

# Kårvågveien 134

AVERØY

notar



Prisantydning Kr 1 690 000,- Boligtype Enebolig  
BRA-i/BRA Total 84/99 kvm Megler Aleksander Faksvåg Talgø Tlf 990 26 362

NOTAR.NO

notar



# Kårvågveien 134

Sjarmerende og velholdt bolig med sentral beliggenhet på Kårvåg.

Adresse	Kårvågveien 134 6532 AVERØY
Prisantydning	Kr 1 690 000,-
Omkostninger	Kr 61 240,-
Totalpris	Kr 1 751 240,-
BRA-i/BRA Total	84/99 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1894
Soverom	2

Din lokale eiendomsmegler Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere Kårvågveien 134. Sjarmerende og arealeffektiv bolig med sentral beliggenhet på Kårvåg. Kort vei til barnehage, barneskole, butikk og ikke minst flotte turområder. Boligen går over to plan og inneholder første etasje med stue, kjøkken, bad, vaskerom og hall m/trapp. Andre etasje med to soverom og gang. I tillegg er det en eldre utebod. Gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Boligen fremstår som velholdt selv om innvendig standard på f.eks bad ikke tilfredsstillende dagens krav til utførelse.

Velkommen til visning!

## Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7  
6509 KRISTIANSUND N



### Aleksander Faksvåg Talgø

Eiendomsmegler MNEF/ Partner  
990 26 362 / aleksander@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	11
Nøkkelinformasjon	12
Plantegning	20
Vedlegg	23
Budgivning	87

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













# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Sentral beliggenhet på Kårvåg. Kort vei til barnehage, barneskole, butikk og ikke minst flotte turområder.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Kårvågveien 134, 6532 AVERØY

### OPPDRAKSNUMMER

4-0215/26

### SELGER

Ana Maria Alves Dirk Furseth

### MATRIKKELE

Gårdsnummer 96, bruksnummer 23, , ideell andel 1/1.  
i Averøy kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

G

### INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

## TOMT

Eiet tomt på 600 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten har fiktive grenser og arealet kan ved en evt. oppmåling avvike.

Tomten er meget pent opparbeidet med plen, busker samt div. beplantning. Gruset parkeringsplasser

## TAKST

Tilstandsrapport datert 12.06.2026. utført av Bjarne Havnen.

## BYGGEÅR

1894

## BYGGEMÅTE

Hovedytterdør er malt. Det er saltak med sperrekonstruksjon og undertak av finerplater. Taket er tekket med stål/aluminiumplater. Det er besikket fra bakkenivå. Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon (bindingsverk i tilbygg) med liggende bordkledning. Selve reisverk så er det kun stuedelen som er laftet tømmer, resten av huset er vanlig reisverk. Hele huset er etterisolert med 5cm ekstra isolasjon som i delen med reisverk da er 15cm tykt. I laftet tømmervegg er det lagt 5 cm isolasjon utenpå tømmeret, deretter asfalt plater på hele huset før bordkledning. Kledningen er visuelt innsisert fra bakkenivå rundt bygningen. Det er malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass. Vindu loft mot vest 2-lags fra 2012. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er av treverk. Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer, og platting på terreng som ligger inntil boligen. Platting utenfor inngang er det støpt hvor dragerne til dekket er lagt. Ikke direkte på grusen.

Byggegrunnen er ukjent. Grunnmuren består av støpt natursteinsmur, betongmur og lettklinkerblokker. Terrengforholdene rundt bygningen er enten flate eller delvis skrånende, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon

med eldre eller usikker drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid. Avløpsledningen er av ukjent type. Vannledningen er av plast (PEL eller PE).

Boden er oppført som en enkel frittstående trekonstruksjon, med utvendig stående trekledning og saltak. Adkomst via enkel ytterdør i tre. Innvendig består boden av uisolerte trekonstruksjoner med synlige bindingsverk, trepanel og bordkledning. Gulv er utført i treverk. Det er enkle vindusåpninger som gir dagslys til deler av boden. Bygningen benyttes som lagringsbod. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

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

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Ved salg hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til boliger - B6 og en liten del til annet friområde og kjørevei iht. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Kårvåg sentrum.

Averøy kommune opplyser om at eiendommens bygninger ligger i boligformål i reguleringsplanen Kårvåg sentrum.

Eiendommens grenser er ikke klarlagte, og det er dermed ukjent om flere arealformål berører eiendommen. Eiendommen er i tillegg berørt av hensynssone H220 - gul støvsone i kommuneplanens arealdel.

Utsnitt av kommuneplan og reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Averøy kommune.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming, varmepumpe og peisovn.

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

Nordmøre Inerkommunale Brann- og Redningstjeneste opplyser om at det ikke har vært tilsyn av fyringsanlegg. Under siste kontroll 04.01.2011 ble det gitt avvik på typegodkjent takstige og at den skal monteres. Ved avvik skal eier/bruker innen 1 måned, skriftlig meddele hvordan de avvik som er angitt vil bli rettet opp. Avvik det ikke gis tilbakemelding går videre til pålegg. Det er ikke gitt tilbakemelding til Averøy feiervesen.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering på egen tomtgrunn.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen har vann fra Folland vannverk (kommunalt). Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Fritidsboligen kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Eiendommen er registrert med følgende bygningstyper i matrikkelen:

- Våningh. benyttes som fritidsbolig med bygningsstatus tatt i bruk.
- Garasjeuthus anneks til bolig med bygningsstatus tatt i bruk

I følge Averøy kommune foreligger det ingen ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse eller bygningstegninger i kommunens arkiver. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere om det er gjort endringer som skulle vært søkt eller omsøkt. Byggeår er ca 1894. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

## VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne med SEFRAK-ID:

- 1554-0020-078 og kulturminnebetegnelse FERIEHUS, BRUBAKK 2, KÅRVÅG.
- 1554-0020-079 og kulturminnebetegnelse ELDHUS, BRUBAKK 2, KÅRVÅG

SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975–1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

## RADONMÅLING

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

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

Første etasje inneholder bad, vaskerom, hall m/trapp, stue og kjøkken. Loft inneholder to soverom og gang.

## STANDARD

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er stålpipes og peisovn. Gulvet er belagt med laminat. Veggene har trepanel, panelplater og malte plater. Himlingen har trepanel. Det er malt tretrapp.

Bad: Fuktmåling ble utført fra etablert inspeksjonsluke til vannrør. Det ble ikke foretatt hulltaking, men fuktmålingene viste ingen unormale verdier på undersøkelsestidspunktet. Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Bad oppført før 1997 gis TG3 grunnet alder. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Rommet har ukjent slukløsning. Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og panel i himlingen. Våtrommet har flislagt gulv. Det mangler kjent skjult vanntett sjikt, og synlig vanntett sjikt på vegg er baderomsplater. Våtrommet har ingen/ utilstrekkelig ventilering.

Vaskerom: Vaskerommet har ikke tettesjikt og er ikke utformet som et våtrom. Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende konstruksjoner, da det er påvist avvik inne på rommet som må utbedres for å oppfylle dagens krav til tett våtrom. Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin. Det er lagt lekkasjesikring rundt vaskemaskinen. Rommet har ikke sluk. Våtrommet har panel på vegger og malte plater, samt malt innvendig tak. Laminat på gulv. Det mangler kjent vanntett sjikt, både skjult og synlig. Våtrommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.

Kjøkken: Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og hvitevarer/utstyr med oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
- Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert eller rehabilitert i 2016-2017. Siste kontroll fra Kr-sund Elektroservice ble gjort 10.2024 hvor også nydelen av huset ble koblet opp med strøm.
- Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
- Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
- Det er luft-til-luft varmpumpe. Montert av Kvik Storkjøkken AS. Varmepumpe er 5 år gammel, men service utført av Kr-sund Storkjøkken 10.2025.
- Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Kryp kjeller
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

## 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: 84 m<sup>2</sup>

BRA - e: 15 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 99 m<sup>2</sup>

TBA: 22 m<sup>2</sup>

#### **BOLIG**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Bad, vaskerom, hall m/trapp, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 21 m<sup>2</sup> To soverom og gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m<sup>2</sup>

#### **BOD**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> To boder og gang

#### **IKKE MÅLBARE AREALER**

Loft: 20 kvm

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Bolig:

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Tegninger foreligger ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja. Se eiers egenerklæring.

