utskifting eller oppgradering.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Rommet må innen kort tid oppgraderes for å tåle normalt bruk etter dagens krav til våtrom.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, risiko og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Eldre bad: Badet er ikke oppgradert i henhold til nyere standarder.

Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av alder, slitasje og risiko for skader og følgeskader.

Avløp fra dusj har svak utførelse

Missfarget overflate og porøst beleg, dels løst fra underlag.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Eternitt tekking med denne alder er å betrakte som utlevd i henhold til normale levetidsbetraktninger, og må skiftes ut.

Eternitt fra denne perioden inneholder som regel asbest. Det betyr:

Materialet i seg selv kan være stabilt hvis det er helt MEN:

Slitasje, sprekker eller håndtering kan frigjøre helsefarlig støv. Eternitt er å betrakte som spesialavfall.

Eternitt platene er svake for ytre påvirkning.

Riving/rehabilitering må gjøres av godkjente fagfolk

Vindskier har værslitasje/aldertegn

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp har slitasje/elde og svekkelser.

Ett taknedløp på hjørne slipper vann direkte til grunn.

Drypp fra renner kan forekomme.

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over

halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ytterkledning/fasader har sterke symptomer på slitasje. Det er registrert uttørkede og oppsprukne bordflater og stedvis avflasset maling. Som følge av alder og påviste avvik anbefales videre undersøkelser og utbedringstiltak.

Stedvis ingen eller liten lufting av kledning.

Etterisolert yttervegg (vest) – feil utført

Ufagmessig avslutning nederst

Risiko:

Fuktinntrenging

Kuldebroer

Skadedyr (mus)

☑ Dette må åpnes og bygges riktig opp igjen i verste fall. Vindspærre må kontrolleres, utbedres/fornyes/klemmes for å stoppe luftlekkasjer utenfra. Musespærre må etableres.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Eldre takkonstruksjon med aldring og skjevheter”

→ Taket er gammelt, og det er normalt slitasje.

→ Litt skjevheter betyr ikke nødvendigvis fare, men det viser at konstruksjonen har beveget seg over tid.

“Eldre fuktmerker / misfarging i treverk”

→ Det har vært fukt/vann inne i taket tidligere.

→ Dette kan skyldes:

lekkasje

kondens (veldig vanlig i dårlig isolerte tak)

☑ Viktig:

Dette sier ikke automatisk at det er en aktiv lekkasje nå – men det har vært et problem.

“Dårlig isolert takkonstruksjon”

→ Dette øker risikoen for:

kondens (varm luft møter kaldt tak)

ising om vinteren

fuktproblemer over tid

Det finnes svakheter i taket. Taket er ikke helt tett eller optimalt utført.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er enkelte vinduer som er slitt/oppsprekking av overflatebehandling.

Gjenstår innvendig utforing/listverk på enkelte vinduer som er skiftet.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eldre balkong/uteplass med skjevheter.

Rekkverkshøyde er ca 88-90 cm og dagens krav er 100 cm.

! 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.

Sammendrag av boligens tilstand

Stue / hovedetasje: Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet. Bjelkelaget viser mindre avvik med hensyn til både stivhet og planhet, noe som er forventet ut fra konstruksjonens alder og byggemetode. Det forekommer enkelte knirk i gulvene. Små nivåforskjeller mellom rom. Dette er i seg selv ikke uvanlig i eldre hus.

Loft: Det er målt ca 10-15 mm høydeforskjell på gulv i soverom gjennom hele rommet.

Underetasje – dette er det viktige Her er det derimot klare røde flagg: Tilfarergulv i rom mot sydvest er tidligere vannskadet. Har stått slik i over 20 år Synlig råte i treverk Fuktutslag i betong (grunnfukt) Vedvarende fukt i betong = fuktproblem er fortsatt aktivt, saltutslag, mugg/sopp dårlig inneklima skjulte skader i konstruksjonen

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Påvist sprekk i brannmur ved ildsted.

Skorsteinen bærer preg av alderdom og slitasje. Alderdom og slitasje vil over tid medføre behov for rehabilitering. Behovet for rehabilitering kan oppstå tidligere enn antatt levealder grunnet skorsteinens tilstand. Eier bør vurdere å rehabilitere skorsteinen for å øke byggverkets brannsikkerhet.

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

Det er avvik:

Dører har elde og slitasje, der det bør påregnes kortere gjenværende restlevetid.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.

Det ble observert irr/kondens på røropplegg i kjeller.

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Man vet ikke når eller hvordan dreneringen ble lagt.

Det skaper usikkerhet.

Drenering har begrenset levetid (ofte 20–40 år).

Basert på alderen antar man at den er delvis dårlig.

Det er registrert litt fukt som trekker opp i gulv/vegger og stedvis slatutslag (hvite merker på mur)

Dette er spesielt viktig:

oppstår når fukt trekker gjennom mur og etterlater salter betyr at vann faktisk beveger seg gjennom konstruksjonen.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Værslitt fasade og mur. Det er observert enkelte sprekker i grunnmuren, blant annet gjennomgående sprekker ved hushjørne og ved vaskerom. Slike sprekker kan ha flere årsaker, herunder naturlige bevegelser i grunnen, setninger i bygget, manglende armering eller svakheter ved utførelsen av støpearbeidet.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert at terreng stedvis ikke har anbefalt fallforhold bort i fra bolig. Der hvor overflatevann ikke renner tilstrekkelig bort fra bolig, medfører dette økt fuktbelastning på grunnmur og økt risiko for fuktskader.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert symptom på fuktskader.

Hva funnene indikerer

1. Forhøyet fukt i gulv og murvegg

Betong og mur kan absorbere og holde på fukt uten å nødvendigvis ta skade med en gang.

Men: de er ikke vanntette, så fukt kan vandre videre til andre materialer.

2. Platevegg (mest utsatt)

Plater (gips, spon osv.) tåler fukt dårlig.

Når det registreres fuktskade nederst, tyder det ofte på:

Oppsug av fukt fra gulv (kapillærsug)

Lekkasje eller dårlig tetting

Kondens over tid

3. Porøse plater

Når plater blir porøse, betyr det at materialet er nedbrutt av fukt.

Dette er et klart tegn på skade, ikke bare risiko.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på fuktskader.

Ikke konstatert skade, men bruk av fuktindikator i våtsone ble det indikert moderate/forhøyede fuktverdier under gulvbelegg like ved dusjområde.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i nærheten av bekk/elv. Det er ikke kjent flomrisiko i offentlige kart. Men det er ikke en 100 % garanti for at flom aldri kan skje

Små bekker kan endre seg ved ekstremvær.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Bygningen ble opprinnelig oppført i 1947, men ble gjenreist i 1962 etter en brann

Standard

Boligen er å anse som et renoveringsobjekt, hvor det må påregnes kostnader for modernisering og større oppgraderinger. Innredning og overflater har bruksslitasje og elde.

Vedlikehold

Lite vedlikehold over tid

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med eternitt «fasettskifer» fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. 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.»

Årstall: 1962

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Eternitt tekking med denne alder er å betrakte som utlevd i henhold til normale levetidsbetraktninger, og må skiftes ut.

Eternitt fra denne perioden inneholder som regel asbest. Det betyr: Materialet i seg selv kan være stabilt hvis det er helt

MEN:

Slitasje, sprekker eller håndtering kan frigjøre helsefarlig støv. Eternitt er å betrakte som spesialavfall.

Eternitt platene er svake for ytre påvirkning.

Riving/rehabilitering må gjøres av godkjente fagfolk

Vindskier har værslitasje/aldertegn

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.

Taktekket inkl undertak, vindskier og lekter må skiftes innen rimelig tid, iht. alder og levetid

Et tak fra 1962 er over 60 år gammelt, og typisk levetid for eternitt er ca. 30–50 år.

Mulige risikoer:

Skjulte lekkasjer

Sprø og svekket taktekking

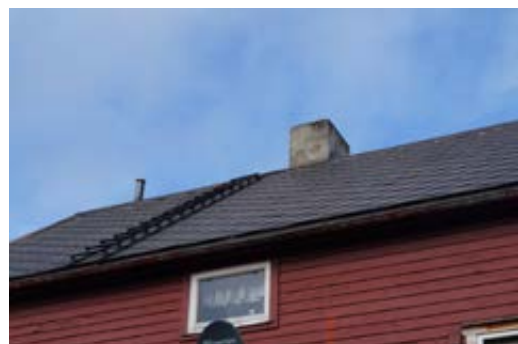
Dårlig undertak (ofte originalt)

Kostbar utskifting (asbest = dyrere)

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vindskier har værslitasje/aldertegn



tak er over 60 år gammelt, må påregnes å skiftes i sin helhet

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp har slitasje/elde og svekkelser. Ett taknedløp på hjørne slipper vann direkte til grunn.

