

Furuveien 1

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 4 890 000,- Boligtype Enebolig

BRA-i/BRA Total 232/293 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Furuveien 1

Romslig og innholdsrik enebolig med flott beliggenhet i Grautbyen | 1,5 mål tomt | Garasje

Adresse	Furuveien 1 6511 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 4 890 000,-
Omkostninger	Kr 141 240,-
Totalpris	Kr 5 031 240,-
BRA-i/BRA Total	232/293 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1968
Soverom	4

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas ønsker velkommen til Furuveien 1, en innholdsrik enebolig med flott beliggenhet i Grautbyen! Området Grautbyen og Goma/Folkeparken er spesielt attraktivt for familier, med bla. kort vei til nye Folkeparken barneskole, barnehage og dagligvarebutikker. Her finner du også gode turmuligheter i og rundt Folkeparken.

Boligen er oppført i 1968 og har et BRA-i på 232 kvm fordelt på to etasjer. Planløsningen inkluderer blant annet stue, kjøkken, fem soverom, to bad, kjellerstue, vaskerom og flere boder (enkelte rom er ikke omsøkt, se salgsoppgave). Uteplassen består av en romslig balkong på ca. 45 kvm og flott opparbeidet tomt på 1,5 mål, med en blant annet en stor plen i forkant av huset. Parkering i garasje.

Vi ønsker velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Anders Havneraas

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
938 82 954 / anders@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	18
Nøkkelinformasjon	19
Plantegning	29
Vedlegg	32
Budgivning	82

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Stue



Stue



Stue



Stue



Veranda



Veranda



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Bad



Bad



Vaskerom



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Gang



Kjellerstue



Kjellerstue



Kjeller



Soverom kjeller (ikke omsøkt)



Bad



Bad



Utestue



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Enebolig over to plan beliggende i "Grautbyen" på Stortua i Kristiansund, ligger kun et steinkast unna. Det er kort vei til både sentrum og Løkkemyra, samt kun en kort spasertur til Folkeparken, som igjen tar deg videre til turstier, skoler og barnehage. Den nye Folkeparken barneskole ligger kun et steinkast unna.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Furuveien 1, 6511 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0122/26

SELGER

Elise Christine Madsen Christensen
Ruben Skogsholm

MATRIKKE

Gårdsnummer 9, bruksnummer 231, ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

E

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 1.494 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger i lett skrånede terreng, og er oppfylt/arrondert slik at tomten rundt selve bygget i all hovedsak fremstår tilnærmet flat.

TAKST

Tilstandsrapport datert 27.03.2026. utført av Erik Bergsnev.

BYGGEÅR

1968

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført på høye ringmurer av betong i underetasjen, med støpt gulv mot grunn med tilfarergulv. Bygningen har en betonggrunnmur og drenering fra byggeåret 1968. Ytterveggene består av bindingsverk med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utformet som et valmtak med W-takstoler i tre, tekket med Decra steinbelagte stålplater. Renner, nedløp og beslag er utført i stål/aluminium. Etasjeskillerne i boligen er konstruert som trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, en malt hovedytterdør, malte dører i tre til boder og garasje, samt malte balkongdører i tre. Eiendommen har en balkong med sponplategulv, asfaltbelegg og et spaltedekke i tre, med et rekkverk av liggende kledning. I tillegg finnes det utvendige trapper i betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

· Det er avvik:

Det er registrert til dels stor forekomst av svertesopp på kledningen, spesielt på baksiden av huset og i raft(takutstikk).

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er avvik:

TG2 er satt på grunnlag av gjennomgående høy alder på vinduene (over 35 år), særlig med hensyn til lukkemekanismer, pakningenes tetthet og usikker eller begrenset restlevetid på isolerglassene, herunder risiko for punktering.

Som generell orientering har lukkemekanismer, pakninger og isolerglass normalt kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmen og rammer. Punktering av isolerglass kan forekomme etter ca. 20-30 år, avhengig av kvalitet, klimabelastning og grad av vedlikehold.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er avvik:

TG 2 - Generell slitasje/værslitasje og begrenset vedlikehold de senere år. Det må også påregnes at pakninger på eldre dører kan være slitt og ha reduserte tetteegenskaper.

- Utvendig - Balkongdører

Avvik: • Det er avvik:

Eldre balkongdør med bruksslitasje vil ha slitasje på pakninger- tettelister, hengsler og lukke- låsemekanisme.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Det er stedvis registrert noe oppsprekking i overflater/ veggplater, samt enkelte steder hvor parkett har gått fra hverandre.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

Det er registrert stålsluk/støpejernssluk av eldre type uten klemring, og eventuell membran er smurt direkte på sluk.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vinylbelegget har brukt opp sin forventede levetid og må byttes. Vinylbelegget slipper fra underlaget og dette kan føre til fukt i tilliggende konstruksjoner.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Generell

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Tomteforhold - Forstøtningmurer

Avvik: · Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er registrert utsiging og sprekker i forstøtningmur ved trapp og langs fortau.

Det er også registrert forvitring/rust på rekkverk/gjerde rundt eiendommen.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Triohus

Beskrivelse: Hadde lekkasje fra vaskemaskin på vaskerommet. Hendelsen ble tatt på forsikring. Ingen skader på våtrom, men ble skade på gulvet i gangen og taket i etasjen under. Dette ble rettet opp av fagmann fra triohus.

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

Ja

Firmanavn: Bademiljø Øyvind Lystad AS

Beskrivelse: Tilbakeslag i sluk på badet i 1. etasje. Det var tett avløp som ble spylt opp av spylebil og avløpet ble relinet av fagmann fra bademiljø Øyvind Lystad AS.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bademiljø Øyvind Lystad AS

Beskrivelse: Tilbakeslag i sluk på badet i 1. etasje. Det var tett avløp som ble spylt opp av spylebil og avløpet ble relinet av fagmann fra bademiljø Øyvind Lystad AS.

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

Ja

Firmanavn: Holm Bygg

Beskrivelse: Det var utettheter på gamle terrasse, dette er utbedret av fagmenn fra Holm Bygg.

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

Ja

Beskrivelse: da vi pusset opp kjellerstue ble det oppdaget sprekk i betongplate i gulv. Dette ble vurdert av muremester til å kunne slipes ned med betongsliper for å få bort små ujevnheter. Ingen videre utbedring var nødvendig.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Averøy elektro

Beskrivelse: Averøy elektro har utført arbeid på el-anlegget, skiftet hele sikringsskapet, lagt varmekabler på yttergang og installert el-bil lader. 16 ampers kurs til spabod er lagt opp av selger, og innkjøp av material og kobling av strøm er utført av bekjent som er elektriker.

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

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Firmanavn: Averøy elektro

Beskrivelse: Har ladeboks installert av Averøy elektro.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Stikkontakter på soverom tilknyttet kjellerstue er satt opp av selger og kontrollert av bekjent som er elektriker. Det er benyttet kontakter og ledning med jording, men kursen er ikke jordet.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Holm bygg

Beskrivelse: Som tidligere nevnt har fagmenn fra Holm bygg ordnet terrasse. Selger har skiftet bordkledning rundt garasjeport.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Satt inn loftsluke og lagt ned gulv på mørkeloft for oppbevaring.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: To fliser på bad i 1. etasje ble fjernet for å få plass til nytt toalett. Det er tettet med fugemasse anbefalt fra murer og malt over.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Følger reguleringsplan R-083 Strandgata 80 (Røsslyngveien - Einersvingen) (plan-ID R-083), som regulerer eiendommen til bolig, fortau og kjørevei. Eiendommen omfattes også av mindre reguleringsendring R-083-02 og detaljregulering R-320.. 13.07.1965

Følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023 med mindre endring 14.05.2024. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse - nåværende.

I henhold til detaljregulering R-320 for ny barneskole på Goma, er det i nærområdet fastsatt hensynssone for frisikt (H140) og båndlegging etter lov om kulturminner (H730). Kommuneplanens kartutsnitt viser at eiendommen ligger i gul støysone i henhold til T-1442.

Utsnitt av 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 Kristiansund kommune.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring. Boligen har to luft-til-luft varmepumper, en fra 2022 og en fra 2025, samt peis med innsats i stuen og etasjeovn i kjellerstuen. Bad i hovedetasje har elektriske varmekabler i gulvet.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje, samt oppstilling på tomt. Forøvrig er det gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har (regulert) avkjørsel til/fra offentlig gate/vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse på bygningen den 04.12.1968.

Det ble søkt om fasadeendring av boligen og endring av tak i 1993, det er ikke mottatt noe brukstillatelse eller ferdigattest på dette arbeidet.

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

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger som det foreligger brukstillatelse på fra 04.12.1968 mottatt fra kommunen. Dette gjelder bl.a.:

- En halvsirkel er bygd ut for å utvide spisestue.
- Vegg er satt opp på hovedsoverrommet for å skille soverom og walk-in garderobe.
- Areal i kjeller opplyst som "ikke utgravd" er gravd ut og innredet med bod, gang og soverom. Tiltaket er ikke omsøkt.
- Hobbyrom i kjeller er delt av til stue og soverom. Tiltaket er ikke omsøkt.
- Dusj og WC er slått sammen til bad.