Bod:

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 1 690 000,-

##### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 17 264,-

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Inkluderer vann, avløp, branntilsyn, feiing, eiendomsskatt og renovasjon.

##### **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. 1 690 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)  
kr. 42 250,- (Dokumentavgift)  
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)  
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))  
-----

kr. 61 240,- (Omkostninger totalt)  
-----

kr. 1 751 240,- (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/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

#### **HEFTELSE**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

#### **GRUNNDATA**

1960/302853-1/61 29.10.1960 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1554 GNR: 96  
BNR: 2

#### **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

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

#### **GRUNNBOKSDATO**

30.06.2026

#### **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.

##### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

#### **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**

30.06.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

#### **MEGLER**

Aleksander Faksvåg Talgø, Eiendomsmegler MNEF/ Partner  
Epost: aleksander@notar.no

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45 000,- (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,

gjærne 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 lengre 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.

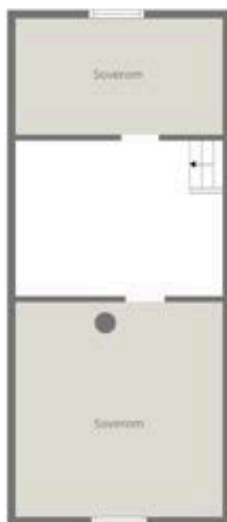
# Plantegning



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



# Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og er ikke fortløpende.



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

## KÅRVÅGVEIEN 134

Tilstandsrapport m/energimerke

Selgers egenerklæring

Matrikkelrapport

Feiervesenet

Varsel om tilsyn

Grunnkart

Utsnitt av reguleringsplan

Utsnitt av kommuneplan


Nabolagsprofil

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Kårvågveien 134, 6532 AVERØY

 AVERØY kommune

 gnr. 96, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m<sup>2</sup> BRA-i: 84 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.06.2026

Rapportdato: 22.06.2026

Oppdragsnr.: 10856-1704

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: YI6177

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Havnen



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.

## Om VerdiAnalyse AS

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

### Vårt team

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

### Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

Bjarne Havnen

Uavhengig Takstingeniør

bh@verdi-analyse.no

454 18 342



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningsakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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

### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.  
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1894

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Hovedytterdør er malt.  
Det er saltak med sperrekonstruksjon og undertak av finerplater.  
Taket er tekket med stål/aluminiumplater. Det er besikket fra bakkenivå.  
Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon (bindingsverk i tilbygg) med liggende bordkledning.

Selve reisverk så er det kun stuedelen som er laftet tømmer, resten av huset er vanlig reisverk.  
Hele huset er etterisolert med 5cm ekstra isolasjon som i delen med reisverk da er 15cm tykt.  
I laftet tømmervegg er det lagt 5 cm isolasjon utenpå tømmeret.  
Deretter asfalt plater på hele huset før bordkledning.

Kledningen er visuelt inpisert fra bakkenivå rundt bygningen.  
Det er malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass. Vindu loft mot vest 2 lags fra 2012.  
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er av treverk.  
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer, og platting på terreng som ligger inntil boligen. Platting utenfor inngang er det støpt hvor dragerne til dekket er lagt. Ikke direkte på grusen.

### INNSENDIG [Gå til side](#)

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.  
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Det er stålpipes og peisovn.  
Gulvet er belagt med laminat.  
Veggene har trepanel, panelplater og malte plater. Himlingen har trepanel.  
Det er malt tretrapp.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje › Bad  
Fuktmåling ble utført fra etablert inspeksjonsluke til vannrør. Det ble ikke foretatt hulltaking, men fuktmålingene viste ingen unormale verdier på undersøkelsestidspunktet.  
Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Bad oppført før 1997 gis TG3 grunnet alder.  
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.  
Rommet har ukjent slukløsning.  
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og panel i himlingen.  
Våtrommet har flislagt gulv.  
Det mangler kjent skjult vanntett sjikt, og synlig vanntett sjikt på vegg er baderomsplater.  
Våtrommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.

### Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom

Vaskerommet har ikke tettesjikt og er ikke utformet som et våtrom.  
Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende konstruksjoner, da det er påvist avvik inne på rommet som må utbedres for å oppfylle dagens

krav til tett våtrom.  
Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin. Det er lagt lekkasjesikring rundt vaskemaskinen.  
Rommet har ikke sluk..  
Våtrommet har panel på vegger og malte plater, samt malt innvendig tak.  
Laminat på gulv.  
Det mangler kjent vanntett sjikt, både skjult og synlig.  
Våtrommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og hvitevarer/utstyr med oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.  
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).  
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert eller totalt rehabilitert i 2016–2017.

Siste kontroll fra Kr-sund Elektroservice ble gjort 10.2024 hvor også nydelen av huset ble koblet opp med strøm.  
Det er innvendige vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.  
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).  
Det er luft-til-luft varmepumpe. Montert av Kvikk Storkjøkken AS.

Varmepumpe er 5 år gammel, men service utført av Kr-sund Storkjøkken 10.2025.  
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.  
Grunnmuren består av støpt natursteinsmur, betongmur og lettklinkerblokker.  
Terrengforholdene rundt bygningen er enten flate eller delvis skrånende, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid.  
Avløpsledningen er av ukjent type. Vannledningen er av plast (PEL eller PE).

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

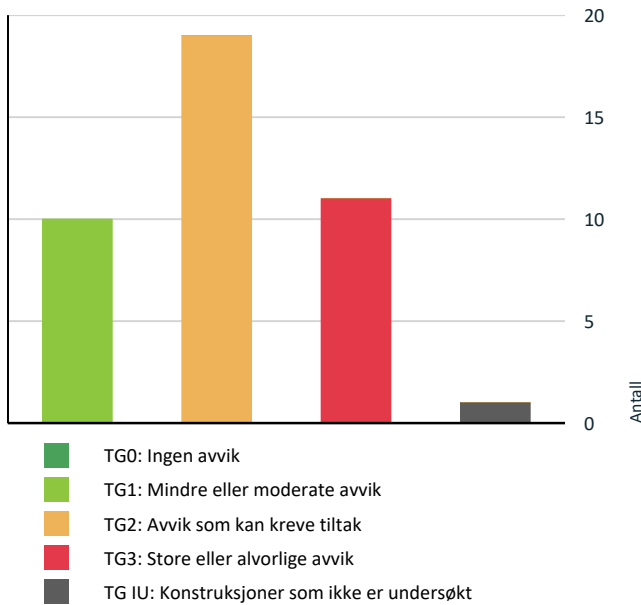
Tegninger foreligger ikke.

## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

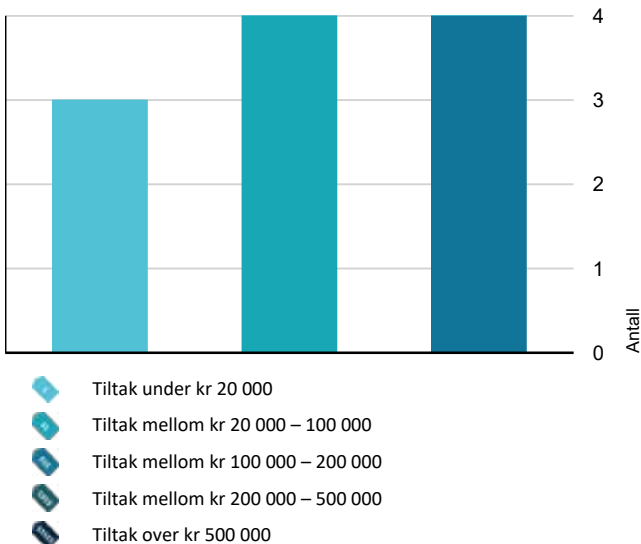
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

## 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.

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater. Det er påvist sprekker i fliser.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Type vannnett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** [Gå til side](#)  
Vannnett sjikt tilfredsstillende ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** [Gå til side](#)  
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er påvist sprekker på toalett.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Type vannrett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** [Gå til side](#)

Våtrommet mangler vannrett sjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** [Gå til side](#)

Rommet har ikke sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

**Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** [Gå til side](#)

Tresøyler under terrassen mot vest er i direkte kontakt med terrenget under.