Drypp fra renner kan forekomme. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader. Taktekkingen må oppgraderes.

Det anbefales at snøfangere monteres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. Det omfatter vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. Snøfangere bør i tillegg monteres der snø kan skade gjenstander, underliggende bygningsdeler og installasjoner.



Taknedløp går kun til grunn – noe som fukt påvirker grunnforhold rundt grunnmur vesentlig. Det er fuktgjennomslag/problematikk i kjeller/underetasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Veggkonstruksjon i sokkeletasje er i betong med utvendig malt puss.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ytterkledning/fasader har sterke symptomer på slitasje. Det er registrert uttørkede og oppsprukne bordflater og stedvis avflasset maling. Som følge av alder og påviste avvik anbefales videre undersøkelser og utbedringstiltak.

Stedvis ingen eller liten lufting av kledning.

Etterisolert yttervegg (vest) – feil utført
Ufagmessig avslutning nederst

Risiko:

Fukttinntrenging
Kuldebroer
Skadedyr (mus)

☒ Dette må åpnes og bygges riktig opp igjen i verste fall. Vindsperre må kontrolleres, utbedres/fornyes/klemmes for å stoppe luftlekkasjer utenfra. Musesperre må etableres.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Veggkonstruksjon er av eldre dato. Som følge av alder og registrerte anmerkninger bør det gjøres nærmere undersøkelser. Ytterveggene har forestående reparasjonsbehov. Utbedring må utføres av fagkyndige.

Vedlikehold av kledning.

Tilstanden bedømmes som aldersbetinget forringet. Lokale skader på kledning kan føre til redusert værbestandighet og økt risiko for fukt- og råteskader i underliggende konstruksjon dersom tiltak ikke gjennomføres. For å tilfredsstille moderne krav til isolasjon, tetthet og ventilasjon kreves oppgradering av ytterveggskonstruksjon.

Vestvegg: Manglende tetting og vindsperre
Vindsperre stopper kald luft og fukt utenfra

Her er det:
Luftlekkasjer
Ukjent tilstand på vindsperre

☒ Dette påvirker både:

Energiforbruk
Komfort (trekk)
Fuktproblemer
Musesikring mangler

☒ Høy risiko for:

Mus i vegger
Skader på isolasjon

Høy prioritet (bør gjøres snart)
Kontroll av veggkonstruksjon (åpning av vegg)
Utbedre vindsperre
Tette alle åpninger mot mus
Riktig avslutning nederst på kledning

Tilstandsrapport



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



Overflatebehandlig av utvendig kledning flasser og sprekker opp. Tiltak må påregnes.



Etterisolert yttervegg (vest) – feil utført
Ufagmessig avslutning nederst. Utett konstruksjon. Her er det:

Luftlekkasjer
Ukjent tilstand på vindsperre



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Eldre takkonstruksjon med aldring og skjevheter”

→ Taket er gammelt, og det er normalt slitasje.

→ Litt skjevheter betyr ikke nødvendigvis fare, men det viser at konstruksjonen har beveget seg over tid.

“Eldre fuktmerker / misfarging i treverk”

→ Det har vært fukt/vann inne i taket tidligere.

→ Dette kan skyldes:

lekkasje

kondens (veldig vanlig i dårlig isolerte tak)

Viktig:

Dette sier ikke automatisk at det er en aktiv lekkasje nå – men det har vært et problem.

“Dårlig isolert takkonstruksjon”

→ Dette øker risikoen for:

kondens (varm luft møter kaldt tak)

ising om vinteren

fuktproblemer over tid

Det finnes svakheter i taket. Taket er ikke helt tett eller optimalt utført.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

“Svakheter i taket / ikke optimalt utført”

Det finnes risiko for videre problemer

Sjekk spesielt:

Taktekking, beslag, gjennomføringer og undertak.

Takkonstruksjon som krever oppgradering dersom man ønsker dagens krav til isolering og tetthet.



Taket har hatt lekkasjeprosblemer tidligere, har svakheter som kan gi nye problemer.

Tilstandsrapport



Eldre fuktmerker i bordtro. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.



Bordtro er treverket (plankene) rett under takteking (f.eks. under takstein eller takplater). Misfarging der tyder ofte på at det har kommet vann inn tidligere, typisk via lekkasje eller kondens. Skadene er begrenset i omfang – altså ikke over store områder. På tidspunktet for inspeksjonen var det helt tørt, altså ingen aktiv lekkasje der og da.



Takkonstruksjon/mørkeloft.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra 80 tallet. Og PVC vinduer med 2-lags glass fra 2013. Det er ca. 50/50 med pvc/trevinduer. Noen originale trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

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

Det er enkelte vinduer som er slitt/oppsprekking av overflatebehandling. Gjenstår innvendig utforing/listverk på enkelte vinduer som er skiftet.

Konsekvens/tiltak

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



Overflate slitasje utvendig karm / omramning



Det gjenstår innvendig utforing/listverk rundt vindu som ble skiftet i 201



Noen kobla vindu av eldre dat

TG 1 Dører

Beskrivelse

Teak hovedytterdør og kjellerdør i tre.

TG 3 Balkongdører

Beskrivelse

To balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

Balkongdører er værslitt og svekket.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Utskifting av dører i tiden fremover må påregnes

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Understøttet veranda/balkong av tre.

Balkong med utgang fra loft

Vurdering av avvik:

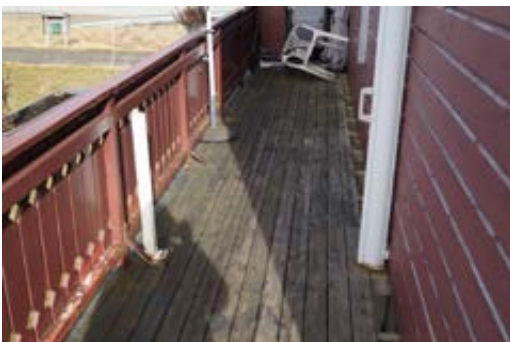
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eldre balkong/uteplass med skjevheter. Rekkverkshøyde er ca 88-90 cm og dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Renovering/fornytelse av uteplass påregnes.



INNSENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, malt furu og belegg. Veggene har tapet, malt trepanel, malte plater og malt strie. Innvendige tak har trepanel, malt tak og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Eldre standard innvendig" → Interiøret er ikke oppgradert på en stund og fremstår som gammeldags sammenlignet med dagens nivå. Synlig bruksslitasje (riper, merker, falming, etc.), og enkelte flater kan være modne for utskifting eller oppgradering.

Konsekvens/tiltak

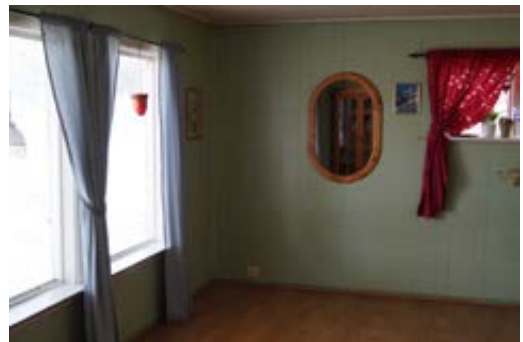
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgradering av overflater må påregnes i forhold til dagens standard. Generelt oppgraderingsbehov innvendig.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag av eldre utførelse. Underetasje har støpt plate mot grunn.

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.

Tilstandsrapport

Stue / hovedetasje: Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

Bjelkelaget viser mindre avvik med hensyn til både stivhet og planhet, noe som er forventet ut fra konstruksjonens alder og byggemetode. Det forekommer enkelte knirk i gulvene. Små nivåforskjeller mellom rom. Dette er i seg selv ikke uvanlig i eldre hus.

Loft: Det er målt ca 10-15 mm høydeforskjell på gulv i soverom gjennom hele rommet.