- Carport er bygd igjen til garasje. Tiltaket er ikke omsøkt.
- Det er bygd ut terrasse i begge etasjer.

Selger påtar seg ikke ansvaret for å byggemelde eller få godkjent tiltakene i ettertid. Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til disse forholdene, herunder kostnadene til eventuell søknad og utfallet av disse. Dersom tiltakene blir godkjent må kjøper påregne å dekke kostnader til nødvendige tiltak. Dersom godkjenning ikke gis, må kjøper regne med at bygg/tilbygg må tilbakeføres eller fjernes.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

Underetasje: Vindfang, hall m/trapp, mellomgang, bod, bod 2, soverom, bad, kjellerstue, soverom, mellomgang 2, bod 3, bod 4, bod 5. Garsje.

1. etasje: Gang m/trapp, kjøkken, stue, mellomgang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom. Utebod/svalgang.

STANDARD

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Tapet, malte slette overflater og malt panel.

Himling: Malte/folierte plater.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med over- og underskap med profilerte fronter og benkeplate av heltre med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut og vannstoppsystem. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn er integrert.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket har malte plater. Badet er utstyrt med innredning med under- og overskap, høyskap, speil og belysning, og en heldekkende servantplate. Videre

er det toalett og innebygd badekar. Rommet har elektrisk styrt vifte.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, og malte plater på vegger og i tak. Rommet er utstyrt med vegghengt utslagsvask i stål og har opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Bad i kjeller:

Flislagt baderom med fliser på vegger og malte/folierte plater i taket. Badet er utstyrt med innredning med skuffer og heldekkende servantplate, speil med integrert belysning, dusjkabinett og toalett.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
- Avløpsrør: Synlig vannlåser og røropplegg i plastmateriale. Hovedstamme er av støpejern. Øvrig avløp er skjult.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 232 m²
BRA - e: 61 m²
BRA totalt: 293 m²
TBA: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 98 m² Vindfang, hall m/trapp, mellomgang, bod, bod 2, soverom, bad, kjellerstue, soverom, mellomgang 2, bod 3, bod 4, bod 5
BRA-e: 53 m² Garasje
1. etasje

BRA-i: 134 m² Gang m/trapp, kjøkken, stue, mellomgang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom
BRA-e: 8 m² Utebod/svalgang

TBA fordelt på etasje
1. etasje
45 m² Terrasse- og balkongareal

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 890 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 39 207,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet gjelder vannmålerleie, vann, avløp, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon.

Boligen har vannmåler, avgift vil variere med forbruk.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 358 385,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 433 541,- som sekundærbolig for 2026

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. 4 890 000,- (Prisantydning)

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

kr. 122 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 141 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 031 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

Dokumentnr: 906269 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1505 Gnr:9 Bnr:212

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

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:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & 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

29.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Anders Havneraas, Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Epost: anders@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.50% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr	kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke (Tilbud sparebanken Møre)	kr. 16 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Factoring/Utleddsgebyr	kr. 3 000,- (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 Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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



INTERFOTO

Plantegningen er en ikke nøyaktig illustrasjon og er kun beregnet som

Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avviker fra foretelling.

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

FURUVEIEN 1

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Energiattest

Brukstillatelse

Tegninger

Kart

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0122/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ruben Skogsholm	Elise Christine Madsen Christensen
Gateadresse	
Furuveien 1	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6511
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller sopp-skader?
 Nei Ja
 Beskrivelse Hadde lekkasje fra vaskemaskin på vaskerommet. Hendelsen ble tatt på forsikring. Ingen skader på våtrom, men ble skadet på gulvet i gangen og taket i etasjen under. Dette ble rettet opp av fagmann fra triohus.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse Tilbakeslag i sluk på badet i 1. etasje. Det var tett avløp som ble spylt opp av spylebil og avløpet ble relinet av fagmann fra bademiljø Øyvind Lystad AS.
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar Ja, kun av faglært
 Beskrivelse Tilbakeslag i sluk på badet i 1. etasje. Det var tett avløp som ble spylt opp av spylebil og avløpet ble relinet av fagmann fra bademiljø Øyvind Lystad AS.
 Arbeid utført av Bademiljø Øyvind Lystad AS
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
 Beskrivelse Det var utettheter på gamle terrasse, ny terrasse fra Holm Bygg sommer 2024.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse En feier mente vi måtte montere et ekstra trinn ved skorstein.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse da vi pusset opp kjellerstue ble det oppdaget sprekk i betongplate i gulv. Dette ble vurdert av muremester til å kunne slipes ned med betongsliper for å få bort små ujevnheter. Ingen videre utbedring var nødvendig.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse Averøy elektro har utført arbeid på el-anlegget, skiftet hele sikringsskapet, lagt varmekabler på yttergang og installert el-bil lader. 16 ampers kurs til spabod er lagt opp av selger, og innkjøp av material og kobling av strøm er utført av bekjent som er elektriker.
 Arbeid utført av Averøy elektro
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse Har ladeboks installert av Averøy elektro.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Stikkontakter på soverom tilknyttet kjellerstue er satt opp av selger og kontrollert av bekjent som er elektriker. Det er benyttet kontakter og ledning med jording, men kursen er ikke jordat.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Som tidligere nevnt har fagmenn fra Holm bygg ordnet terrasse. Selger har skiftet bordkledning rundt garasjeport.

Arbeid utført av

Holm bygg

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Satt inn lofts Luke og lagt ned gulv på mørkeloft for oppbevaring.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

To fliser på bad i 1. etasje ble fjernet for å få plass til nytt toalett. Det er tettet med fugemasse anbefalt fra murer og malt over.

Tilleggs kommentar

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
Ruben Skogsholm	9f47ce5bd40dea5ca2556 1c3836e581b80837a36	29.04.2026 09:46:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elise Christensen	28b0bce893ff81cabb819 de1af49fb361496bf0c	29.04.2026 09:50:33 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>

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Furuveien 1, 6511 KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

 gnr. 9, bnr. 231

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 12629-1299

Eiendomsverdi ref nr: QQ1868

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Bergsnev

Vår ref: Erik Bergsnev



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 takstrappportene 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.

OBRON ØST AS

Obron.

Takstforetak med avdelinger i Trondheim, Hamar og Kristiansund.

Vi er en god gjeng med veldig dyktige uavhengige takstmenn med lang erfaring fra takst-/byggebransjen. Vi utfører de fleste typer takster på alle typer bygg og eiendommer.



Rapportansvarlig

Erik Bergsnev

Uavhengig Takstingeniør

erik.bergsnev@obron.no

900 12 755



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder en normal standard og fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Ingen større avvik utover de som er nevnt under de aktuelle punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig oppført på høye ringmurer av betong i underetasje. Støpt gulv mot grunn med tilfarergulv. Yttervegger i bindingsverk med liggende bordkledning på yttervegg. Takkonstruksjon i valmtaksform med Decra på yttertak. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte dører i tre til boder og garasje. Malte balkongdører i tre. Balkong med sponplategulv, asfaltbelegg og spaltekke i tre. Rekkverk med liggende kledning. Utvendige trapper i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, malte slette overflater og malt panel. Innvendige tak har malte/folierte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe fra byggeår, etasjeovn i kjellerstue og peis med innsats på stue i 1. etasje. Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn. Innvendig har boligen malte profilerte dører, glassdører og finérdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 1. etasje

Badet har fliser på vegger og malte/folierte plater i tak. Flislagt gulv med varmekabler. Innredning med under- og overskap, samt høyskap med profilerte fronter. Heldekkende servantplate. Speil og belysning. Innebygget badekar, og toalett.

Vaskerom - 1. etasje

Veggene har malte slette overflater og taket har malte/folierte plater. Gulvet har gulvbelegg. Vegghengt utslagsvask i stål og opplegg til vaskemaskin.

Bad - underetasje

Veggene har fliser og taket har malte/folierte plater. Flislagt gulv. Innredning med skuffer og heldekkende servantplate. Speil med integrert belysning. Dusjkabinett og toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med over- og underskap med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Synlig vannlåser/rørøpplegg i plastmateriale. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har to varmepumper. Den ene varmepumpen er ny og den andre har ukjent alder. Varmtvannstank på ca. 200 liter. Sikringskapp med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1968. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøttningsmur er av betongstein. Tomten ligger i lett skrånede terreng, og er oppfylt/arrondert slik at tomten rundt selve bygget i all hovedsak fremstår tilnærmet flat. Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1968. Fra utvendig kum til gate er det skiftet avløpsrør til plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1968. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Røykvarslere og slukkeapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

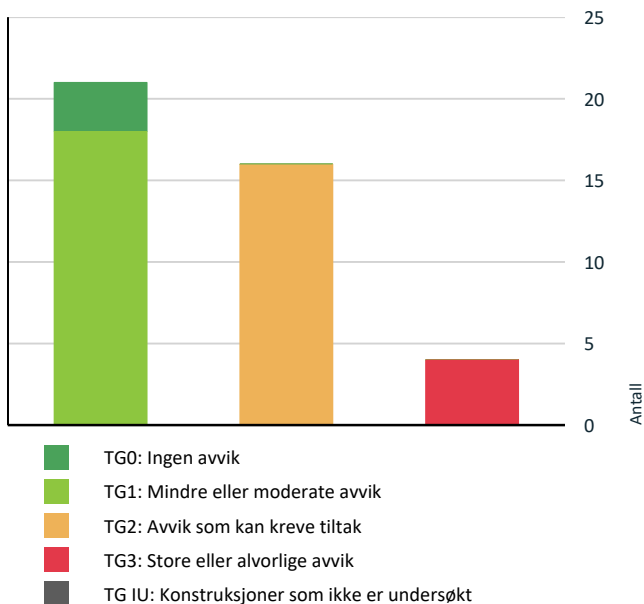
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra byggeåret i kommunens arkiv.