**Innvendig > Overflater - gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** [Gå til side](#)

Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

**Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.  
Det er påvist tresøyler under etasjeskillet som er i direkte kontakt med terrenget. Dette kan medføre økt risiko for fuktoptak og råteskader i konstruksjonen.

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** [Gå til side](#)

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** [Gå til side](#)

PP-plastrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

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

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

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

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

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

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ⚠ Det er noe lav romhøyde i trappeløpet.

## ⚠ **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.  
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

## ⚠ **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

## ⚠ **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

I henhold til NS3600 skal det gis TG2 dersom det påvises utettheter i våtrommet.

## ⚠ **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

## ⚠ **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)

Veggene har ikke påvist tettesjikt, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

## ⚠ **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

I henhold til NS3600 skal det gis TG2 dersom det påvises utettheter i våtrommet.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Boligens energimerking



**ENERGIMERKE**

## Beskrivelse

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

## Energimerke



## 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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Energi

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

## 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.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

1894

### Anvendelse

Fritidsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Kommentar

Ifølge Eiendomsverdi.

### Tilbygg / modernisering

2022

Tilbygg

Selve ombyggingen og restaureringen av huset ble gjort av Kårvåg Bygg AS i perioden 08.2022 til 08.2024. Det ble også laget mye større uteområde hvor stein og grus ble lagt rundt mesteparten av nordsiden av huset i 2022-2023.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

### Beskrivelse

Taket er tekket med stål/aluminiumplater. Det er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1894



### Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er av treverk.

Årstall: 1894

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.



## Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Det er saltak med sperrekonstruksjon og undertak av finerplater.

Årstall: 1894

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

## Yttervegger/Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon (bindingsverk i tilbygg) med liggende bordkledning.

Selve reisverk så er det kun stuedelen som er laftet tømmer, resten av huset er vanlig reisverk.

Hele huset er etterisolert med 5cm ekstra isolasjon som i delen med reisverk da er 15cm tykt.

I laftet tømmervegg er det lagt 5 cm isolasjon utenpå tømmeret. Deretter asfalt plater på hele huset før bordkledning.

Kledningen er visuelt inspisert fra bakkenivå rundt bygningen.

Årstall: 1894

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

## Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

### Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass. Vindu loft mot vest 2 lags fra 2012.

Årstall: 2022



## TG 1 Ytterdører

### Beskrivelse

Hovedytterdør er malt.

Årstall: 1894

## TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

### Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer, og platting på terreng som ligger inntil boligen. Platting utenfor inngang er det støpt hvor dragerne til dekket er lagt. Ikke direkte på grusen.

Årstall: 1894

### Vurdering av avvik:

- Tresøyler under terrassen mot vest er i direkte kontakt med terrenget under.

### Konsekvens/tiltak

- Tresøyler under terrassen bør beskyttes mot direkte kontakt med terreng, for eksempel ved å etablere fundamentering på betong eller lignende. Dette bør gjøres for å unngå råte og redusert levetid på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

Årstall: 1894

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Veggene har trepanel, panelplater og malte plater. Himlingen har trepanel.

Årstall: 1894

### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Årstall: 1894

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
- Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Vesentlige sprekker kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen, med risiko for videre skadeutvikling.
- Det anbefales å undersøke årsaken, samt følge med på eventuell videre utvikling.



## Radon

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklime og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

### Beskrivelse

Det er ståpipe og peisovn.



## Krypkjeller

### Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 1894

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
- Det er påvist tresøyler under etasjeskillet som er i direkte kontakt med terrenget. Dette kan medføre økt risiko for fuktopptak og råteskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklime samt skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.
- Tresøyler bør isoleres fra direkte kontakt med terrenget, for eksempel ved å etablere fuktsperre eller benytte søylesko. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fuktoptak og råteskader i konstruksjonen, som over tid kan svekke bæreevnen og medføre kostbare utbedringer.



## ⚠ Innvendige trapper

### Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er noe lav romhøyde i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å være oppmerksom ved bruk av trappen, da lav romhøyde kan medføre risiko for personskader ved sammenstøt med himling. Eventuelle tiltak for å øke sikkerheten bør vurderes.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### ⓘ TG 3 Generell

### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Bad oppført før 1997 gis TG3 grunnet alder.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### 1. ETASJE > BAD

#### ⓘ TG 2 Dokumentasjon for våtrom

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

# Tilstandsrapport

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

## Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og panel i himlingen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.
- Det er påvist sprekker i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Omfattende skader på gulvoverflater i våtrom kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet gulvoverflate, samt kontrollere oppbygningen under for eventuelle fukt- eller konstruksjonsskader. Ved behov bør gulvet bygges opp på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm og med egnede materialer.
- Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### **TG 3** Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

#### Beskrivelse

Det mangler kjent skjult vanntett sjikt, og synlig vanntett sjikt på vegg er baderomsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt tilfredsstillende ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Vanntett sjikt som ikke tilfredsstillende dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## 1. ETASJE > BAD

### **TG 3** Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

#### Beskrivelse

Rommet har ukjent slukløsning.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.
- Det er viktig å utbedre utettheter ved å sikre korrekt tetting rundt gjennomføringer og overganger, for eksempel med godkjente mansjetter og membranløsninger. Årsaken til utettheten bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker på toalett.

#### Konsekvens/tiltak

- Sprekker i sanitærutstyr kan føre til lekkasjer, redusert funksjon og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
- Det anbefales å skifte ut skadet utstyr for å sikre tett og funksjonell løsning. Midlertidige reparasjoner kan vurderes ved mindre skader, men varig løsning oppnås normalt ved utskifting.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling ble utført fra etablert inspeksjonsluke til vannrør. Det ble ikke foretatt hulltaking, men fuktmålingene viste ingen unormale verdier på undersøkelsestidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

- I henhold til NS3600 skal det gis TG2 dersom det påvises utettheter i våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påvist utettheter inne på badet.
- Det anbefales jevnlig kontroll for å oppdage eventuelle fremtidige fuktproblemer, da skjulte skader kan utvikle seg over tid uten synlige tegn.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1894

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtrommet har panel på vegger og malte plater, samt malt innvendig tak.

#### Vurdering av avvik:

- Veggene har ikke påvist tettesjikt, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Laminat på gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

#### Beskrivelse

Det mangler kjent vanntett sjikt, både skjult og synlig.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler vanntett sjikt.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

#### Beskrivelse

Rommet har ikke sluk..

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ikke sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å etablere sluk i rommet for å sikre forsvarlig håndtering av eventuelle vannlekkasjer. Manglende sluk medfører økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin. Det er lagt lekkasjesikring rundt vaskemaskinen.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Vaskerommet har ikke tettesjikt og er ikke utformet som et våtrom. Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende konstruksjoner, da det er påvist avvik inne på rommet som må utbedres for å oppfylle dagens krav til tett våtrom.

#### Vurdering av avvik:

- I henhold til NS3600 skal det gis TG2 dersom det påvises utettheter i våtrommet.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og hvitevarer/utstyr med oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

Årstall: 2005



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1894



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

#### Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

#### Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige avløpsrør

### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

### Vurdering av avvik:

- PP-plastrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1894

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

### Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe. Montert av Kvikk Storkjøkken AS.

Varmepumpe er 5 år gammel, men service utført av Kr-sund Storkjøkken 10.2025.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2021



## Varmtvannsbereder/tank

### Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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

### Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert eller totalt rehabilitert i 2016–2017.

Siste kontroll fra Kr-sund Elektroservice ble gjort 10.2024 hvor også nydelen av huset ble koblet opp med strøm.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Årstall: 1894

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmuren består av støpt natursteinsmur, betongmur og lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.



### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terrengforholdene rundt bygningen er enten flate eller delvis skrånende, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

## TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

### Beskrivelse

Avløpsledningen er av ukjent type. Vannledningen er av plast (PEL eller PE).