Underetasje – dette er det viktige

Her er det derimot klare røde flagg:

Tilfarergulv i rom mot sydvest er tidligere vannskadet. Har stått slik i over 20 år

Synlig råte i treverk

Fuktutslag i betong (grunnfukt)

Vedvarende fukt i betong = fuktproblem er fortsatt aktivt, saltutslag, mugg/sopp

dårlig innelima

skjulte skader i konstruksjonen

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.

Bjelkelag konstruksjon som krever oppgradering dersom man ønsker dagens krav til isolering og tetthet.

Underetasje: reelt problem som bør utbedres

Rive tilfarergulv

Fjerne alt skadet treverk

Kontrollere bærekonstruksjon

Tørke og eventuelt fuktsikre betong

Bygge opp nytt gulv (ofte med bedre fuktsperre/løsning)

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Påvist sprekk i brannmur ved ildsted.

Skorsteinen bærer preg av alderdom og slitasje. Alderdom og slitasje vil over tid medføre behov for rehabilitering. Behovet for rehabilitering kan oppstå tidligere enn antatt levealder grunnet skorsteinens tilstand. Eier bør vurdere å rehabilitere skorsteinen for å øke byggverkets brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Rehabiliter pipe. For å kunne rehabilitere pipe må røykrør ha tilstrekkelig dimensjon. Dette har ikke takstmann undersøkt.



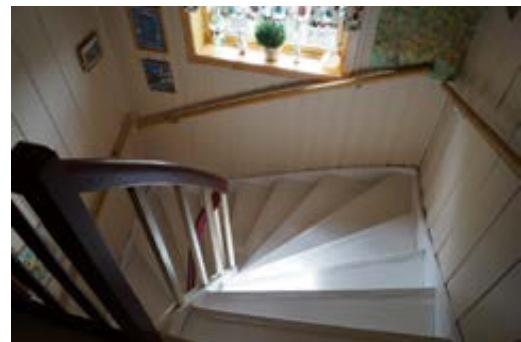
Sprekk i brannmur på stue

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 1962



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har elde og slitasje, der det bør påregnes kortere gjenværende restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utskifting av dører i forbindelse med fremtidig oppussing

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Originalt/eldre vaskerom fra bygningens opprinnelse. Rommet har betonggulv med naturlig overflate, plastsluk/avløp. Det er 3 vegger i betong og en vegg med platekledning. Opplegg for vaskemaskin er installert.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Rommet må innen kort tid oppgraderes for å tåle normalt bruk etter dagens krav til våtrom.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, risiko og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommets oppbygning/underlag/tettesjikt er av eldre dato. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk i vaskerom

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Hva funnene indikerer

1. Forhøyet fukt i gulv og murvegg

Betong og mur kan absorbere og holde på fukt uten å nødvendigvis ta skade med en gang.
Men: de er ikke vanntette, så fukt kan vandre videre til andre materialer.

2. Platevegg (mest utsatt)

Plater (gips, spon osv.) tåler fukt dårlig.
Når det registreres fuktskade nederst, tyder det ofte på:
Oppsug av fukt fra gulv (kapillærsug)
Lekkasjer eller dårlig tetting
Kondens over tid

3. Porøse plater

Når plater blir porøse, betyr det at materialet er nedbrutt av fukt. Dette er et klart tegn på skade, ikke bare risiko.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Årsaken til dette kan skyldes flere forhold som f.eks fuktgjennomgang i grunnmur og/eller påregnelig fuktoppbygg fra grunn da det på oppføringstidspunktet ikke var vanlig å benytte noen form for fuktsperre under gulvstøp, evt. kondens i overflater.
Løpende tilsyn anbefales og tiltak vurderes fortløpende.
Skadet platevegg må normalt rives og byttes



Skadet platevegg må rives og byttes. et allerede er synlig nedbrytning (porøse plater)

Tilstandsrapport



Det er registrert litt fukt som trekker opp i gulv/vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Ukjent alder på badet, ingen dokumentasjon.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Eldre sluk. Veggene har baderomsplater. Rommet har innredning med servant, toalett og dusjnisje.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Eldre bad: Badet er ikke oppgradert i henhold til nyere standarder.

Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av alder, slitasje og risiko for skader og følgeskader.

Avløp fra dusj har svak utførelse

Missfarget overflate og porøst belegg, dels løst fra underlag.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet må innen kort tid oppgraderes/renoveres for å tåle normalt bruk etter dagens krav til våtrom. På grunn av alderen på rommets installasjoner, tettesjikt/membran og eldre sluk, er det økt risiko for skader og følgeskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre sluk. Støpjernsluk i gulv er rustet i overflatene.



Misfarget overflate og porøst belegg, dels løst fra underlag. Badet bør i praksis regnes som et rehabiliteringsprosjekt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tv-stue/soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 11.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Ikke konstatert skade, men bruk av fuktindikator i våtsone ble det indikert moderate/forhøyede fuktverdier under gulvbelegg like ved dusjområde.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Belegg på gulv har høy slitasje. Mulig fuktskade under overflaten. På grunn av alder, påviste fuktverdier og manglende dokumentasjon på oppbygning og utførelse, vurderes rommet å ha høy risiko for fuktskader. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannrør er begrenset inspisert.

Vurdering av avvik:

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

- Det er irr på rør.

Det ble observert irr/kondens på røropplegg i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Kontroll av VVS fagmann anbefales

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

En rørlegger eller annen fagperson bør undersøke anlegget nærmere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringssskap med skrusikringer.

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.

1962

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

Ukjent

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

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringssskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Anlegg av eldre dato. Behov for oppgraderinger/renovering.

Generell kommentar

Tiltak må beregnes når overflater og våtrom oppgraderes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktikring og drenering

Beskrivelse

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering ved grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Man vet ikke når eller hvordan dreneringen ble lagt. Det skaper usikkerhet.

Drenering har begrenset levetid (ofte 20–40 år). Basert på alderen antar man at den er delvis dårlig.

Det er registrert litt fukt som trekker opp i gulv/vegger og stedvis slatutslag (hvite merker på mur)

Dette er spesielt viktig:

oppstår når fukt trekker gjennom mur og etterlater salter betyr at vann faktisk beveger seg gjennom konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale 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 må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Ikke akutt krise, men heller ikke "helt i orden"

Du bør regne med:

Mulig behov for ny drenering på sikt

Følge med på fuktutvikling

Eventuelt tiltak hvis det blir verre

Levetid på drenering (20–40 år)

Dette er en tommelfingerregel. Hvis huset har original drenering fra byggeår eller den er eldre enn ~30 år, er det stor sannsynlighet for at: dreneringene er delvis tette
massene rundt har mistet drenerende effekt
fuktsikringen på grunnmuren er svekket



Førhøyet fukt i betonggulv og nederst på vegger (randsone). Mest sannsynlig fuktvandring fra grunnen (vanlig i eldre hus)
Slitt eller dårlig drenering rundt huset (veldig vanlig årsak)
Fukt som trekker opp i gulvet (kapillært opptrekk)



Grunnmuren har sprekkdannelser.



Det er observert enkelte sprekker i grunnmuren, blant annet gjennomgående sprekker ved hushjørne / vaskerom.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong. Ukjent utførelse av fundamenter under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Værslitt fasade og mur. Det er observert enkelte sprekker i grunnmuren, blant annet gjennomgående sprekker ved hushjørne og ved vaskerom. Slike sprekker kan ha flere årsaker, herunder naturlige bevegelser i grunnen, setninger i bygget, manglende armering eller svakheter ved utførelsen av støpearbeidet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales at videre undersøkelser og utbedring utføres av fagkyndige. Kartlegg sprekkenes omfang (overflatisk vs. gjennomgående).

Utfør egnet reparasjon (injeksjon/epoxy for konstruktive sprekker, sementbasert reparasjon eller fleksibel fugemasse for overflate). Etterbehandle med primer og maling/forsegling mot fukt etter anbefaling fra fagperson.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i slakt/flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert at terreng stedvis ikke har anbefalt fallforhold bort i fra bolig. Der hvor overflatevann ikke renner tilstrekkelig bort fra bolig, medfører dette økt fuktbelastning på grunnmur og økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Hold konstruksjon under oppsyn og sørg for at takvann og overflatevann blir drenert bort fra boligen.