Det er registrert endringer i planløsning og fasade. Ingen opplysninger er fremlagt som tilsier at tiltakene er byggesøkt eller godkjent.

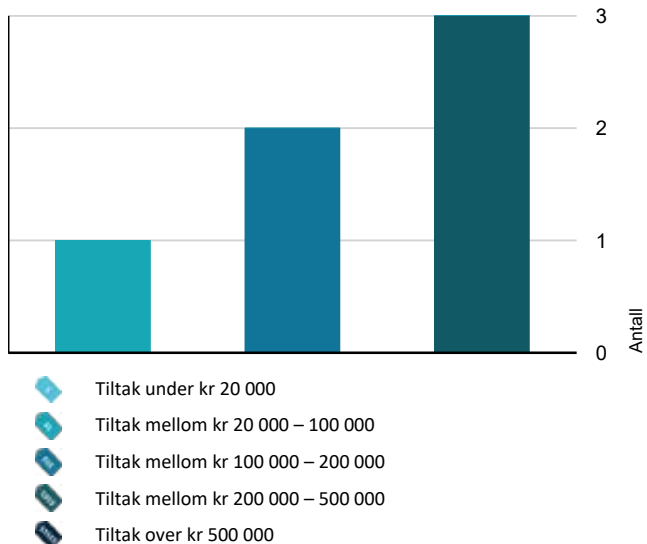
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

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

Det er registrert utsiging og sprekker i forstøtningsmur ved trapp og langs fortau.

Det er også registrert forvitring/rust på rekkverk/gjerde rundt eiendommen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert stålsluk/støpejernssluk av eldre type uten klemring, og eventuell membran er smurt direkte på sluk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vinylbelegget har brukt opp sin forventede levetid og må byttes. Vinylbelegget slipper fra underlaget og dette kan føre til fukt i tiliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Det er registrert til dels stor forekomst av svertesopp på kledningen, spesielt på baksiden av huset og i raft (takutstikk).

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG2 er satt på grunnlag av gjennomgående høy alder på vinduene (over 35 år), særlig med hensyn til lukkemekanismer, pakningenes tetthet og usikker eller begrenset restlevetid på isolerglassene, herunder risiko for punktering.

Som generell orientering har lukkemekanismer, pakninger og isolerglass normalt kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmen og rammer. Punktering av isolerglass kan forekomme etter ca. 20–30 år, avhengig av kvalitet, klimabelastning og grad av vedlikehold.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 2 – Generell slitasje/værslitasje og begrenset vedlikehold de senere år. Det må også påregnes at pakninger på eldre dører kan være slitt og ha reduserte tetteeenskaper.

! Utvendig > Balkongdører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre balkongdør med bruksslitasje vil ha slitasje på pakninger- tettelister, hengsler og lukkelåsemekanisme.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvis registrert noe oppsprekking i overflater/veggplater, samt enkelte steder hvor parkett har gått fra hverandre.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.
spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1968

Anvendelse
Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov.

Kommentar

Ifølge papirer fra kommunens arkiv.

Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og videre vekst av svertesopp. Manglende lufting kan føre til oppfuktning av kledningen, redusert levetid og økt behov for vedlikehold.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Valmet tak.

Ifølge opprinnelige byggetegninger var boligen bygget med flatt tak, og at takkonstruksjonen er endret til valmet tak på et tidspunkt. Anslagsvis for 25-30 år siden.

Kun deler av loftet er besiktiget, siden andre deler ikke har gangbart gulv. Siden kontrollen er begrenset av dette, kan det være avvik som det ikke er mulig å avdekke uten videre kontroll av hele takkonstruksjonen, så vær obs på dette.

Små fuktskjolder rundt pipe og taggjennomføringer stammer mest sannsynlig fra før taktekking/beslag ble skiftet og derfor ikke vurdert som avvik/risiko (ingen unormale utslag av fukt ved stikkmålinger i trevirke).

Det anbefales at takkonstruksjonen/loftet jevnlig observeres.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekkingen har ukjent alder. Det er opplyst fra selger at takkonstruksjonen er endret for 25-30 år siden, og at taktekkingen også ble skiftet da.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert til dels stor forekomst av svertesopp på kledningen, spesielt på baksiden av huset og i raft(takutstikk).

Konsekvens/tiltak

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, 1993, 1997, 2001 og 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt på grunnlag av gjennomgående høy alder på vinduene (over 35 år), særlig med hensyn til lukkemekanismer, pakningenes tetthet og usikker eller begrenset restlevetid på isolerglassene, herunder risiko for punktering.

Som generell orientering har lukkemekanismer, pakninger og isolerglass normalt kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmen og rammer. Punktering av isolerglass kan forekomme etter ca. 20-30 år, avhengig av kvalitet, klimabelastning og grad av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer er imidlertid av en alder som tilsier at utskifting også bør vurderes innen rimelig tid. Vedlikehold kan forlenge levetiden, men moderne vinduer har vesentlig bedre varmeisolasjon og tetthet enn eldre vinduer. Utskifting vil derfor kunne bidra til bedre energieffektivitet og reduserte varmetap.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte dører i tre til boder og garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG 2 – Generell slitasje/værslitasje og begrenset vedlikehold de senere år. Det må også påregnes at pakninger på eldre dører kan være slitt og ha reduserte tetteeenskaper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene er i fortsatt i god stand alder tatt i betraktning, men fordrer vedlikehold for å forebygge videre utvikling.

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 2 Balkongdører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdører i tre, fra 1988 og 2005.

Årstall: 1988 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre balkongdør med bruksslitasje vil ha slitasje på pakninger-tettelister, hengsler og lukke-/låsemekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av pakninger, tettelister, hengsler og lukke-/låsemekanisme på eldre balkongdør for å sikre god funksjon og tetthet.

Manglende tiltak kan føre til varmetap, trekk, redusert sikkerhet og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med sponplategulv, asfaltbelegg og spaltetekke i tre. Rekkverk med liggende kledning.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, malte slette overflater og malt panel. Innvendige tak har malte/folierte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert noe oppsprekking i overflater/veggplater, samt enkelte steder hvor parkett har gått fra hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold/oppgraderinger av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, etasjeovn i kjellerstue og peis med innsats på stue i 1. etasje.

Pipe er forhøyet med lecastein ifm med røsting av tak.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktktivemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører, glassdører og finérdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har ukjent alder og det foreligger ingen dokumentasjon. Tettesjiktet har brukt opp forventet levetid, men det er ikke registrert tegn til svikt eller utilsikket fukt. Badet er fortsatt funksjonelt, men det anbefales en oppgradering innen rimelig tid.

Ved fortsett bruk og i påvente av renovering, så anbefales det at det installeres tett dusjkabinett, som leder vannet rett i sluk. Lukket dusjkabinett med avløp ført ned i sluket kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. For å sikre at det til enhver tid er god avrenning, må man også regelmessig kontrollere/rengjøre sluket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Fliser med bom bør utbedres for å unngå at vann trenger inn bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Uegnede materialer i våtsonen bør byttes ut eller fuktbeskyttes for å redusere risikoen for vannskader og forringelse av materialene.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert stålsluk/støpejernssluk av eldre type uten klemring, og eventuell membran er smurt direkte på sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre sluk uten klemring og ukjent membranløsning medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og følgeskader på skjulte bygningsdeler.

Ved fortsatt bruk av våtrommet slik som det fremstår i dag, så anbefales det at det installeres tett dusjkabinett som leder vann rett til sluk. Dette reduserer fuktbelastningen på tettesjiktet, og er en midlertidig løsning i påvente av oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med under- og overskap, samt høyskap. Speil og belysning. Heldekkende servantplate. Toalett og innebygd badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Hulltaking er foretatt i mellomgang.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom har ukjent alder og det foreligger ingen dokumentasjon.

Det anbefales at det etableres sluk i rommet, som sikrer god avrenning for bruksvann og eventuelt lekkasjevann. Alternativt bør etableres lekkasjedeteksjon med vannstoppsystem.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har malte plater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Rommet har ikke sluk. Det er direkte avrenning i rør fra vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulvoverflaten bør utbedres eller skiftes for å hindre at fukt trenger ned i konstruksjonen gjennom sprekken.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og skade på underliggende konstruksjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke sluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vinylbelegget har brukt opp sin forventede levetid og må byttes. Vinylbelegget slipper fra underlaget og dette kan føre til fukt i tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres sluk i våtrommet, eller annen kompenserende løsning som hindrer lekkasjevann i å nå tilstøtende konstruksjoner. Lekkasjedeteksjon med vannstoppsystem eller lignende.