### Vurdering av avvik:

- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

## 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 bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er noe lav romhøyde i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helse risiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklime og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å være oppmerksom ved bruk av trappen, da lav romhøyde kan medføre risiko for personskader ved sammenstøt med himling. Eventuelle tiltak for å øke sikkerheten bør vurderes.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

Lagring

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

Boden er oppført som en enkel frittstående trekonstruksjon, med utvendig stående trekledning og saltak. Adkomst via enkel ytterdør i tre. Innvendig består boden av uisolerte trekonstruksjoner med synlige bindingsverk, trepanel og bordkledning. Gulv er utført i treverk. Det er enkle vindusåpninger som gir dagslys til deler av boden. Bygningen benyttes som lagringsbod.

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



# 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

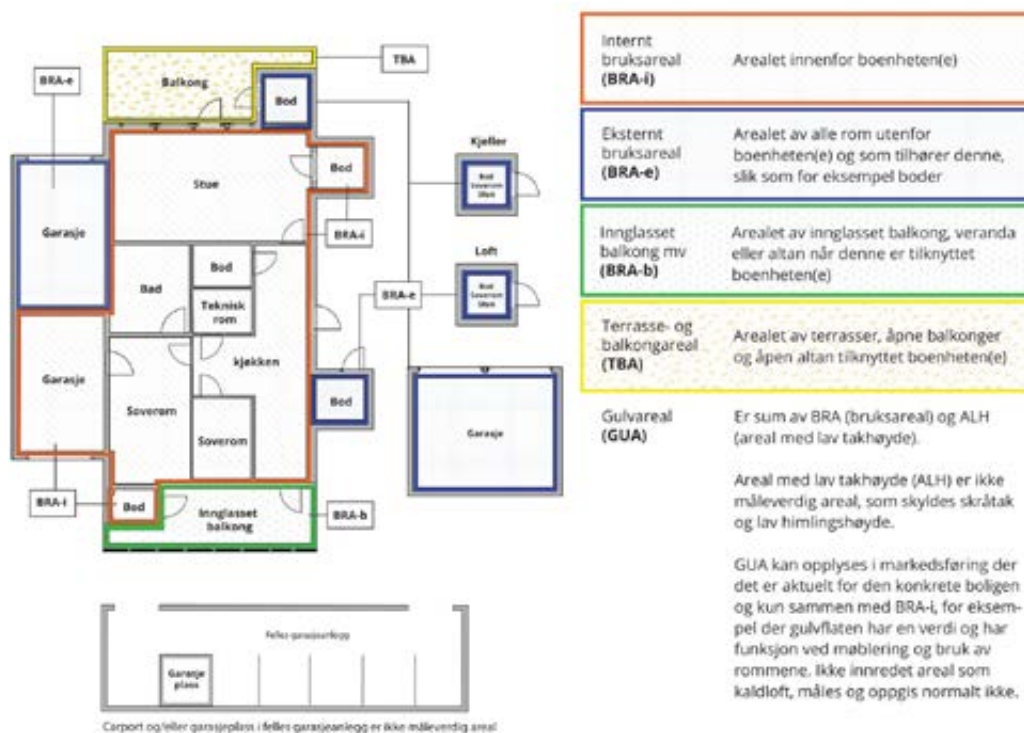
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	63			63	22		63
Loft	21			21		20	41
<b>SUM</b>	<b>84</b>				<b>22</b>	<b>20</b>	<b>104</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>84</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, vaskerom, hall m/trapp, stue, kjøkken		
Loft	Soverom, soverom 2, gang		

### Kommentar

Oppmålt på befaringdagen. Arealene i boligen er oppmålt på befaringdagen. I tillegg er det benyttet skanneteknologi levert av CubiCasa, som gir et digitalt underlag for arealberegning og planløsning. Oppmålingen er basert på en kombinasjon av manuell kontroll og digital skanning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Kommentar: Se eiers egenerklæring.

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		15		15	
<b>SUM</b>		<b>15</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, bod 2, gang	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Bjarne Havnen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	96	23		0	600 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Kårvågveien 134

#### Hjemmelshaver

Furseth Ana Maria Alves Dirk

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Kårvåg. Kort vei til barnehage, barneskole, butikk og ikke minst flotte turområder.

#### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen har vann fra Folland vannverk (kommunalt).

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommens bygninger ligger i boligformål i reguleringsplanen Kårvåg sentrum.

#### Om tomten

Tomten er meget pent opparbeidet med plen, busker samt div. beplantning. Gruset parkeringsplasser

#### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er i tillegg berørt av hensynssone H220- gul støysone i kommuneplanens arealdel.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	22.06.2026		Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

## Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

## Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

## Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrenset og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

## Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

## Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

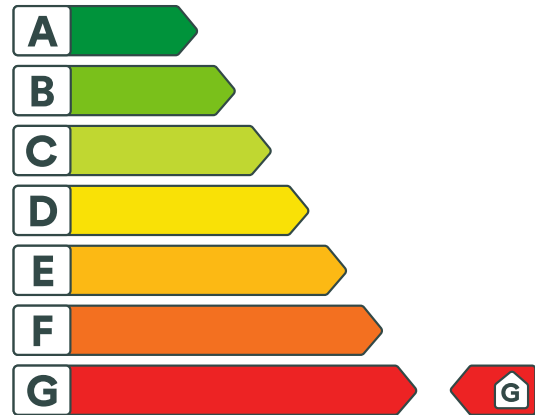
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Adresse <b>Kårvågveien 134, 6532 AVERØY</b>	
Dato for energimerking <b>22.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-314662</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>181190868</b>
Gårdsnummer <b>96</b>	Bruksnummer <b>23</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>1894</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>84,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>84,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## 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  
**461,77 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**469,81 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**39 464 kWh**



## Kårvågveien 134, 6532 AVERØY



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Kårvågveien 134, 6532 AVERØY



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

## Tiltak 19: 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 20: 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 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser 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.	
4-0215/26	
Selger 1 navn	
Ana Maria Alves Dirk Furseth	
Gateadresse	
Kårvågveien 134	
Poststed	Postnr
AVERØY	6532
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 4-0215/26

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må 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
Ana Maria Furseth	a4304cc537f0075d06d28 23979537ef10c7c2a33	08.06.2026 21:45:12 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>

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1554 - AVERØY  
Gårdsnummer: 96  
Bruksnummer: 23

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.06.2026 kl. 10:57  
Produsert av: Martin Pedersen - Averøy kommune  
Attestert av: Averøy kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: BRUBAKK 2  
Etableringsdato: 29.10.1960  
Skylde: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 96 / 23	500,2 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 96 / 23	600 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010663	FURSETH ANA M ALVES DIRK		MINDEBAKKEN 1B 6512 KRISTIANSUND N	1 / 1

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		010663	FURSETH ANA M ALVES DIRK		MINDEBAKKEN 1B 6512 KRISTIANSUND N	

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6988282	421668		500,2 m2	Fiktive grenser

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------	--------	------------	-------------	-----------------	----------	------

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Arealoverføring	15.06.2012				berihohl	19.01.2016
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2009/965	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1554 - 96/23		-95,3	
		Mottaker	1554 - 96/49		95,3	

Skylddeling	29.10.1960					
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1554 - 96/2		0	
		Mottaker	1554 - 96/23		0	

#### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	15.06.2012				berihohl	19.01.2016
Annen forretningstype	2009/965	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	1554 - Mnr vann mangler		0	
		Berørt	1554 - 96/4		0	
		Berørt	1554 - 96/23		0	
		Berørt	1554 - 96/43		0	
		Berørt	1554 - 96/49		0	
		Berørt	1554 - 98/15		0	
		Berørt	1554 - 98/125		0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	10.09.2009				1554flj	10.09.2009
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
Feilføring		Berørt	1554 - Mnr mangler		0	
		Berørt	1554 - 96/23		0	

**Adresser**

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Kårvågeveien	3008	134		Grunnkrets: 0303 Folland Stemmekrets: 2 Averøy vest Kirkesokn: 08060403 Kornstad Postnr.område: 6532 AVERØY Tettsted: 6351 Kårvåg	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6988276	421674		

