

Karihola 2

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 3 490 000,- Boligtype Rekkehus
BRA-i/BRA Total 124/148 kvm Megler Stig Flemmen Tlf 928 06 215

NOTAR.NO

notar



Karihola 2

Tiltalende enderekkehus med attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Karihola

Adresse	Karihola 2 6515 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 3 490 000,-
Omkostninger	Kr 106 240,-
Totalpris	Kr 3 596 240,-
BRA-i/BRA Total	124/148 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1980
Soverom	4

Velkommen til Karihola i Kristiansund! Dette innbydende rekkehuset ligger i et attraktivt og barnevennlig område med nærhet til både natur og byens fasiliteter. Området byr på gode solforhold, kort vei til skoler, barnehager og offentlig transport, samt flotte turmuligheter.

Boligen, oppført i 1980, har et bruksareal på 124 m² fordelt over to etasjer. Planløsningen inkluderer entré, stue med spisestue, kjøkken, 4 soverom, bad og vaskerom med toalett. Oppgraderinger som nytt kjøkken fra 2009 og bad renoverert i 2011 gir en moderne standard. Uteplassen består av en sør/vest vendt terrasse og veranda, perfekt for avslapning på varme sommerdager. Garasje i rekke på ca. 24 m² bruksareal følger med.

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Stig Flemmen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
928 06 215 / stig@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Vedlegg	25
Budgivning	67

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



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom/kontor



Bad



Bad/Vaskerom



Bad





Karihola 2 er en fantastisk familievennlig og solrik beliggenhet. Garasje i rekke medfølger.



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen er beliggende i Karihola, et attraktivt og etablert boligområde i Kristiansund. Området er kjent for sin barnevennlige atmosfære og gode bomiljø. Kort vei til buss, barnehage og fine tur- og rekreasjonsområder. Gangavstand til skoler, butikk m/post mm, samt til Kristiansund sentrum med alle bymessige fasiliteter.

Det er regulert til boligformål og har tilknytning til offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Karihola 2, 6515 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0226/26

SELGER

Henning Betten

MATRIKSEL

Gårdsnummer 5, bruksnummer 523, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 5, bruksnummer 615, , ideell andel 1/5.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Rekkehus

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 251 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er meget pent opparbeidet med plen, trær og prydebusker. Trivelig og lun uteplass med utepeis mot sør. Adkomstarealet har beleggingsstein.

TAKST

Tilstandsrapport datert 15.06.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR

1980

BYGGEMÅTE

Rekkehuset er oppført i 1980. Byggegrunnen er ukjent, og eiendommen har fundamenter av betong.

Grunnmuren er av betong. Terrenget rundt bygningen har stedvis begrenset fall, noe som kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem.

Dreneringen er fra byggeåret 1980 og består av skjulte konstruksjoner som ikke er kontrollert.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig stående trekledning. Kledningen fremstår som generelt vedlikeholdt, med normal slitasje ut fra alder.

Takkonstruksjonen er bygget med W-takstoler og tretro som undertak. Taket er tekket med asfaltpapp fra byggeåret.

Takrenner og nedløp er utført i metall og plast.

Boligen har hovedsakelig 1-rams vinduer med 2-lags isolerglass i tre- og PVC-karmer, som ble skiftet i 2009. Ytterdøren og balkongdøren er malte og har isolerglass.

Balkongen og det overbygde inngangspartiet er bygget i trekonstruksjon med rekkverk og søyler av tre.

Balkongdekket i andre etasje er belagt med komposittbord. Inngangspartiet er flislagt, og det er en markterrasse og andre uteoppholdsarealer på terrenget.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Tilstandsgrad TG2 settes på grunn av alder og redusert restlevetid.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Avvik: TG2 på grunn av alder selv om de fungerer.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Isolasjonen blokkerer luftespalten flere steder,

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon

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

Det er registrert manglende musesperre ved takfot. Forholdet øker risikoen for inntrengning av skadedyr i konstruksjonen.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: Registrerte fuktmerker/misfarging i deler av trekonstruksjonen under balkong samt alder på opprinnelig konstruksjon tilsier økt risiko for vedlikeholdsbehov. Det ble ikke registrert forhold som indikerer behov for umiddelbare tiltak eller konstruksjonssvikt.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler rekkverk/fallsikring på deler av trappeløpet.