Vinylbelegget bør skiftes ut snarest for å forhindre fuktskader i tilliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har vegghengt utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør også etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ingen tegn til fukt ved visuell observasjon eller ved bruk av fuktindikator ved befaringen.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og taket har malte/folierte plater.
Flislagt gulv.
Innredning med skuffer og heldekkende servantplate. Speil med integrert belysning.
Dusjkabinett og toalett.

TG3 er gitt fordi hele våtrommet er gammelt, og spesielt skjulte tettesjikt som er mer enn 30 år gamle, og kan ha kort gjenværende brukstid.

Det er også påvist avvik som hull i vegg bak toalett.

Selv om det ikke er påvist lekkasjer (jfr. hulltaking), innebærer det fortsatt en høy risiko for skjulte funksjonsfeil (spesielt ved rørgjennomføringer og tilslutninger mot sluk). Det er stor sannsynlighet for at lekkasjer kan oppstå plutselig.

TG3 betyr ikke at våtrommet fortsatt ikke kan benyttes i påvente av fremtidig renovering, men er da kun egnet for bruk med lukket dusjkabinett eller badekar.

Lukket dusjkabinett med avløp ført ned i sluket kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. For å sikre at det til enhver tid er god avrenning, må man også regelmessig kontrollere/rengjøre sluket.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med over- og underskap med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Hovedstamme er av støpejern. Øvrig avløp er skjult.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvensen av dette er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på avløpsrørene, noe som kan medføre følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har to nye luft-til-luft varmepumper. En fra 2022 og en fra 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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 bygningsasskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskap ble renoveret i 2023.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier opplyser om det er lagt opp nye stikk til soverom og ny kurs til utebod. Utført som vennetjeneste av faglært.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring på renovering av sikringsskap og etablering av ny kurs til EL-billader.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på opplysninger om at det er utført egeninnsats på anlegget, så anbefales det at det foretas en EL-kontroll.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1968. Dreneringssystemet består av flere elementer, herunder drenerør, tilbakefylte masser og fuktsikring mot grunnmur. Systemet er i hovedsak skjult under bakken og lar seg derfor ikke kontrollere visuelt. Det kan imidlertid oppnås visse indikasjoner på funksjon gjennom kontroll på innsiden, herunder hulltaking, fuktsøk m.m.

Tidligere tilstandsrapport omtaler forhøyede fuktverdier i rom under terreng.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved hulltaking ved befaring i mars 2026.
Dreneringen er fra byggeår, og det er ikke fuktsikret mot grunnmuren. Fuktopptrekk i gulv og vegger vil variere med klimatiske variasjoner. Ved befaring i mars, så hadde det vært tørt vær en stund, noe som kan være avgjørende for fuktverdiene.
Det må imidlertid påregnes at det bør dreneres og fuktsikres mot grunnmuren inne rimelig tid. Bruken av rommene i kjeller vil være avgjørende for hvilke tiltak som bør gjøres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert utsiging og sprekker i forstøtningsmur ved trapp og langs fortau.

Det er også registrert forvitring/rust på rekkverk/gjerde rundt eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utsiging og sprekker i forstøtningsmuren bør utbedres for å hindre ytterligere forverring og risiko for at muren svikter.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være at muren kollapser, noe som kan føre til utrasing av masser og fare for skade på personer eller eiendom.

Det bør også påregnes tiltak for å sikre gjerde, slik at det ikke svikter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i lett skrånede terreng, og er oppfylt/arrondert slik at tomten rundt selve bygget i all hovedsak fremstår tilnærmet flat.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1968. Fra utvendig kum til gate er det skiftet avløpsrør til plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1968. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere utskifting på grunn av alder.

Konsekvensen av ikke å utbedre er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare skader på eiendommen, da ledningene har begrenset gjenværende brukstid.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarslere og slukkeapparat.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Det anbefales at det monteres rekkverk/håndløper i utvendige trapper.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.

Det anbefales likevel at det foretas radomålig, men det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

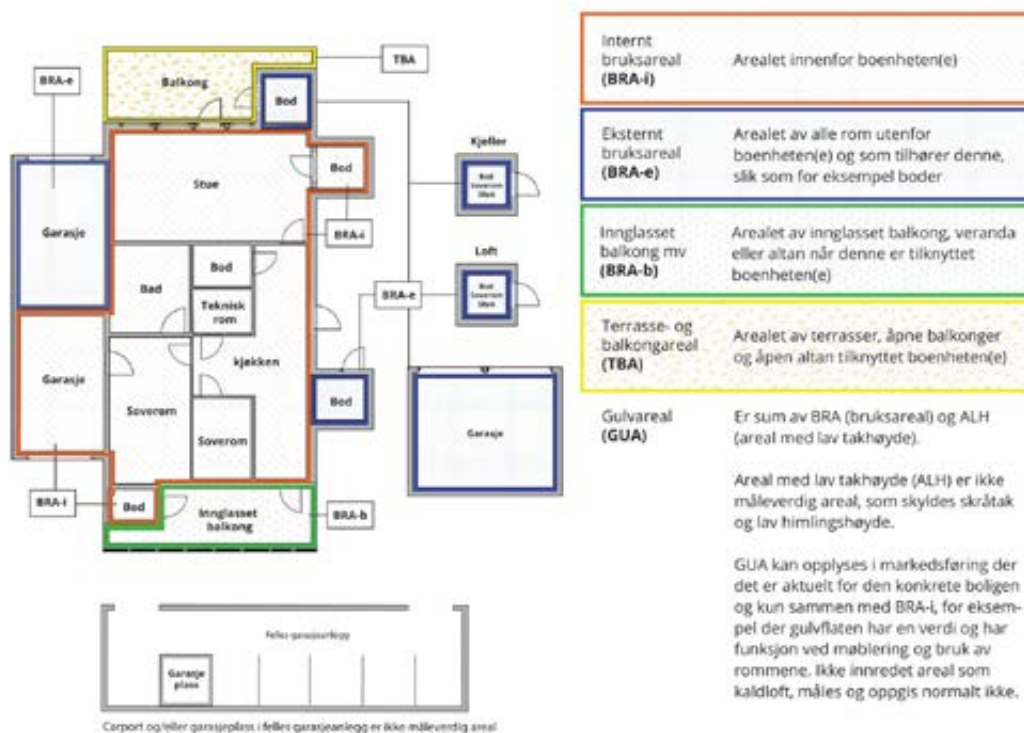
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	134	8		142	45
Kjeller	98	53		151	
SUM	232	61			45
SUM BRA	293				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang m/trapp, kjøkken, stue, mellomgang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom	Utebod/svalgang	
Kjeller	Vindfang, hall m/trapp, mellomgang, bod, bod 2, soverom, bad, kjellerstue, soverom, mellomgang 2, bod 3, bod 4, bod 5	Utebod, garasje	

Kommentar

TBA: Balkong i 1. etasje på ca. 45 m².

BRA-e: 1. etasje - utebod/svalgang på ca. 8 m². Kjeller - Garasje på ca. 27 m², utebod på bakside på ca. 8 m² og bod under balkong på ca. 18 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger fra byggeåret i kommunens arkiv.

Det er registrert endringer i planløsning og fasade. Ingen opplysninger er fremlagt som tilsier at tiltakene er byggesøkt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ref. de enkelte punkter i rapporten.

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Erik Bergsnev	Takstingeniør
	Elise Christine Madsen Christensen	Kunde
	Ruben Skogsholm	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	9	231		0	1494.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Furuveien 1

Hjemmelshaver

Christensen Elise Christine Madsen, Skogsholm
Ruben

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo	22.04.2026	Mottatt fra megler på epost.	Gjennomgått		Nei
Enkel energiattest	23.04.2026	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	28.04.2026	Korrigerings av benevnelse og antall rom.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QQ1868>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

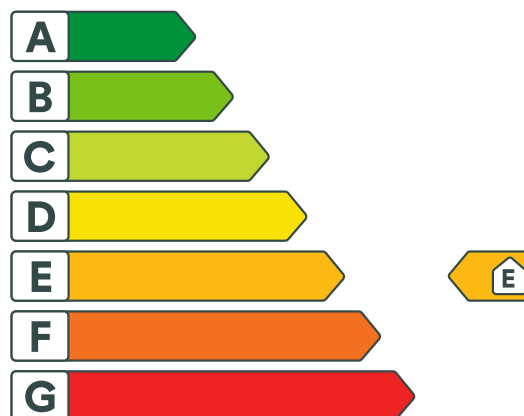
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse Furuveien 1, 6511 KRISTIANSUND N	
Dato for energimerking 28.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-287768
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 12613423
Gårdsnummer 9	Bruksnummer 231
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1968	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 293,0 m²	Oppvarmet bruksareal 232,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
227,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
212,03 kWh/m²

Totalt levert pr. år
49 191 kWh



Furuveien 1, 6511 KRISTIANSUND N



Detaljering

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



Furuveien 1, 6511 KRISTIANSUND N



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 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 utendørs

Tiltak 21: 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 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: 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 / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røygassforurensning 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.

Tiltak 26: Montering av peisinnset i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnset og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnset med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røygassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



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>

Vedlegg kopi av feiermesters skriv.