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Bygningsnr:</b>	181 190 868	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	43	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
<b>Repr.punkt:</b>	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6988276 Øst: 421674	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
<b>Bygningsendringskode:</b>		Bruksareal totalt:	43	Avløp:		Tatt i bruk:
<b>Bygningstype:</b>	Våningh. benyttes som fritidsb	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
<b>Næringsgruppe:</b>		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
<b>Bygningsstatus:</b>	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
<b>Energikilder:</b>						
<b>Oppvarming:</b>						

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	43	0	43	0	0	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3008 Kårvågeveien 134	H0101	Bolig	0	0		0	0	96/23

**SEFRAK-minne**

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1554-0020-078	FERIEHUS, BRUBAKK 2, KÅRVÅG

**Bygningsnr:** 181 224 258

**Løpenr:**

**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
Nord: 6988281 Øst: 421658

**Bygningsendringkode:**

**Bygningstype:** Garasjeuthus anneks til bolig

**Næringsgruppe:** Annet som ikke er næring

**Bygningsstatus:** Tatt i bruk

**Energikilder:**

**Oppvarming:**

**Bebygd areal:** 0 **Ant. boliger:** 0

**Bruksareal bolig:** 0 **Ant. etasjer:** 1

**Bruksareal annet:** 20 **Vannforsyning:**

**Bruksareal totalt:** 20 **Avløp:**

**Bruttoareal bolig:** 0 **Har heis:** Nei

**Bruttoareal annet:**

**Bruttoareal totalt:** 0

**Datoer**

**Rammetillatelse:**

**Igangsettingstillatelse:**

**Tatt i bruk:**

**Midlertidig brukstillatelse:**

**Ferdigattest:**

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	20	20	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	96/23

#### SEFRAK-minne

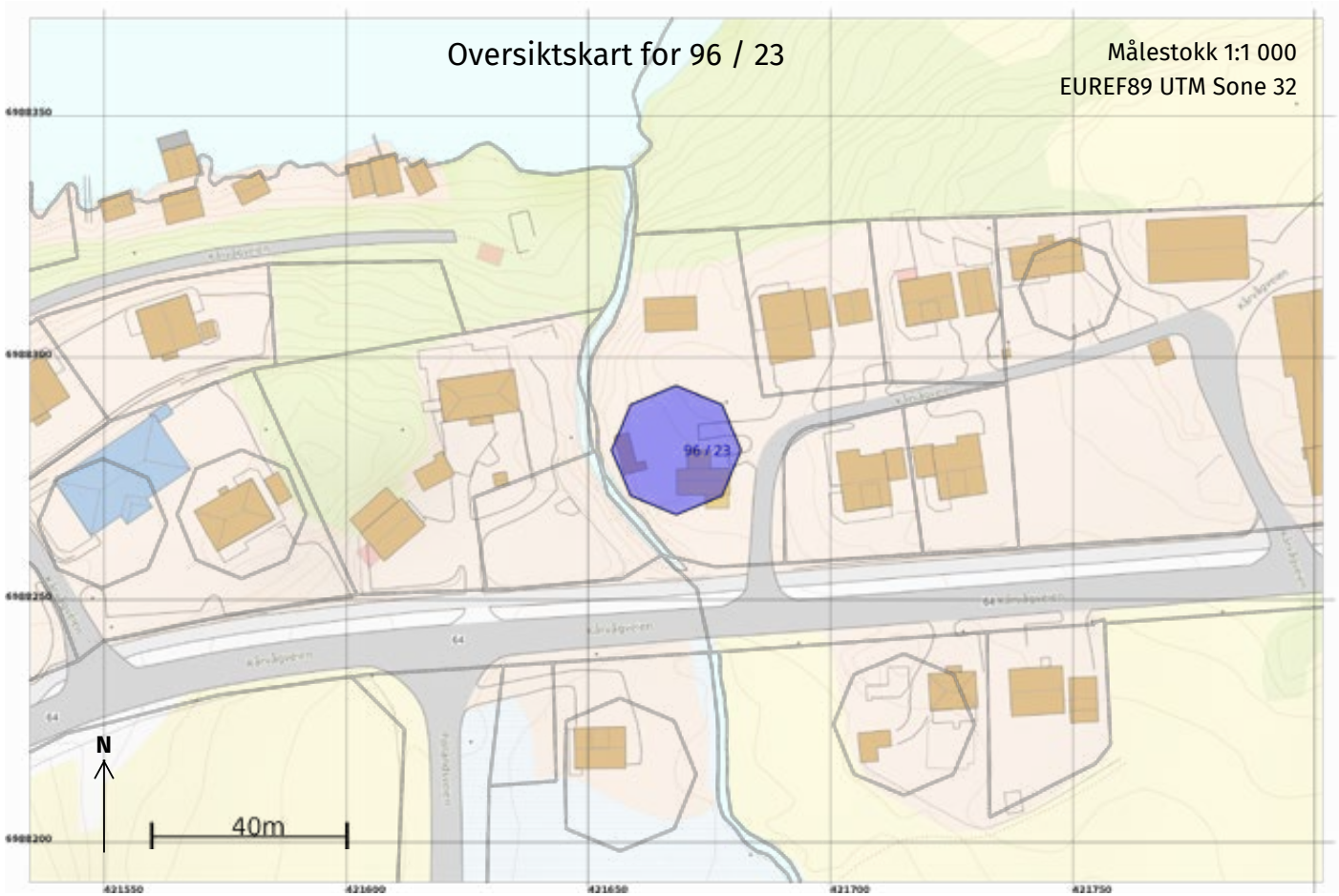
«SEFRAK er en forkorting for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