Sintef Byggforsk anbefaler fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør fra septiktank og inntil bolig er skiftet. Utvendige vannledninger er av ukjent type.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1962.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i nærheten av bekk/elv. Det er ikke kjent flomrisiko i offentlige kart. Men det er ikke en 100 % garanti for at flom aldri kan skje

Små bekker kan endre seg ved ekstremvær.

Konsekvens/tiltak

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

Aktsomhetskart fra NVE er overordnede risikokart som viser hvor det kan være fare for flom, skred osv.

Sjekk med kommunen om det finnes lokale vurderinger eller historikk

Se etter tegn på vannpåvirkning (terreng, drenering, kjeller)

Vurder hvordan eiendommen ligger i terrenget (lavpunkt = mer utsatt)

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

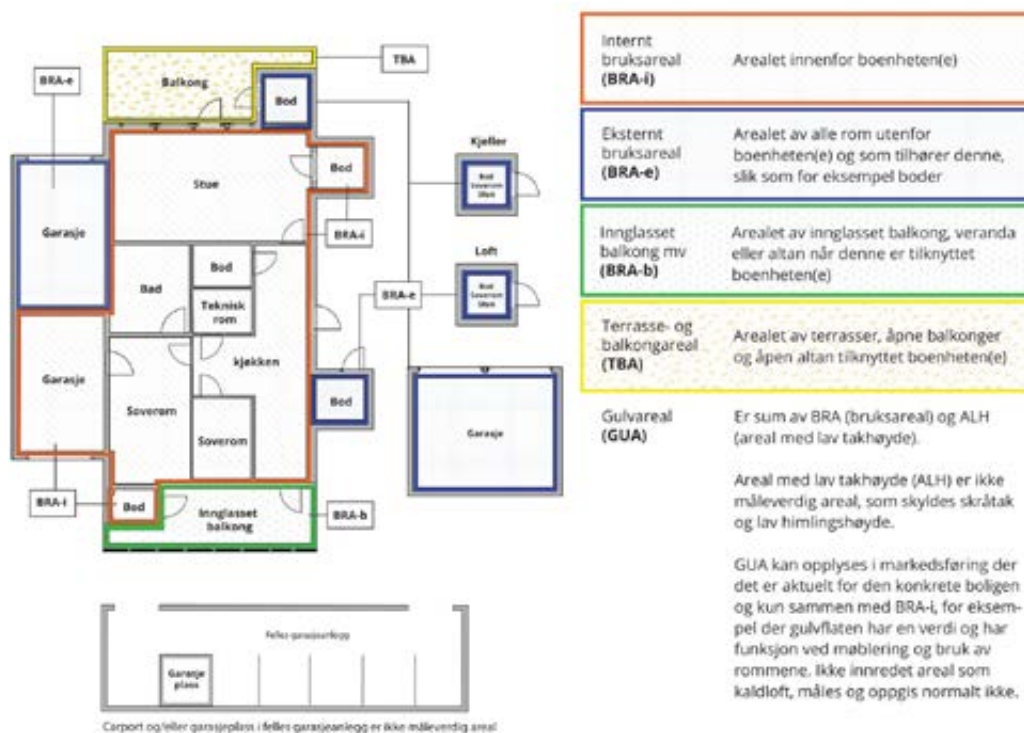
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 optas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	66			66	
1. Etasje	75			75	13
Loft	61			61	2
SUM	202				15
SUM BRA	202				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang m/trapp, vaskerom, kontor (tidligere telefonsentral), vaktrom, bod		
1. Etasje	Trapperom, gang, kjøkken, stue, tv-stue, bad, soverom		
Loft	Trapperom/gang, 3 soverom, uinnredet loft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Meglere innhenter godkjente og bygge-meldte tegninger for boligen om det foreligger. Vi har ikke mottatt tegninger før sending av rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Idar Helge Farstad	Takstingeniør
19.3.2026	Idar Helge Farstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	98	16		0	652 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita) Sirkeltomt og usikre grenser.	Eiet

Adresse

Follandsveien 2

Hjemmelshaver

Wenaas Lise Iren, Wenaas Stig Ole

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Kårvåg

Adkomstvei

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Vann fra Folland vannverk (kommunalt).

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til bekk/grøft e.l.

Om tomten

Opparbeidet med tun/plen og innkjørsel/adkomst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	19.03.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VB3100>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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



Adresse

Follandsveien 2, 6532 AVERØY

Dato for energimerking

19.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-272799

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

181189894

Gårdsnummer

98

Bruksnummer

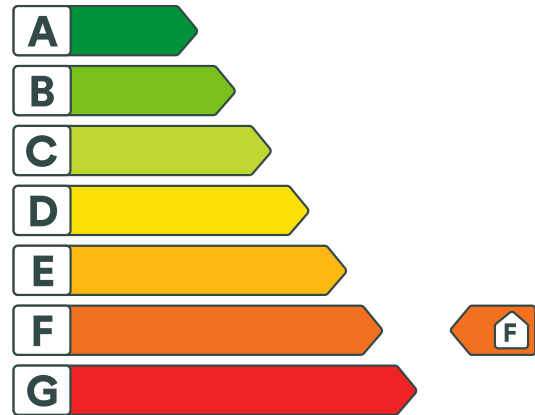
16

Seksjonsnummer

—

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

1962

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

202,0 m²

Oppvarmet bruksareal

170,0 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) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

346,73 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

352,24 kWh/m²

Totalt levert pr. år

59 881 kWh



Follandsveien 2, 6532 AVERØY



Detaljering

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



Follandsveien 2, 6532 AVERØY



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 22: 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 23: 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 vegg.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 27: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



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>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0103/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stig Ole Wenaas	Lise Iren Wenaas
Gateadresse	
Follandsveien 2	
Poststed	Postnr
AVERØY	6532
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 4-0103/26

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Ole Wenaas	2bc8fe4f6435649a516975 2040f52903e51c068b	19.03.2026 21:19:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Iren Wenaas	bd02a78403c97055b472 bf999947fbdd299b5c5e	19.03.2026 21:21:50 UTC	Signer authenticated by One time code

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

DATE: 19.8.87

J. NR: 98-16

AVRØY KOMMUNE

TEKNISK ETAT.



9,90m

1,50m

BYTTE

1,50m

98/16

98/ ALVIN KRISTIANSEN.



Vår saksarbeidar
Avdelingsingeniør Terje Josefsen

Dato
20. OKT. 1987
Ark.nr.
775.54.067

Vår ref.
87/7114
Dykkar ref.

Anders Dahl
6533 KÅRVÅG

DATE: 22.10.87
J.NR: 98-16 ✓
AVERØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT.

KOPI

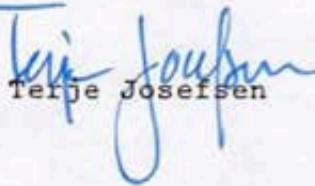
RIKSVEG 67 I AVERØY KOMMUNE
FASADEENDRING M M AV BOLIGHUS PÅ GNR 98 BNR 16

Det vises til delegasjonssak i bygningsrådet.

Så lenge den planlagte fasadeendringen og eventuell balkong ikke kommer mer i strid med veglovens byggegrenseavstand enn eksisterende bolighus, har vi ingen merknader til Deres planer.

Dette brevet gjelder da som dispensasjon fra veglovens byggegrenseavstand - jfr. vegloven §§ 29-36.

Planavdelinga


Terje Josefsen

Kopi til:
Averøy bygningsråd, 6530 Bruhagen
Vegmester Dragset

IHV

Bygningsnr : 181189894

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe		Bruksareal bolig	202.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	202.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	1
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	6010 Follandsveien 2	H0101	98/16	0.0				

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
L01			61.0	0.0	61.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	1	1	75.0	0.0	75.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
U01			66.0	0.0	66.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	202.0	0.0	202.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)		09.01.2008	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6988220.0	421652.0	0.0	Nei

averøy kommune

AVERØY KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KÅRVÅG SENTRUM

Dato for siste revisjon av planen: 18.04.1990
Dato for kommunestyrets vedtak: 28.05.1990

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Fareområder
- Spesialområder
 - A. Friluftsområder
 - B. Kommunaltekniske anlegg
 - C. Frisiktsoner
- Allmennyttige formål
- Fellesbestemmelser

§ 1. BYGGEOMRÅDER

1.1. BOLIGER

I områdene B1-B9 skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bolighusene skal oppføres i det antall etasjer som passer i forhold til terrenget og bebyggelsen på nabotomtene. Maksimal gesimshøyde settes til 7 meter over grunn. Boligene skal legges lavest mulig i terrenget der det kan være fare for silhuettvirkning eller andre hensyn taler for det.