/AH

Byggmester Harry Mathisen
h e r.

BRUKSTILLATELSE FOR FIRUVEIEN 1.
EIER: CARL ARNT SKY

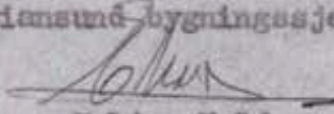
Etter inspeksjon på overnevnte bygg kan en herved gi brukstillatelse fra d.d.

Det må påsettes rakkverk v/ utvendig trapp på byggets satside.

Løp som fører ut fra spisestue til terrasse må holdes forsvarlig lukket inntil platt eller trapp er ferdigbygget.

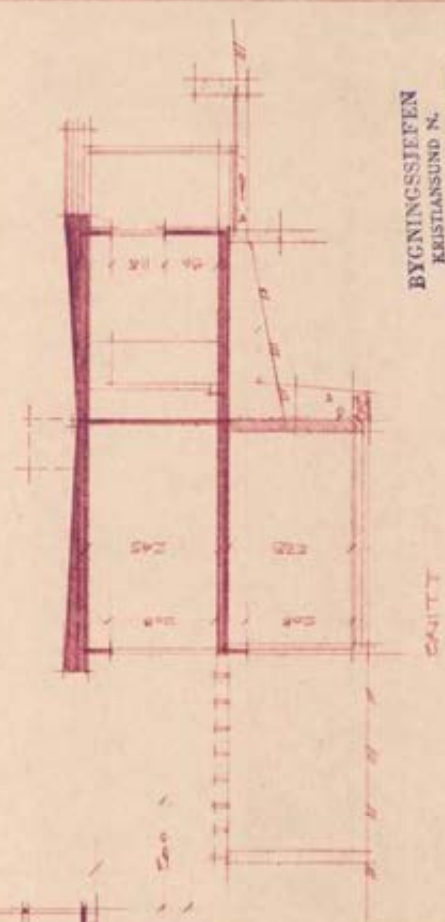
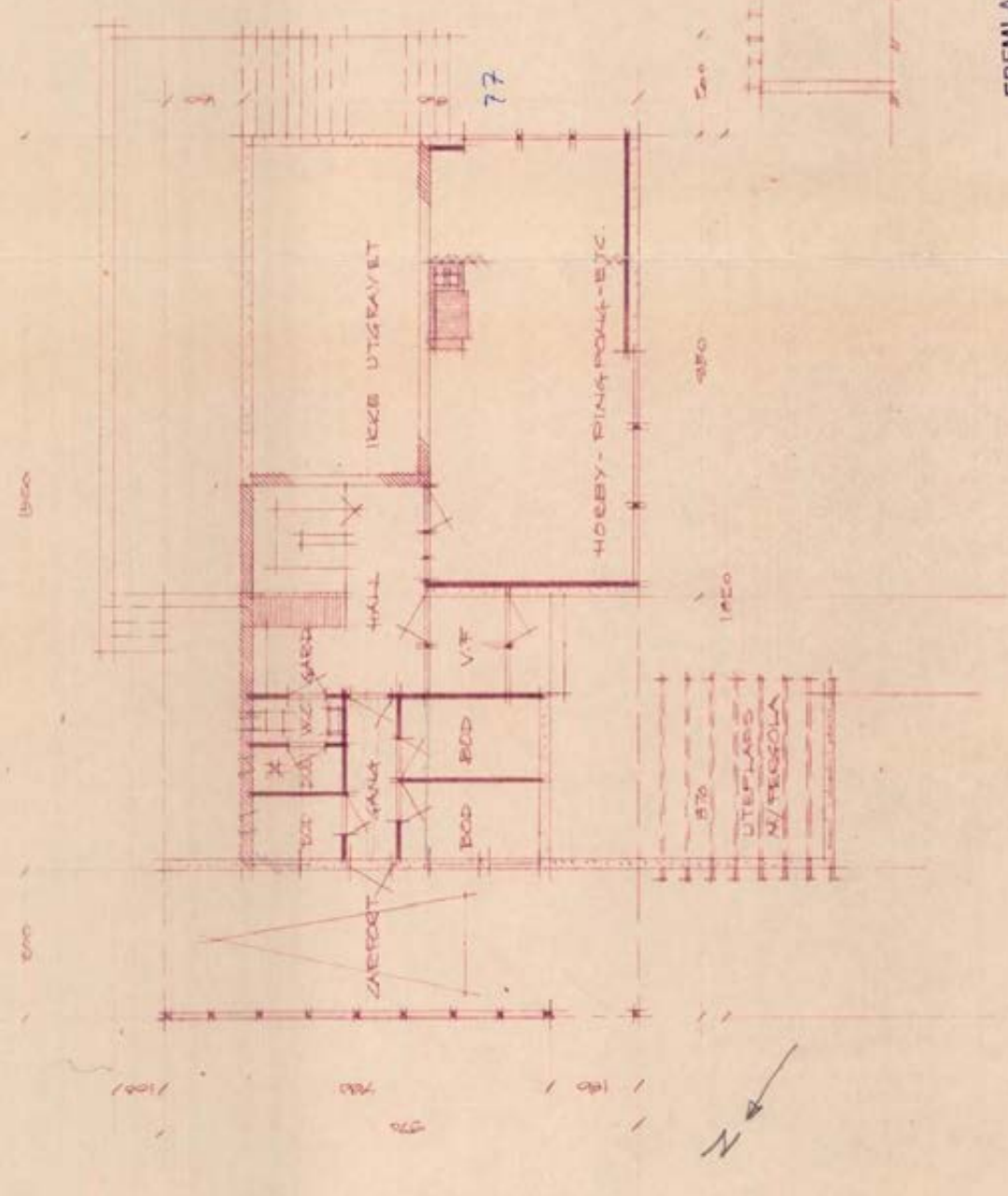
Videre vises til feiermesters bemerkninger i skriv datert 4/12-68 vedlegges i kopi.

Kristiansund bygningssejlerkontor 4/12-68


Erling Vold


A. Hvitsand

Gjenpart sendt: Herr Carl Arnt Sky



FREMLAGT
14 JUN 1967
SR. 8000. 8. BYGNINGSBÄD

BYGNINGSSEFFEN
KISTANSUND N.
Juni, 694 1967.

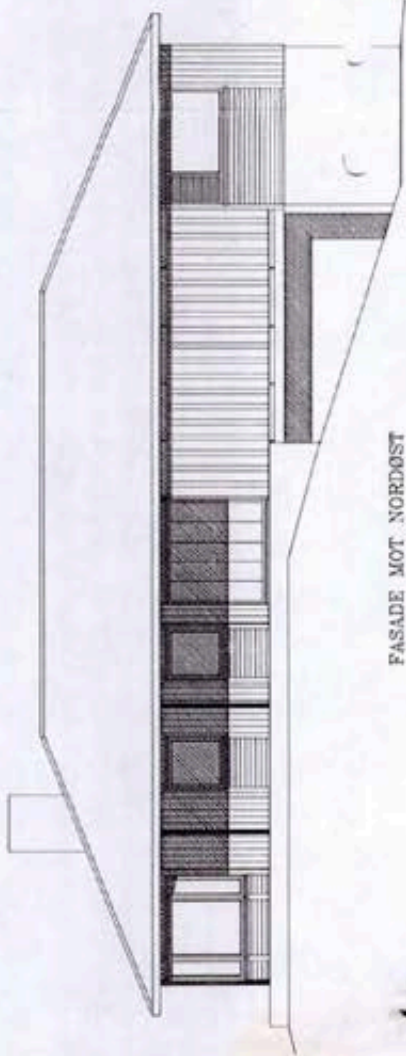
TÄNNALEGE C. A. SÖY
ENBERG I FURUVÄGEN 1
PLAN AV GÖKKELETAGET - SNITT
MÅL 1:100

6D

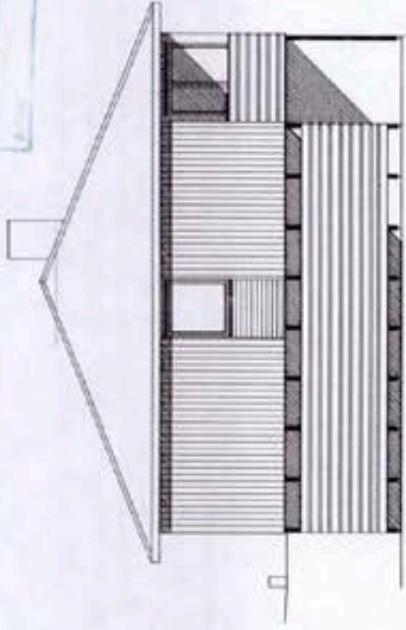
BAD
KISTANSUND N. 16 MAI 1967
FINN BIDVÄ - ARKITEKT MÅL