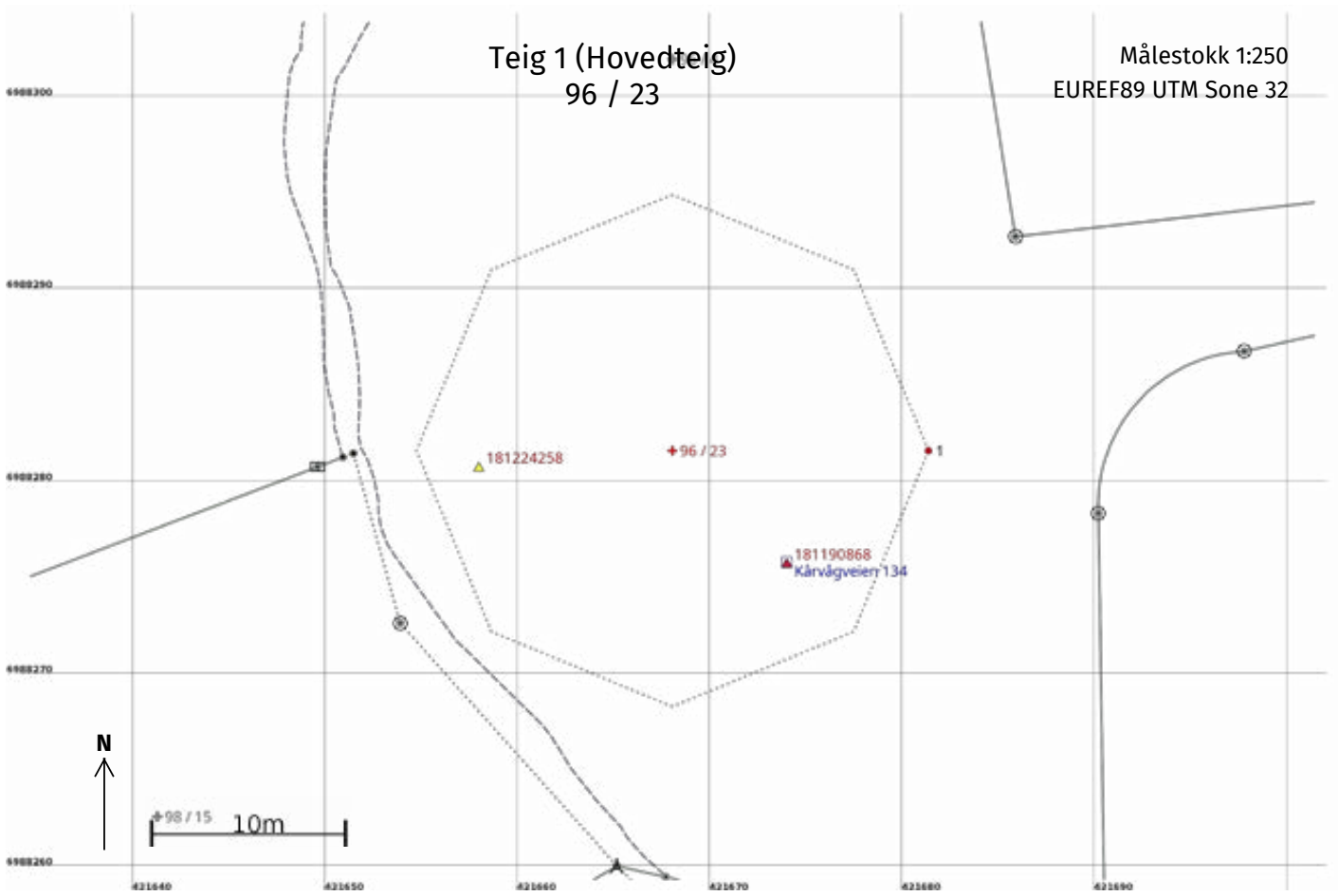
**SEFRAK-ID** Kulturminnebetegnelse

1554-0020-079 ELDHUS, BRUBAKK 2, KÅRVÅG

Oversiktskart for 96 / 23

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32





## Areal og koordinater

**Areal:** 500,2

Arealmerknad: Fiktive grenser

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

**Nord:** 6988282

**Øst:** 421668



Averøy feiervesen  
Postboks 152  
6538 Averøy

avg. 2011 REK

Yttervik Hallfrid

Kårvåg

6530 Averøy

Adresse: 0 (H - 1 - 1)  
Bygningsnr: 181190868  
Eiendom: 96 / 23 / 0 / 0  
Antall røykløp: 1  
Antall ildsted: 1  
Tilsyn:  
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 04.01.2011  
Saksreferanse:  
(bes oppgitt ved svar)  
Vår referanse:  
Avtale nr: 52270

### Underretning etter utført tilsyn

Ved avvik skal eier/ bruker innen 1 måned skriftlig meddele hvordan de avvik som er angitt vil bli rettet opp. Avvik det ikke gis tilbakemelding går videre til pålegg.

#### **Andre avvik:**

Avtale hjemlet for tilsynet

Tilsynet er hjemlet oppimot § 37 i Brann og eksplosjonsvernloven.

Avtale Tilbakemelding !

Når dere har fått et avvik på boligen, skal dere sende meg en tilbakemelding der dere stippulerer en dato for når avviket skal utbedres. Sendes per brev eller E.mail : feier@averoy.kommune.no

Avtale Typegodkjent takstige

Det skal monteres godkjent takstige.

Tilbakemelding sendes til :

Averøy feiervesen  
Postboks 152  
6538 Averøy

~~Feier/feiervesen~~ Averøy kommune

Feiervesenet



# NORDMØRE INTERKOMMUNALE BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbeid  
mellom Aure, Averøy, Kristiansund og Smøla

FURSETH ANA M ALVES DIRK  
MINDEBAKKEN 1B  
6512 KRISTIANSUND N

Dato: 13.12.2022

Saksbehandler: Bayar Rahim Ali

*Dersom du mottar dette brevet i postkassen eller som digital post mangler vi din kontakinfo. For å motta varsel via SMS må du legge inn din kontaktinformasjon på [norge.no](http://norge.no). Ta kontakt med oss eller din kommune om du trenger hjelp med dette.*

## Varsel om tilsyn av fyringsanlegg

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste vil foreta tilsyn med ditt fyringsanlegg **22.12.2022**, i tidspunkt mellom **10:00 - 10:30**.

Tilsynsadresse: **Kårvågveien 134-H0101**

Gårds- og bruksnr: **1554-96/23**

For å bekrefte dette tidspunktet, gå inn på "Min eiendom" på kommunen din sin hjemmeside eller ta kontakt med saksbehandler. Har du bekreftet tidspunktet via SMS kan du se bort i fra dette.

**Vi ber om at eier eller representant for eier er til stede og sørger for at samtlige boenheter, ildsteder, skorsteiner og sot/feieluker er tilgjengelige.** Om nødvendig må eier eller eiers representant varsle andre brukere. Det er ønskelig at eier fremskaffer eventuell kontrollerklæring eller annen dokumentasjon over fyringsanleggets beskaffenhet, kontroll og vedlikehold.

## Tilsynet vil omfatte kontroll av at

- Eventuelle tidligere avvik eller anmerkninger ved fyringsanlegget er fulgt opp og utbedret
- Nytt ildsted eller vesentlige endringer ved fyringsanlegget er meldt til kommunen
- Ildsted, røykkanal, skorstein og eventuelt matesystem for brensel er tilfredsstillende bygget og montert (herunder uklarheter omkring lovverkets krav til fyringsanlegget og konsekvenser av manglende oppfyllelse og hvorledes utbedring kan foretas)
- Anlegget er tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

I tillegg vil det kunne gis informasjon og veiledning om generelle brannsikkerhetsspørsmål, herunder røykvarsler og slukkeutstyr.

Tilsynet gjennomføres i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1. ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710, om brannforebygging § 17.

Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Med hilsen

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste

Saksbehandler: **Bayar Rahim Ali**

Telefon: **91330997**



Averøy kommune

## KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 96 Bnr: 23 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Kårvågveien 134  
6532 AVERØY

Annen info:



Målestokk  
1:1000





Averøy kommune

## Reguleringsplan

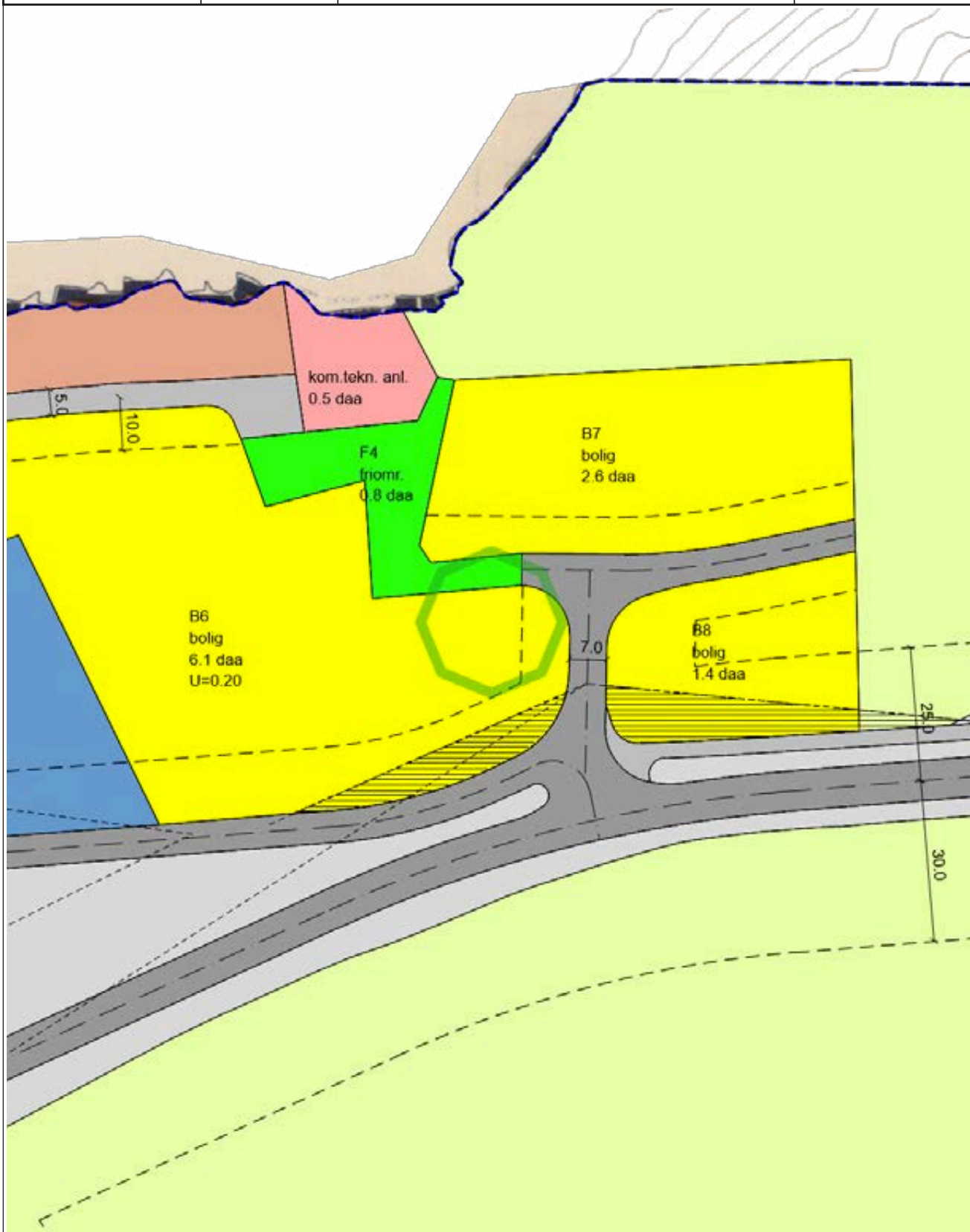
Eiendom: Gnr: 96 Bnr: 23 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Kårvågveien 134  
6532 AVERØY




































Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpGrense		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		RpGrense
	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		



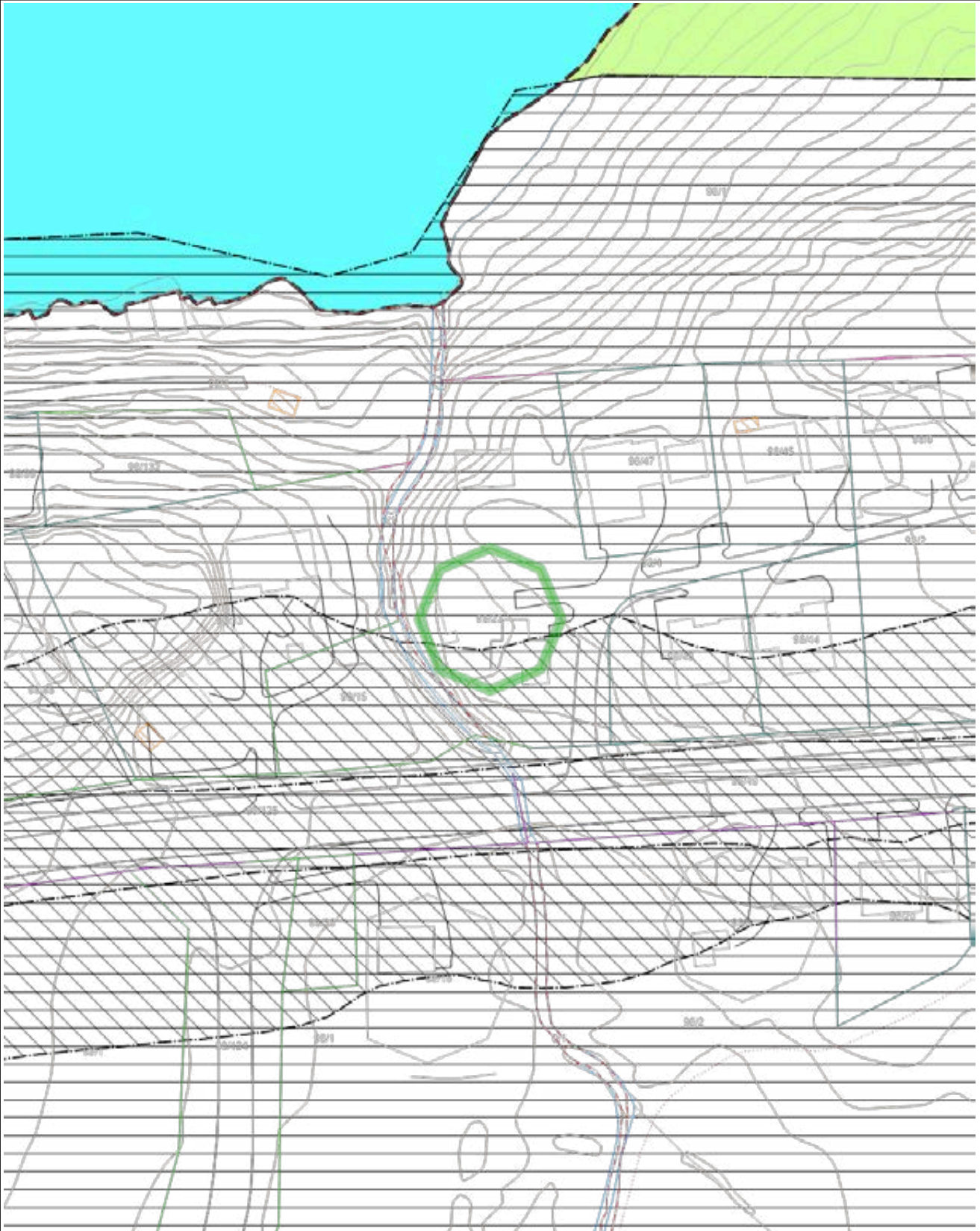
Averøy kommune

## Kommuneplan




































Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kårvågveien 134 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		Havflate		Plangrense
	Grense for arealformål		Grense for detaljeringssoner		Grense for støysoner
	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442
	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Fremtidig		KpOmråde kommuneplan gjeldende
	KpOmråde kommunedelplan gjeldende		Byggetiltak		Veg annen avgrensning
	Veg fiktiv grense		Vegdekkekant		Vegrekkverk
	Vegskulderkant		Sti		Elvekant
	Kystkontur		Kanalkant		Høydekurve 1m Averøy

# Nabolagsprofil

Kårvågveien 134

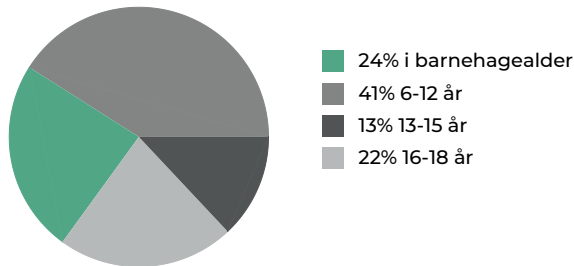
## Offentlig transport

🚏 Kårvåg bedehus	6 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

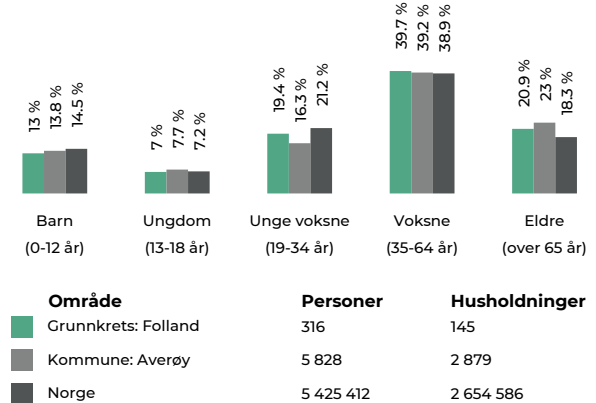
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