Utnyttingsgrad defineres som forholdet mellom tillatt bebygd areal og tomtens areal. Definisjonen er gitt i byggeforskriftenes kap. 22.

For hver boligtomt skal det på egen grunn avsettes en garasjeplass. Garasjer skal oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 50 m².

1.2. FORRETNINGER/KONTOR/KAFE, M.V.

I områdene M1 og M2 skal det oppføres bygninger for forretninger, kontorvirksomhet, kafè/bevertningssted, m.v. Bygningen skal oppføres med inntil to etasjer. Utnyttelsesgraden, jfr. plankartet, beregnes etter forholdet mellom netto gulvareal og netto tomteareal. For hver 100 m² gulvflate skal det opparbeides minst tre biloppstillingsplasser på egen grunn. Det skal også avsettes tilstrekkelig med internt trafikkareal for varemottak, snuplass for større kjøretøyer m.v. på egen grunn, eventuelt i samarbeid med andre.

1.3. OFFENTLIGE BYGNINGER

I det offentlige området skal det oppføres bygninger i tilknytning til Utheim skole eller annen offentlig bebyggelse. Bygninger kan oppføres med inntil tre etasjer. Tillatt tomteutnyttelse, jfr. plankartet, beregnes etter forholdet mellom netto gulvflate og netto tomteareal.

Teknisk hovedutvalg vil fastsette krav til nødvendig antall biloppstillingsplasser ved hver enkelt byggesak. Utvalget vil også bestemme at det må iverksettes tiltak mot støy i området samt omfanget av slike tiltak.

1.4. NAUSTBEBYGGELSE

I naustområdet N1 og N2 skal det oppføres båtnaust enkeltvis eller i grupper. Naustene skal ha saltak, ha ytterkledning av trematerialer og tilpasses de bestående tradisjonelle naustene i området.

§ 2. LANDBRUKSOMRÅDER

2.1. Områdene skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.

§ 3. TRAFIKKOMRÅDER

I trafikkområdet skal anlegges:

- kjøreveger
- gang- og sykkelveger
- fortau
- terminal, lager, parkering m.v. for Kårvåg kai

§ 4. FAREOMRÅDER

Områdene omfattes av byggegrense for høyspentlinje.

§ 5. FRIOMRÅDER

Friområdene skal brukes til lek og park/grøntområde. Nødvendige byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av teknisk hovedutvalg.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

6.1. FRILUFTSOMRÅDER

Områdene skal nyttes som friluftsmråde. Det er her ikke tillatt å oppføre bygninger eller anlegg.

6.2. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Området for kommunaltekniske anlegg skal nyttes for oppføring av bygg og konstruksjoner (slamavskiller) i forbindelse med hovedkloakken for Kårvåg øst.

6.3. FRISIKTSONER

Det er regulert områder for frisiktsoner i forbindelse med de tre viktige avkjørslene (kryssene) fra riksveg 67 til sentrum.

§ 7. FELLESOMRÅDER

7.1. FELLES AVKJØRSEL

Det er regulert felles avkjørsel og privat felles adkomst for deler av boligbebyggelsen.

7.2. FELLES LEKEPLASS

Det er regulert felles lekeplass for deler av boligbebyggelsen.

§ 8. OMRÅDER FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL

Området skal nyttes til bedehus med tilhørende parkeringsplass.

FELLESBESTEMMELSER

Teknisk hovedutvalg vil som vilkår for byggetillatelse kreve at det framlegges tegninger som viser bebyggelsens tilpasning til omkringliggende bygninger, vegetasjon og terreng. Det skal utarbeides en tydelig situasjonsplan som skal vise

- byggenes plassering, etasjetall, høyde, takform
- parkeringsplasser og øvrig internt trafikkareal

Bebyggelsens endelige plassering og høyde på tomta fastsettes av teknisk hovedutvalg. Dersom det etter utvalgets skjønn anses nødvendig, vil det bli krevd en parkmessig behandling av ubebyggt areal. Sistnevnte forhold vil bli særlig aktuelt for den videre utbygging av forretningsområde M1 og M2, den nye eldreboligtomta, samt av det offentlige området.

Kiosker, utsalgsboder, transformator kiosker o.l., tillates bare oppført der de etter teknisk hovedutvalg sitt skjønn ikke er til ulempe.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av teknisk hovedutvalg innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Reguleringsbestemmelser stadfestet
slik som vedtatt av kommunestyret
i sak 56/90

Leif Helge Kongshaug
Leif Helge Kongshaug
- ordfører -



Kommune Averøy	Slyre. rad. utvalg m. v. formannskap kommunestyre	Motested Bruhagen	Mote dato 08.05.90 28.05.90
-------------------	---	----------------------	-----------------------------------

Sak nr. 105/90

side 1

L12/JES

K.sak 56/90

GODKJENNING AV REGULERINGSPLAN FOR KÅRVÅG SENTRUM.

- Saksdokumenter:
- ./1. Sak 97/90 i teknisk hovedutvalg.
 - ./2. Sak 36/90 i formannskapet.
 - ./3. Reguleringsbestemmelser sist revidert 18.04.90.
 - 4. Plankart datert 18.04.90.

Godkjenning av reguleringsplan for Kårvåg sentrum ble sist behandlet på formannskapsmøtet 6.februar 1990. Formannskapet fattet da følgende enstemmige vedtak:

" Formannskapet ber om at eksisterende tomt til bedehus inn - passes i reguleringsplanen. Trafikkløsningen rundt bedehuset må derfor vurderes på nytt."

For en nærmere gjennomgang av saksforløpet henvises det til vedlagte F- sak 36/90.

Planleggeren ved teknisk etat har i møte med Statens Vegvesen blitt enig om en trafikkløsning ved bedehuset. Siden denne endringen kan karakteriseres som en mindre vesentlig justering, er det ikke nødvendig med en ny omfattende høringsrunde. Kopi av vedtaket fattet i sak 97/90 er sendt berørte parter med en uttalefrist på 14 dager.

Ut fra formannskapets vedtak i sak 36/90 og møte med Statens Vegvesen vedtok teknisk hovedutvalg følgende endring til planen:

" Lokalveg justeres slik at eksisterende tomt til bedehus inn - passes i reguleringsplanen for Kårvåg sentrum."

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan - og bygningslovens § 27 nr.2 vedtar Averøy kommunestyre reguleringsplan for Kårvåg sentrum datert 18.04.90 med reguleringsbestemmelser sist revidert 18.04.90.

Sign.

Utskrift sendt til



MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, rad. utvalg m. v.	Møtested	Møtedato
Averøy	formannskap kommunestyre	Bruhagen	08.05.90 28.05.90

Sak nr. 105 90 side 2 L12/JES

K.sak 56/90

Formannskapets forslag:
Rådmannens innstilling tilrås vedtatt.

Kommunestyrets vedtak:
Formannskapets forslag enstemmig vedtatt.

Sign.

AVERØY FORMANNSKAPSKONTOR

Dato 5.6.90

Utskrift av:

f. J. J. J.