80 x 42

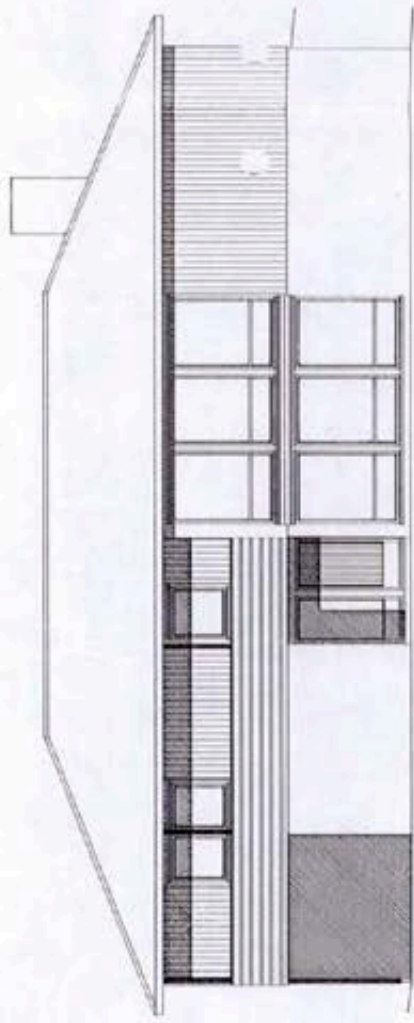
1:100
1936/258



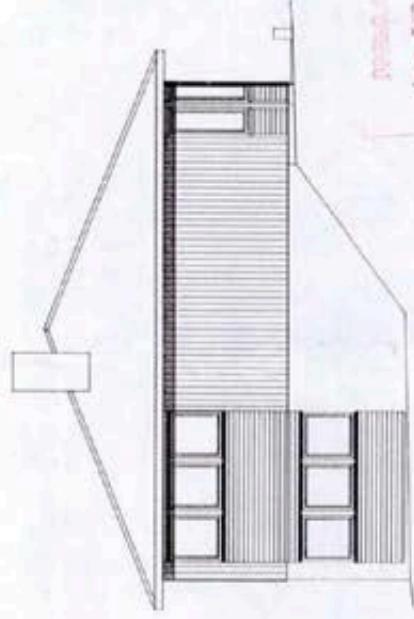
FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT SØRØST

29.06.93
25.09.92

Dato:	21.09.92	Figur nr:	B.Hauge	Skisse nr:		Målestokk:	1:100	Teigning nr:	01
Prosjekt:	OMBYGGING AV BOLIGHUS			Prosjektleder:	E. OHR A/S				
Beskrivelse:	Fasader			Byggherre:	C. A. SKY				
Utskrift:	02.10.92			Skisse nr:					



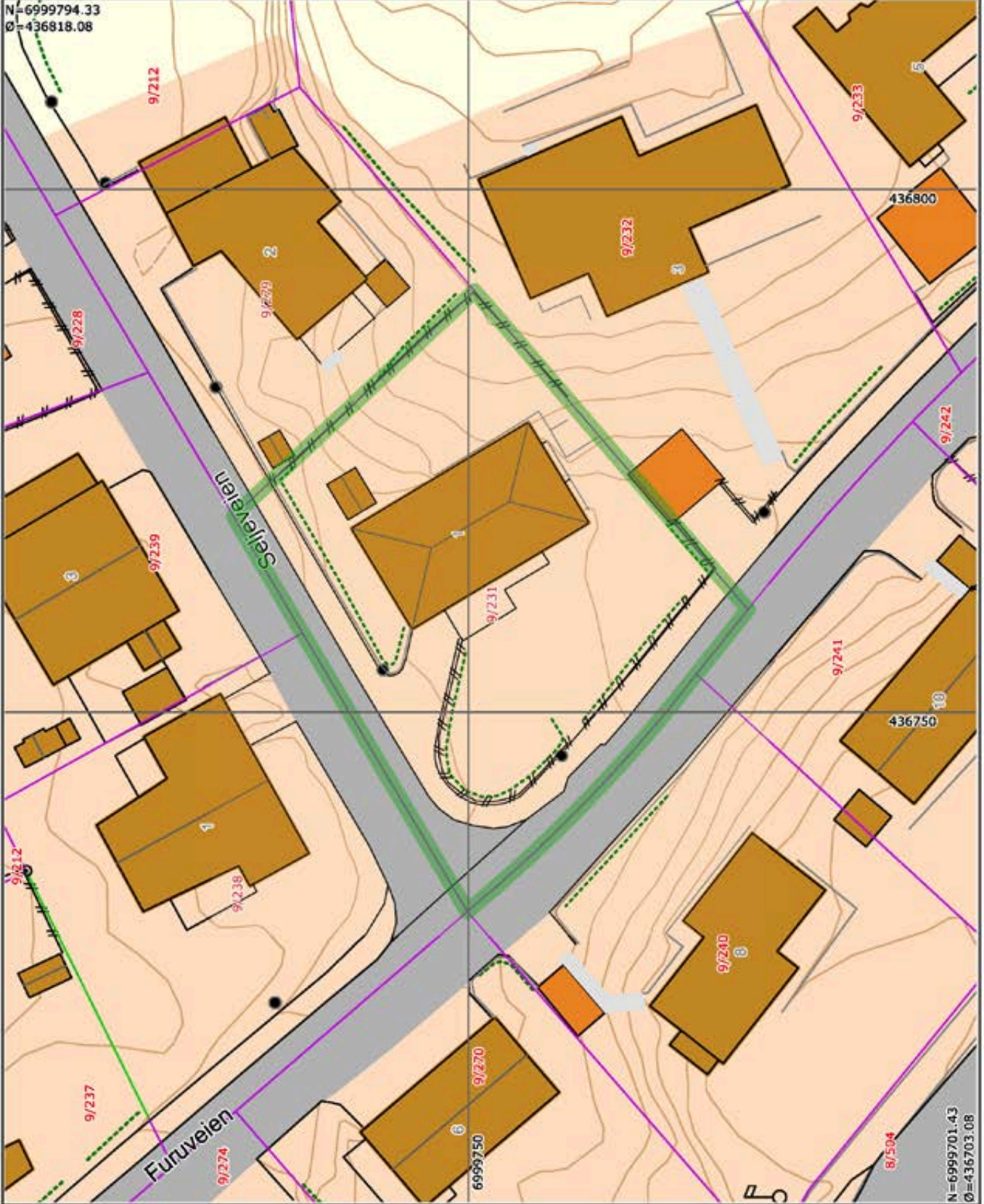
KRISTIANSSUND
KOMMUNE



Målestokk
1:500

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

N=6999794.33
Ø=436818.08



N=6999701.43
Ø=436703.08

AKSTON SKOLEVEL 1991

TILTAK VEDRØRENDE

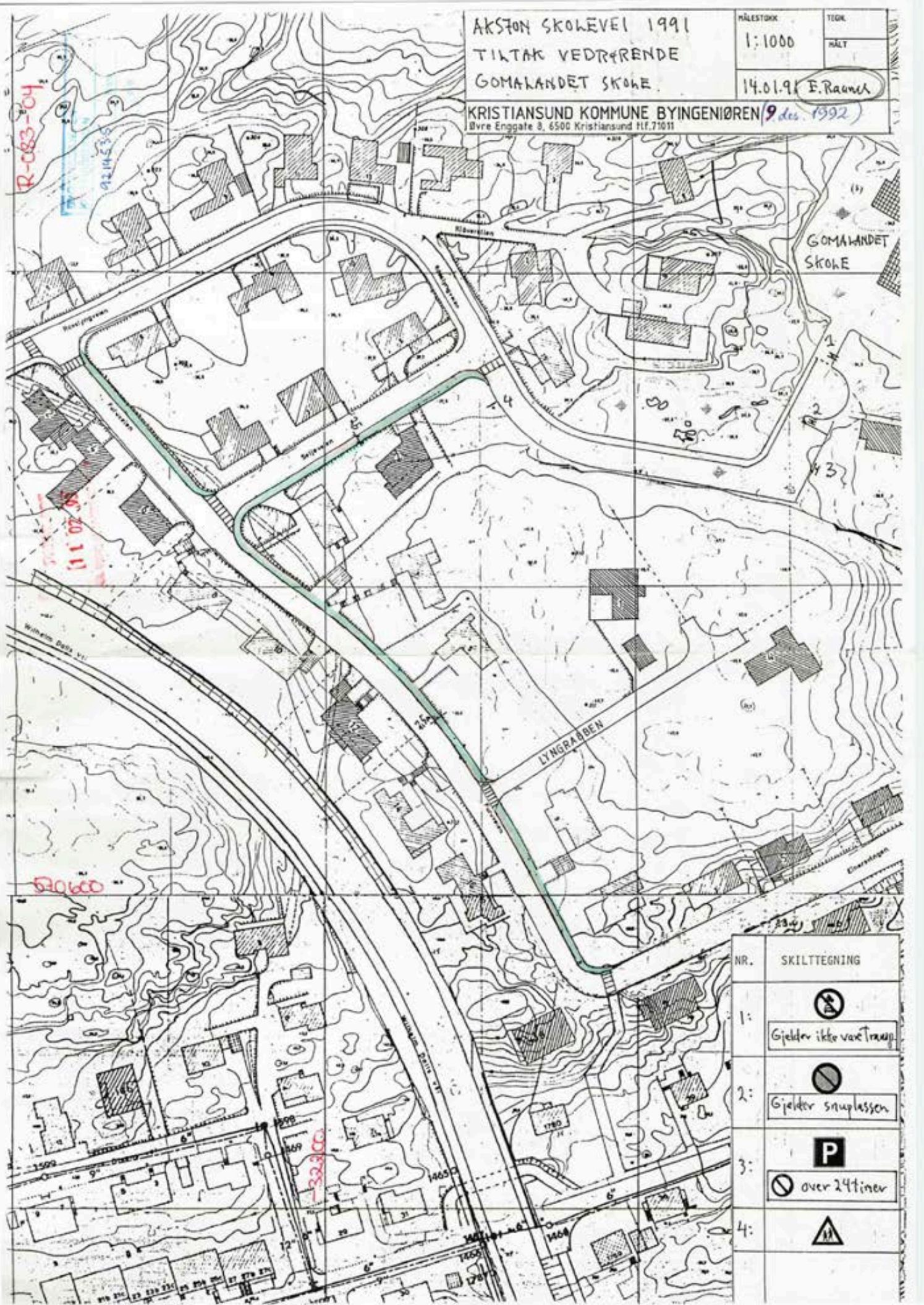
GOMANDET SKOLE

MÅLSTOKK
1:1000

TEGN
MÅLT

14.01.91 E. Raunha

KRISTIANSUND KOMMUNE BYINGENIØREN (9 des. 1992)
Øvre Enggate 9, 6500 Kristiansund Tlf. 71011