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

## Aldersfordeling



## Barnehager

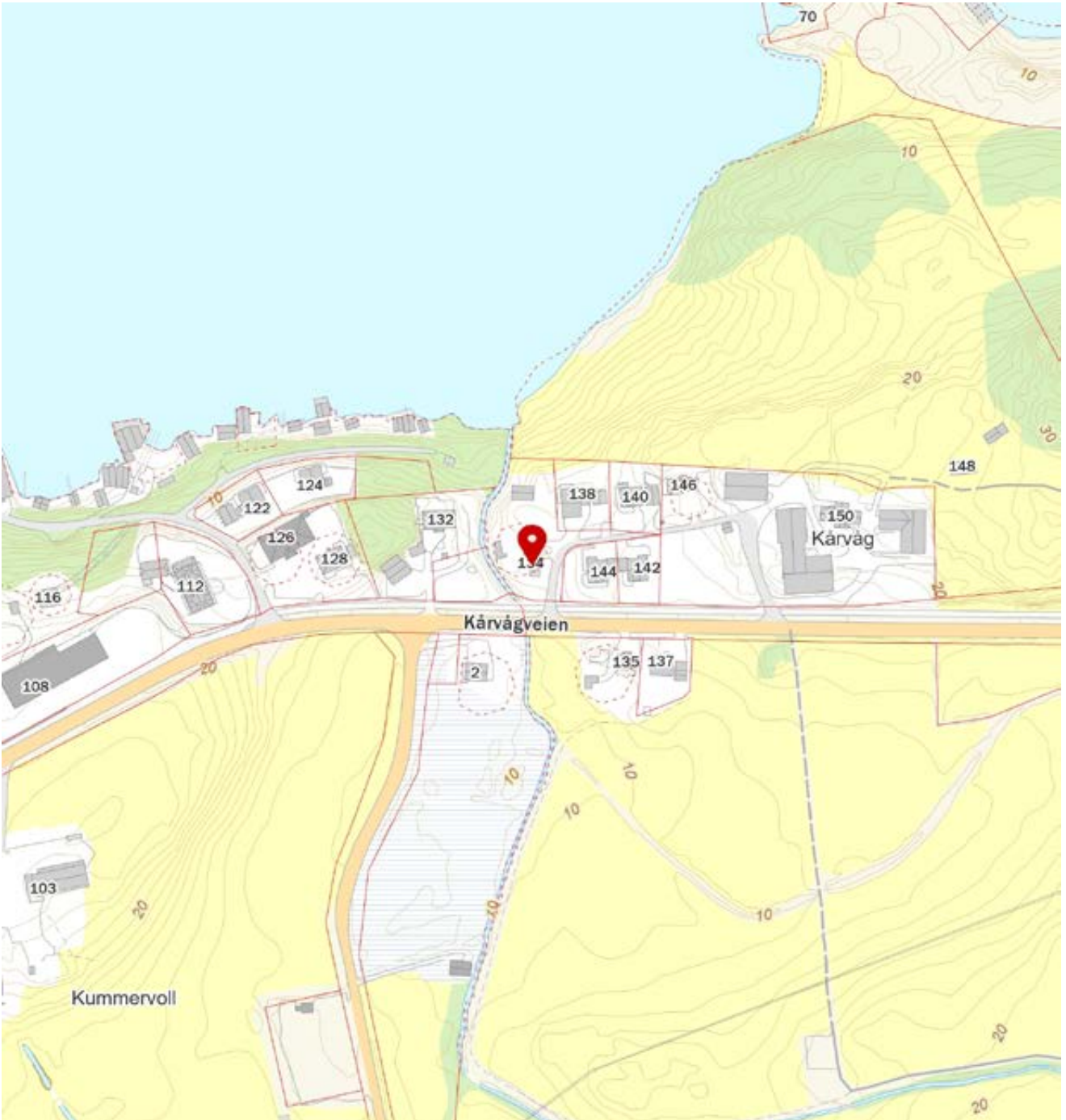
Båsemor gårdsbarnehage (2-5 år)	4 min 🚶
20 barn	0.4 km
Kårvåg barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
41 barn	1 km

## Dagligvare

Kiwi Atlanterhavsveien	15 min 🚶
PostNord	1.3 km
Coop Prix Bådalen	5 min 🚗
PostNord	6.3 km

## Sport

🏠 Utheim skole	10 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km
🏠 KHF-hallen	11 min 🚶
Fotball	0.9 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.

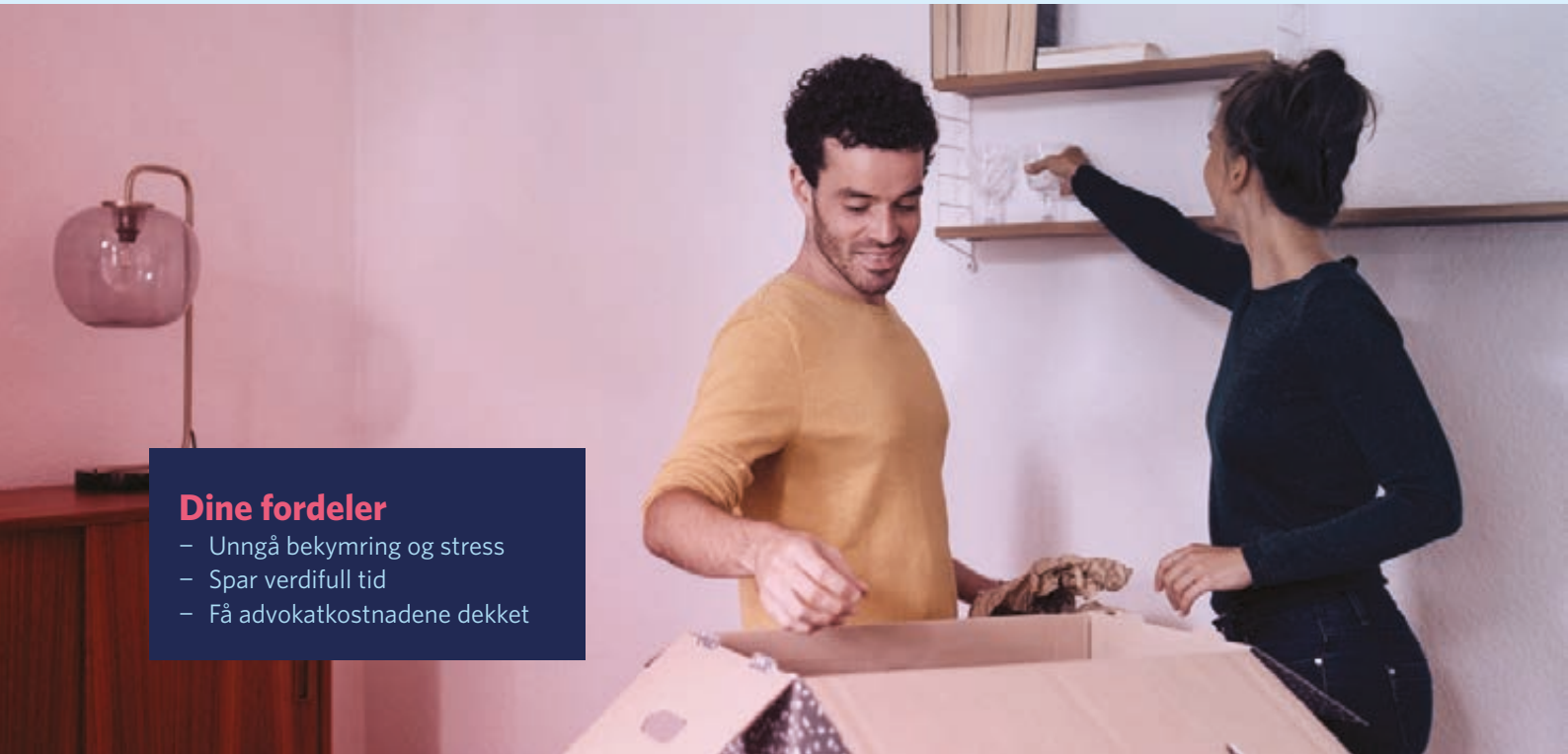
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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.

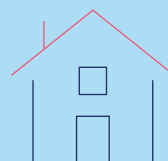
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*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](https://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](https://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 salgsopp-gave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0215/26

Adresse: Kårvågveien 134, 6532 AVERØY, gnr. 96, bnr. 23 i  
Averøy kommune.

Kontaktperson: Aleksander Faksvåg Talgø

Tlf: 99026362

Epost: aleksander@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.06.2026

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/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)