- Våtrom - Etasje 1 > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Avvik: Mangler dokumentasjon.

- Våtrom - Etasje 1 > Vaskerom m/ toalett > Overflater, vegger og himling

Avvik: Det er etablert inspeksjons-/serviceluke i vegg ved innkassing. Luken fremstår utført med gipsplate og malt overflate. Gips er ikke et fuktbestandig materiale og er normalt ikke anbefalt som demonterbar luke i rom med fuktbelastning. Forholdet gir noe usikkerhet knyttet til

bestandighet ved eventuell fuktpåvirkning over tid.

- Våtrom - Etasje 1 > Vaskerom m/ toalett > Overflater gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - Etasje 1 > Vaskerom m/ toalett > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Avvik: Mangler dokumentasjon.

- Våtrom - Etasje 1 > Vaskerom m/ toalett > Sluk, tilslutning

til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: Tilstandsgrad: TG 2 - begrunnet med alder/usikker dokumentasjon på membran og slukløsning.

- Våtrom - Etasje 1 > Vaskerom m/ toalett > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør

Avvik: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

Avvik: Varmtvannsberederen er fra 2010 og har oppnådd en alder hvor økt vedlikeholds- og utskiftningsbehov må forventes. Teknisk levetid for varmtvannsberedere er normalt 15-20 år. Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt eller lekkasjer ved befaringen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/ anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Avvik: Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har

derfor usikker fremtidig funksjon.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

- Våtrom - Etasje 1 > Vaskerom m/ toalett > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Flisforum

Beskrivelse: Ifølge forrige eier ble bad ombygget og renoveret i 2011 med nytt rør-i-rør-system. Lagt membran, kabler, fliser og skiftet elektrisitet. Nytt rørskap og nye rør til kjøkken. Lagt vann til hageslange via vaskerom. Opplegg til vaskemaskin på vaskerom. Alt dette ifølge forrige eiers egenerklæringsskjema.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Forrige eier opplyser at vaskerom omgjort til bad, alt i vegg, gulv og tak er nytt. Nye sluker etablert.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Byggemelding sendt fra Flisforum.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elektroservice

Beskrivelse: Ny innmat i sikringsskap i april 2020 der

automatsikringer erstattet skrusikringer. Samtidig opplegg av noen ekstra strømpunkter i 1. etasje.

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

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Eltilsyn gjennomført av Mellom AS 5. juni 2026.

Alt godkjent.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Erik Bergsnev

Beskrivelse: Forrige eier opplyste om fasadeendring ved oppussing av bolig i 2009 med innsetting av tre vinduer mot sør. Alle vinduer mot vest, samt to mot øst, er skiftet.

Opprettelse av terrasse mot sør er gjort selv, opplyser forrige eier.

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

Beskrivelse: Nytt gulv på soverom i 2. etasje lagt i 2024. Rom merket som bod i 1. etasje benyttet som et fjerde soverom, ikke meldt om bruksendring.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2020:

• Ny innmat i sikringsskap og overgang til automatsikringer ble utført i april 2020.

2011:

• Ifølge forrige eier ble bad ombygget og renoveret i 2011 med nytt rør-i-rør-system. Lagt membran, kabler, fliser og skiftet elektrisitet. Nytt rørskap og nye rør til kjøkken. Lagt vann til hageslange via vaskerom. Opplegg til vaskemaskin på vaskerom.» Arbeid utført av Flisforum.

2010:

- Varmtvannsbereder av type CTA Ferro Fill AS HI-200 S med volum på 115 liter, produsert i 2010.