GOMANDET SKOLE

LYNGRABEN

NR.	SKILTTEGNING
1:	 Gjelder ikke varetraup
2:	 Gjelder snuplassen
3:	  over 24 timer
4:	



KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 9

Bnr: 231

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Furuveien 1, 6511 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:

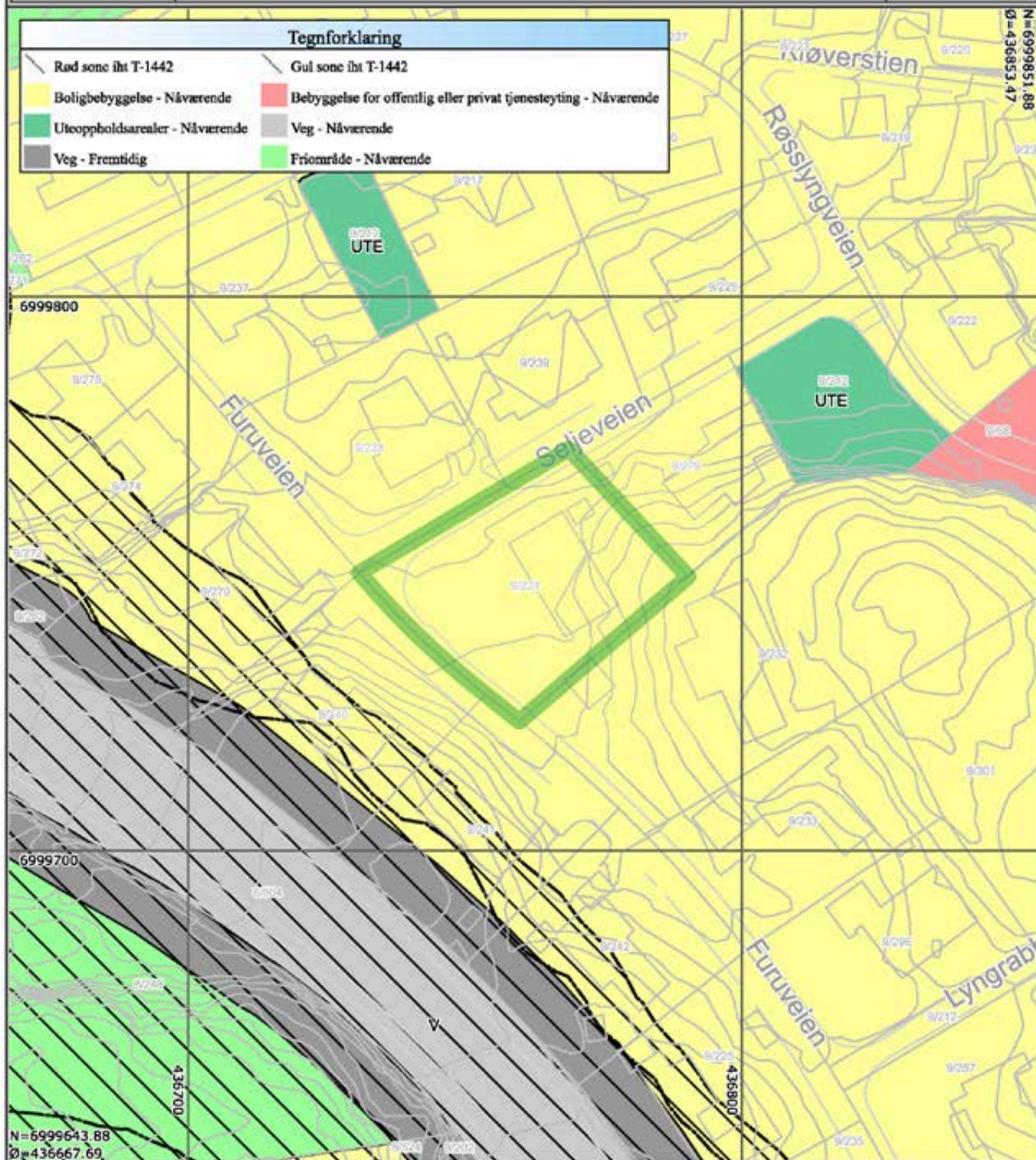
**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 14/4-2026 Sign:

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

Rød sone iht T-1442	Gul sone iht T-1442
Boligbebyggelse - Nåværende	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
Uteoppholdsarealer - Nåværende	Veg - Nåværende
Veg - Fremtidig	Friområde - Nåværende



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

Nabolagsprofil

Furuveien 1 - Nabolaget Gomalandet østre/Dunkersundet - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Røsslyngveien	3 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.2 km	
Kristiansund Kvernberget	9 min

Skoler

Folkeparken skole (1-7 kl.)	14 min
335 elever, 15 klasser	
1.2 km	
Nordlandet barneskole (1-7 kl.)	23 min
161 elever, 11 klasser	
1.9 km	
Allanengen skole (1-7 kl.)	5 min
214 elever, 16 klasser	
2.2 km	
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
318 elever, 24 klasser	
1.2 km	
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
284 elever, 25 klasser	
1.7 km	
Atlanten videregående skole	12 min
500 elever, 18 klasser	
1 km	
Kristiansund videregående skole	20 min
950 elever	
1.6 km	

«Rolig, store turområder, gode fritidstilbud, god skole og barnehage, trygt for barn og kort vei til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

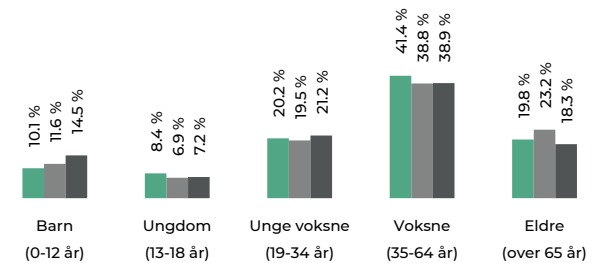
Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gomalandet østre/Dunkersundet	987	497
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	8 min
105 barn	
0.7 km	
Atlantis naturbarnehage (0-5 år)	9 min
76 barn	
0.8 km	
Nordlandet barnehage (0-5 år)	23 min
99 barn	
1.9 km	

Dagligvare

Bunnpris Stortua	7 min
Post i butikk, PostNord	
0.5 km	
Bunnpris Marokko	15 min



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Samkjøring

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

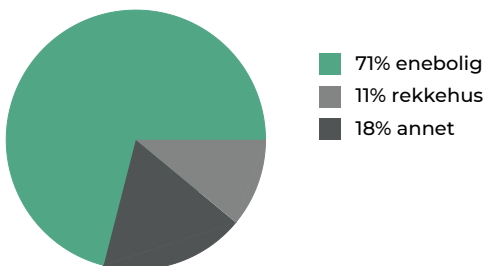
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Stormyra	7 min 🚶
Fotball	0.6 km
⚽ Folkeparken treningsbane (Stormyra)	7 min 🚶
Fotball	0.6 km
🏊 Actic Atlanterhavsbadet	11 min 🚶
🏊 Family Sports Club Midtbyen	5 min 🚶