Utskrift sendt til

Teknisk etat for videresending
til Fylkesmannen i Møre og Romsdal



Averøy kommune

KARTUTSNITT

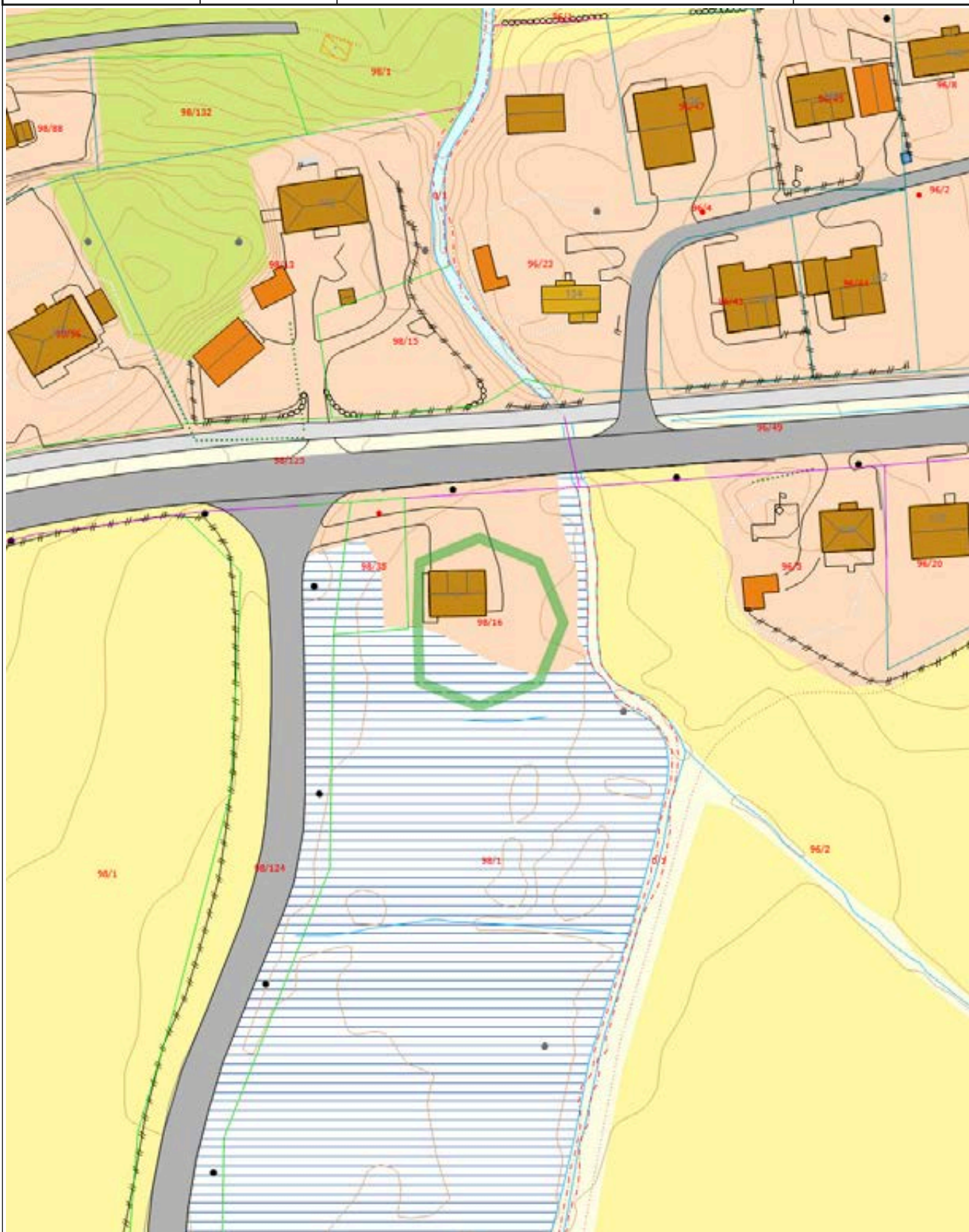
Eiendom: Gnr: 98 Bnr: 16 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Follandsveien 2
6532 AVERØY












Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
 Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	 Teiggrense generert	 Teiggrense fiktiv
 Flaggstang	 Steingjerde	 Gjerde
 Loddrett mur	 Trapp	 Bygningslinje
 Låvebru	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Fritidsbolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
 Byggetiltak	 Hekk	 Veg annen avgrensning
 Veg fiktiv grense	 Vegdekkekant	 Vegrekkverk
 Vegskulderkant	 Sti	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Elvekant	 Kanalkant
 Kanal og grøft	 Eiendomsteig	 Høydekurve 1m Averøy
 Elv og bekk	 Bebygde område	 Myr
 Dyrka mark	 Skog	 Annet



Averøy kommune

Reguleringsplan

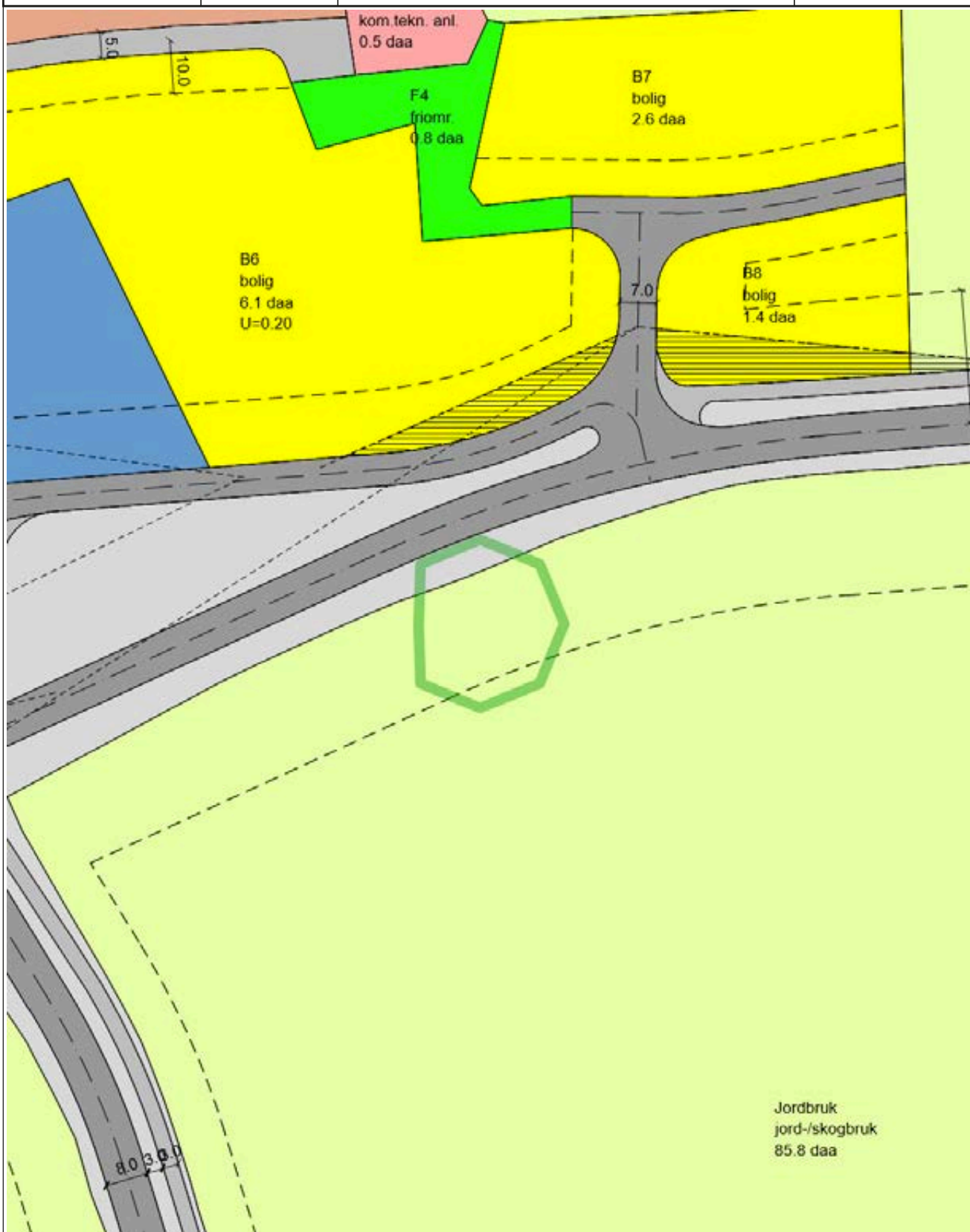
Eiendom: Gnr: 98 Bnr: 16 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Follandsveien 2
6532 AVERØY


































Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpFormålgrense		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje
	Frisiktsone		Boligområde		Forretning
	Annet byggeområde		Jord- og skogbruk		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		Annet friområde
	Kommunalteknisk virksomhet		RpFormålgrense		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje
	Frisiktsone		Boligområde		Forretning
	Annet byggeområde		Jord- og skogbruk		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		Annet friområde
	Kommunalteknisk virksomhet		Regplan raster Averøy		Høydekurve 1m Averøy