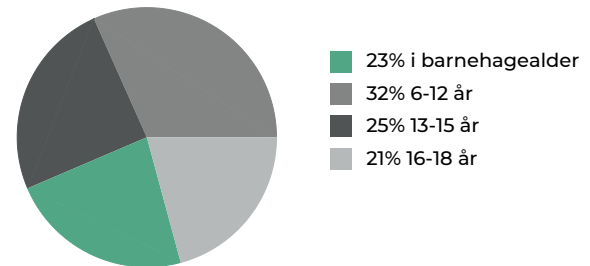
Boligmasse



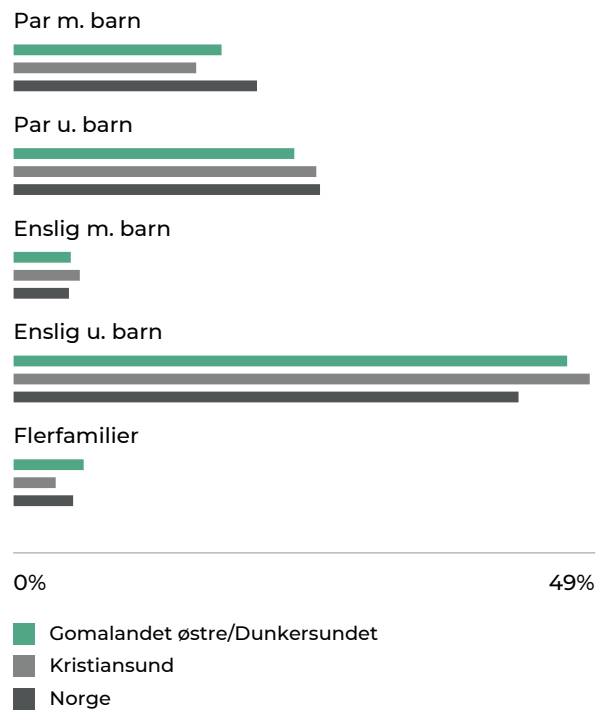
Varer/Tjenester

📍 ALTI Storkaia	5 min 🚶
📍 Apotek 1 Storkaia	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

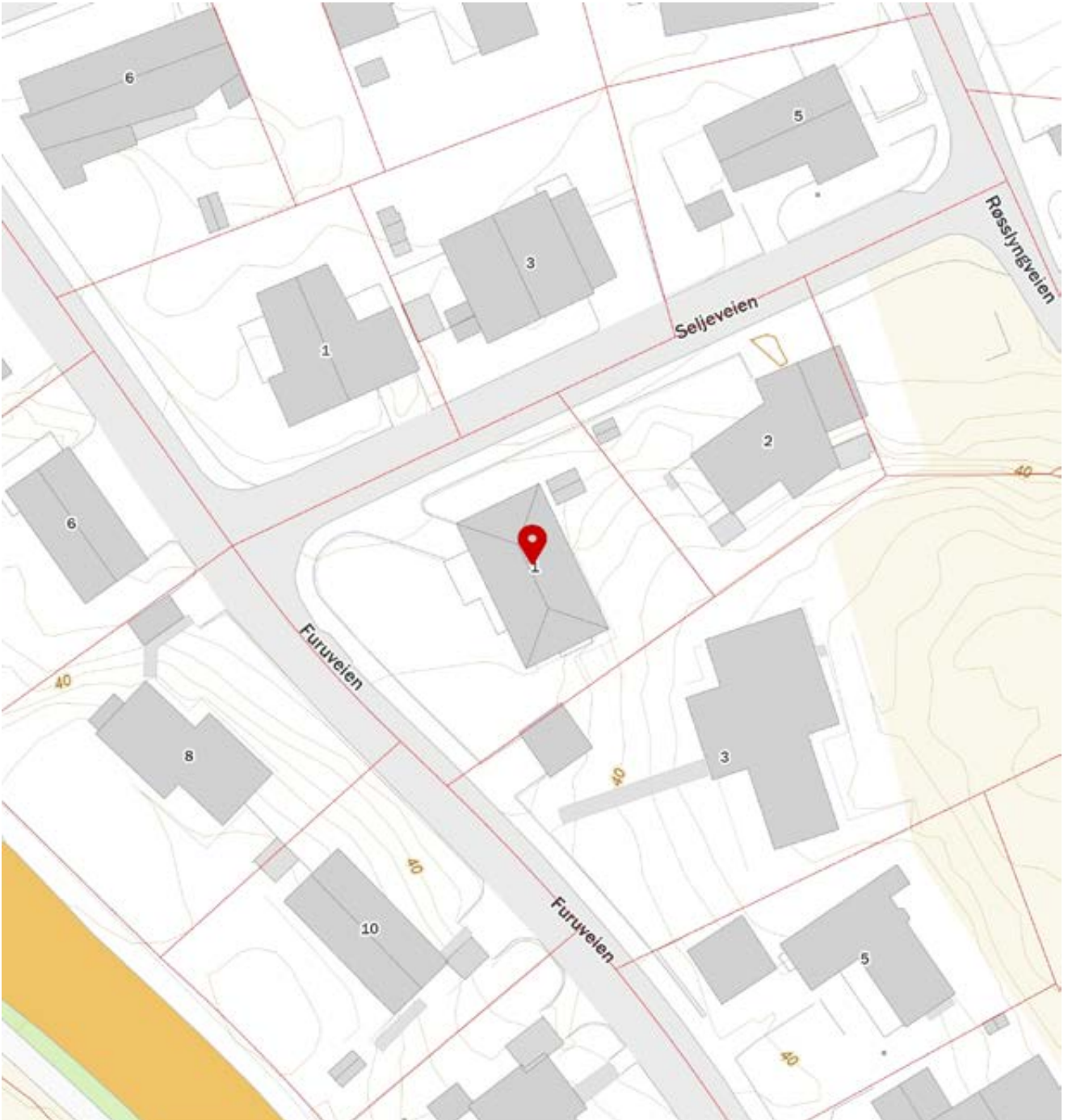


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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.

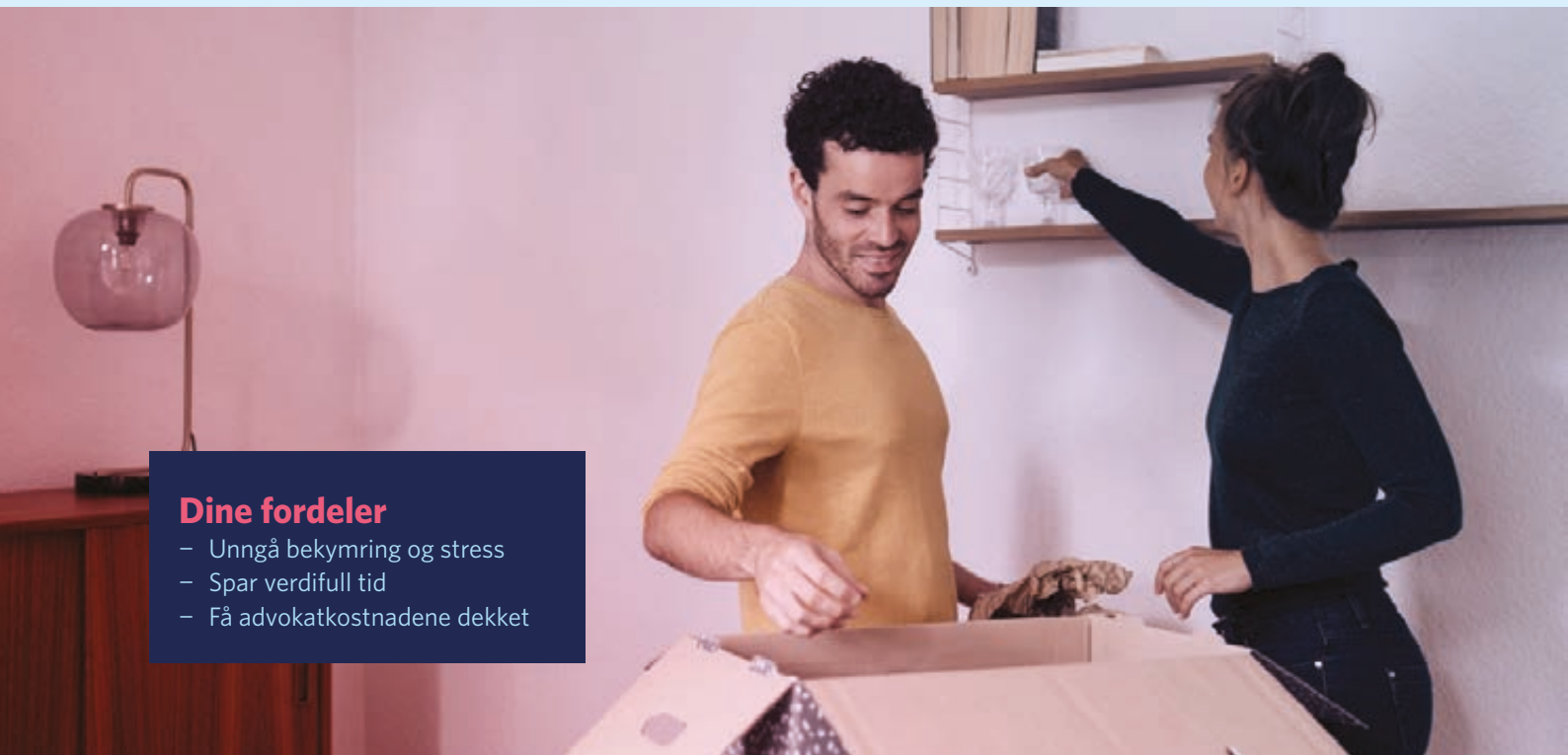
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 - 14. POSTKASSE** medfølger.
 - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

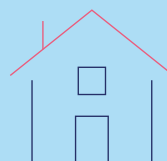
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0122/26

Adresse: Furuveien 7, 6511 KRISTIANSUND N, gnr. 9, bnr.
231 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.04.2026

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/