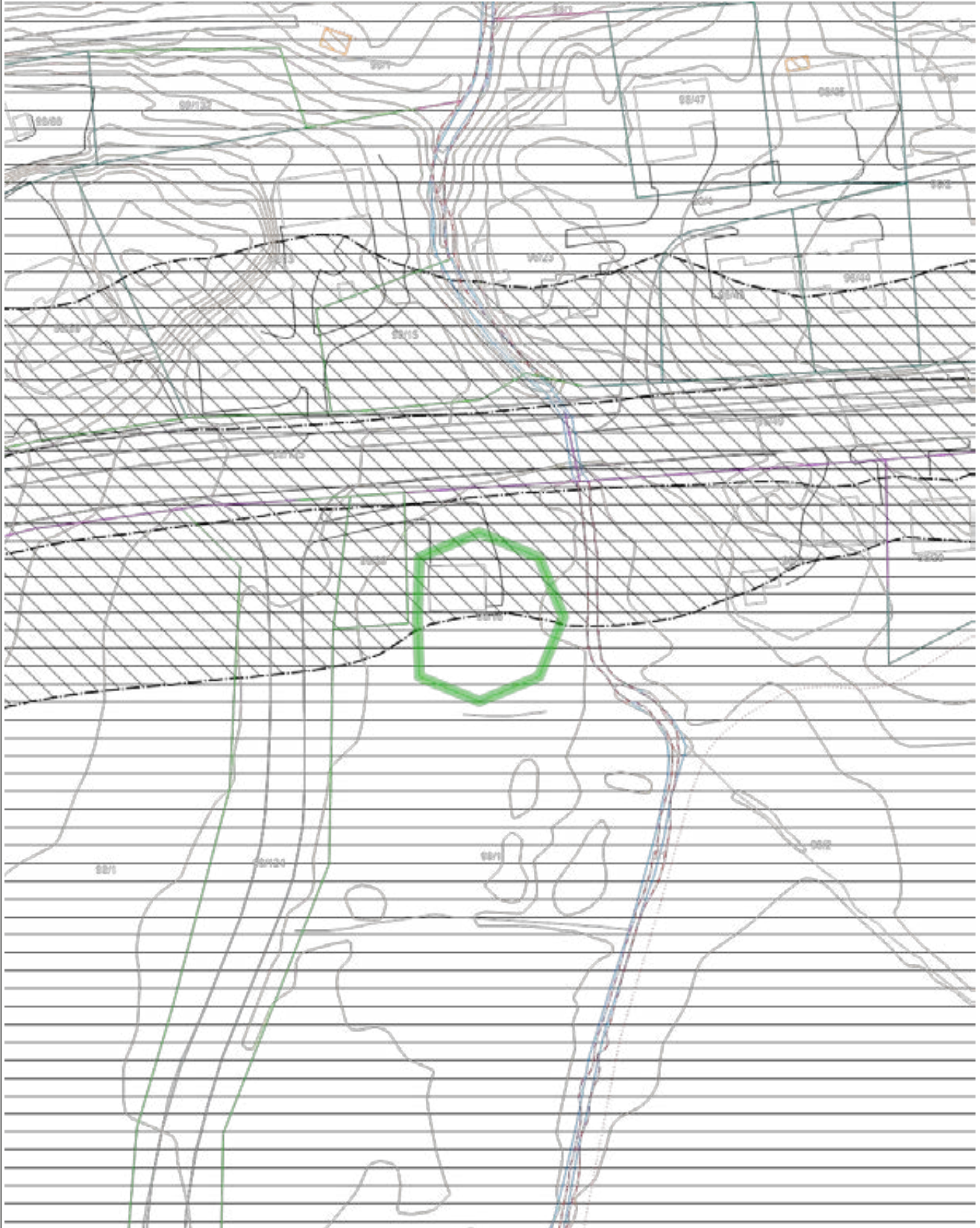
Averøy kommune

Kommuneplan



























Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Follandsveien 2 6532 AVERØY			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
 Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	 Teiggrense generert	 Teiggrense fiktiv
 Eiendomsgrense	 Høydekurve 1m Averøy	 BygningTiltak
 Udefinert bygning	 Bygning	 Kanal og grøft
 Veg	 Grense for støysoner	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
 Rød sone iht T-1442	 Gul sone iht T-1442	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
 Byggetiltak	 Veg annen avgrensning	 Veg fiktiv grense
 Vegdekkekant	 Vegrekkverk	 Vegskulderkant
 Sti	 Elvekant	 Kanalkant
 Høydekurve 1m Averøy		

Nabolagsprofil

Follandsveien 2

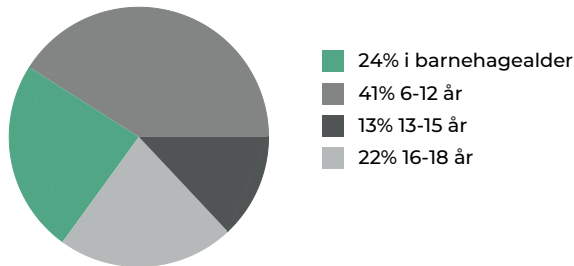
Offentlig transport

🚏 Kårvåg bedehus	5 min 🚶
Linje 501, 503, 504, 507	0.5 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	36 min 🚗

Skoler

Kårvåg barneskole (1-7 kl.)	13 min 🚶
153 elever, 14 klasser	1.1 km
Averøy ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 🚗
230 elever, 19 klasser	13.8 km
Atlanten videregående skole	26 min 🚗
500 elever, 18 klasser	27.8 km
Kristiansund videregående skole	29 min 🚗
950 elever	28.5 km

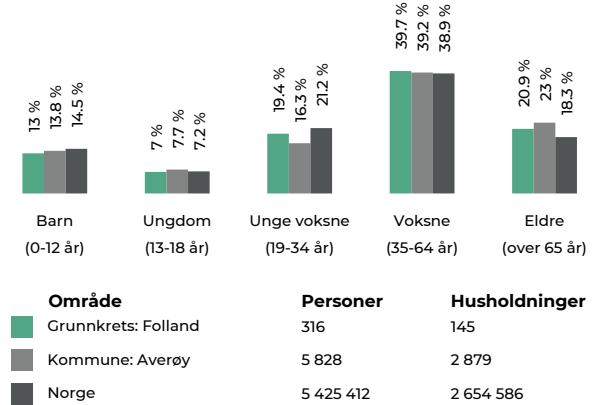
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

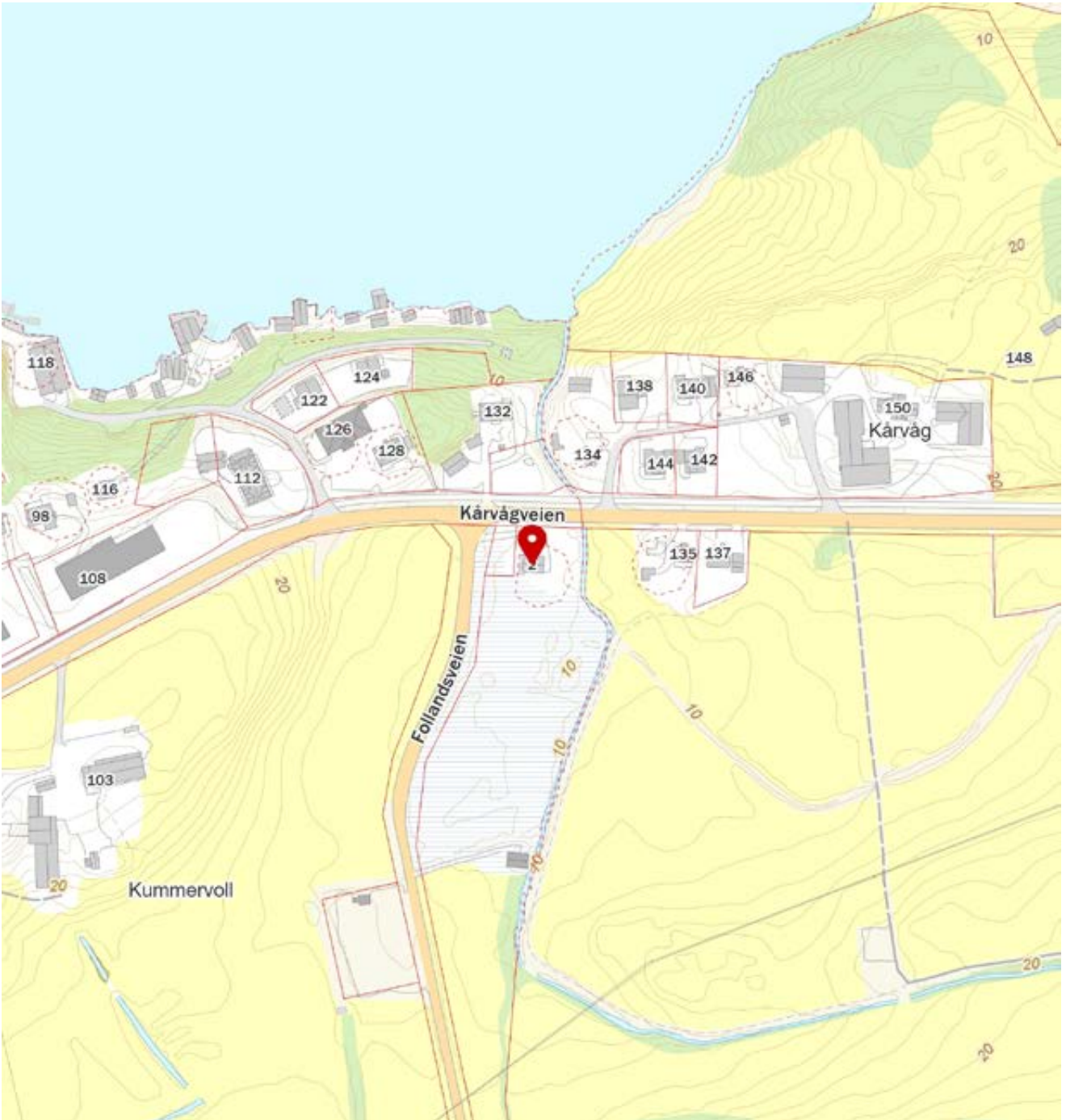
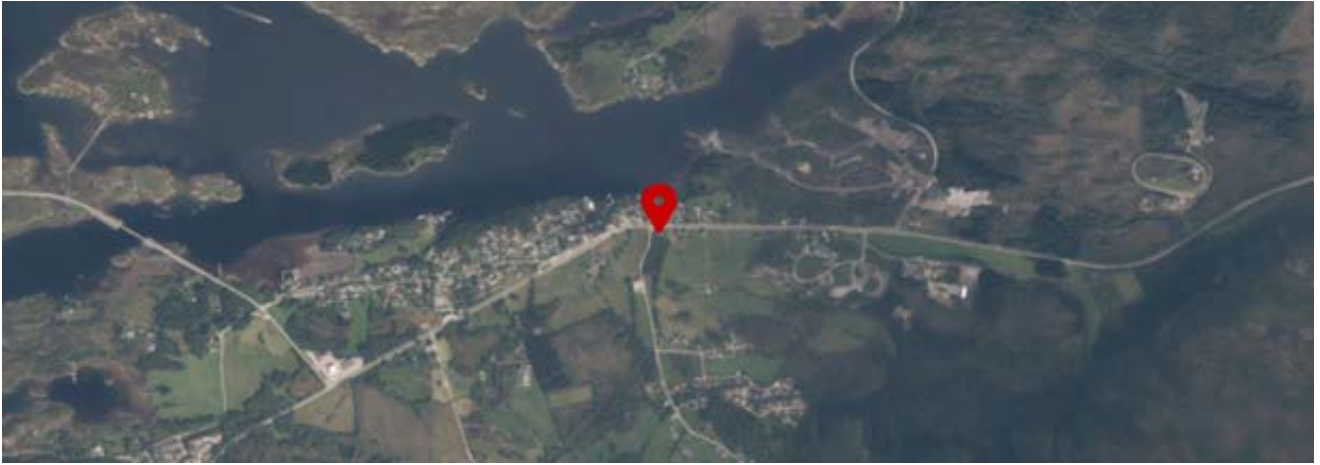
Båsemor gårdsbarnehage (1-5 år)	4 min 🚶
24 barn	0.3 km
Kårvåg barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
41 barn	1 km

Dagligvare

Kiwi Atlanterhavsveien	14 min 🚶
PostNord	1.3 km
Bunnpris Langøya	9 min 🚗
Post i butikk, PostNord	10.7 km

Sport

🏠 Utheim skole	10 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km
🏠 KHF-hallen	11 min 🚶
Fotball	1 km
🏊 Pro Gym Kårvåg	3 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

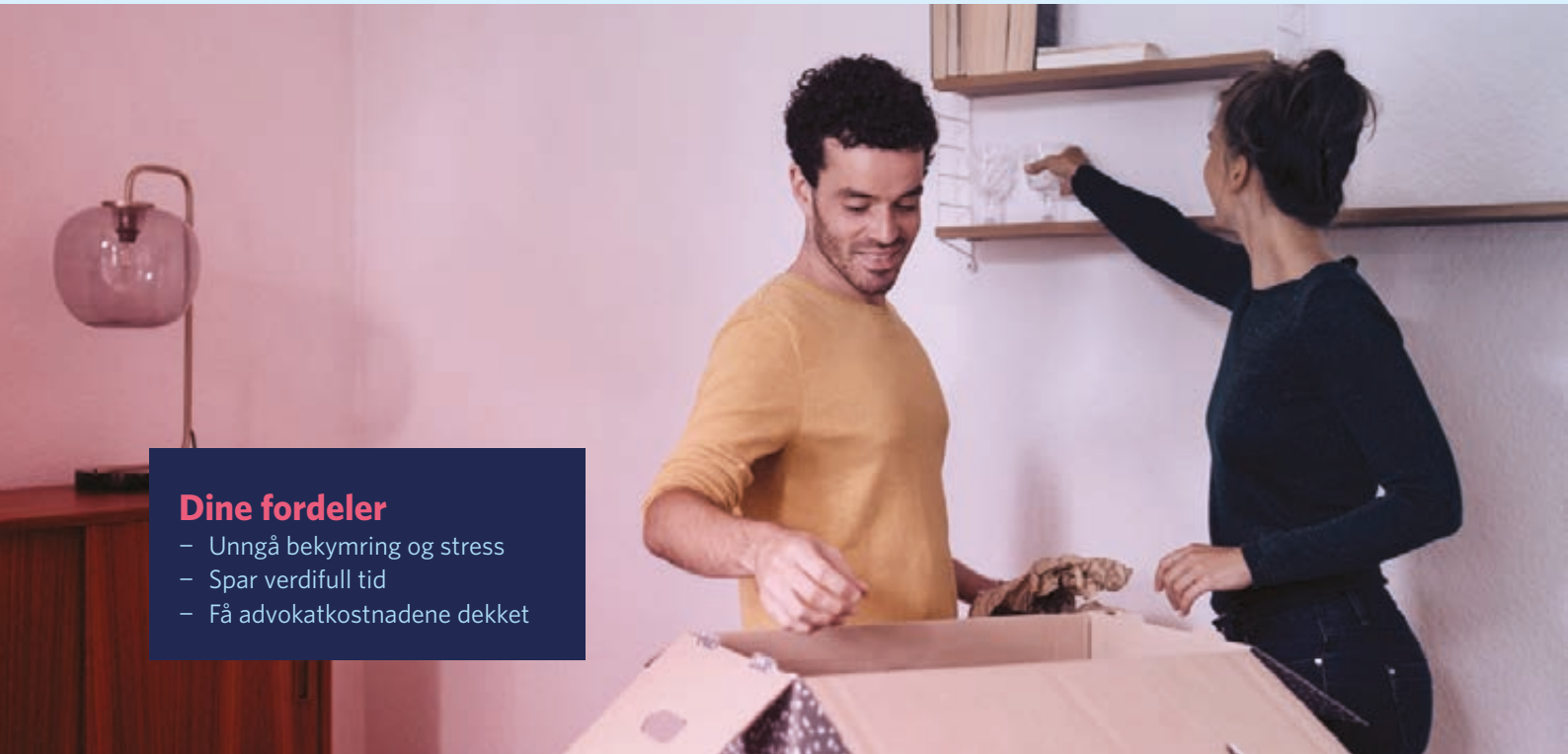
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 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. AVTREKKSIVIFTER** 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 EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

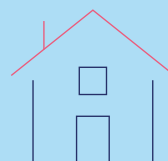
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0103/26

Adresse: Follandsveien 2, 6532 AVERØY, gnr. 98, bnr. 16 i
Averøy kommune.

Kontaktperson: Fredrik Rindahl

Tlf: 48211516

Epost: fredrik.rindahl@notar.no

Salgsoppgavedato: 08.05.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/