2009:

- Innvendige flater i 2. etasje ca. 2009.
- Ifølge tidligere dokumentasjon ble de fleste vinduene skiftet i 2009.
- Kjøkkeninnredning fra 2009 med profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer, nedfelt oppvaskkum og ventilator over koketopp.
- Terrasser og uteplasser består av flislagt inngangsparti under overbygget balkong samt markterrasse (ca 2009) og uteoppholdsarealer på terreng.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan R-155 Karihola – felt 1 og mindre reguleringsendring/bebyggelsesplan R-155-05 Bebyggelses-/tomtedelingsplan. Eiendommen er regulert til boliger.. 21.12.1979

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, vedtatt 07.09.2023, med mindre endring vedtatt 14.05.2024. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse-nåværende.

Det er ingen planer under arbeid i området.

OPPVARMING

Elektrisk og vedfyring. Det er installert varmepumpe i boligen.

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 biloppstillingsplass på fellesområde.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg

eller gate.

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

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

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 15.06.1980. 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 mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

- Bordareal i 1. etasje som er omgjort til soverom. Dokumentasjon på byggemeldte eller omsøkte tiltak er ikke fremlagt. Forholdet bør undersøkes nærmere mot kommunale arkiver dersom lovlighetsstatus er av betydning for kjøper.

RADONMÅLING

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonreduserende tiltak. Radonnivået er derfor ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling..

INNHold

1. Etasje:

BRA-i 62 kvm: Entré, gang, bad, vaskerom m/ toalett og 3 soverom

2. Etasje:

BRA-i 62 kvm: Soverom og stue med spisestue og kjøkken.
Utgang til vestvendt veranda fra stue.

Garasje:

BRA-e 24 kvm: Garasje

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2009 med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum og ventilator over koketopp. Hvitevarer er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad i 1. etasje er rehabilitert i 2011. Rommet har keramiske fliser på vegger og gulv, med fall mot sluk. Himlingen er utført med malte/platelagte himlingsplater med innfelt downlights. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk og et åpningsbart vindu.

Vaskerom med toalett i 1. etasje ble ombygget og renoveret i 2011. Rommet har keramiske fliser på vegger og gulv. Det er utstyrt med vegghengt toalett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er via mekanisk avtrekk i himling.

Innvendige overflater

Gulv: Gulvene består hovedsakelig av laminat og parkett i oppholdsrom og soverom. I vindfang, entré og våtrom er det flislagte gulv. Innvendige flater i 2. etasje er fra ca. 2009. Vegger: Innvendige vegger består hovedsakelig av malte flater, malt panel og tapetserte overflater. Himling: Himlingene består hovedsakelig av malte takplater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen er utstyrt med rør-i-rør-system med sentralt plassert fordelerskap hvor kurser er merket. Rørføringer er i hovedsak skjult i konstruksjonene.
- Avløpsrør: Det er benyttet ABS plastrør.
- Ventilasjon: Boligen er ventilert med mekanisk avtrekk fra våtrom og naturlig tilluft via ventiler i yttervegg/vinduer.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereeder av type CTA Ferro Fill AS HI-200 S med volum på 115 liter, produsert i 2010.

Berederen er plassert i skap og er utstyrt med sikkerhetskar.

- Elektrisk anlegg: Eier opplyser at eltilsyn ble gjennomført og godkjent 05.06.2026. Ny innmat i sikringsskap og overgang til automatsikringer ble utført i april 2020. Det er vedlagt samsvarserklæring fra Elektroservice.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer på kjøkken

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: 124 m²
BRA - e: 24 m²
BRA totalt: 148 m²

REKKEHUS

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 62 m² Entré, gang, bad, vaskerom m/ toalett og 3 soverom

2. etasje
BRA-i: 62 m² Soverom og stue/kjøkken

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 24 m² Garasje

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 490 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 22 952,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet inkluderer gebyr / avgifter for vann, vannmålerleie, avløp og feiing. Avgiften fordeles på fire terminer.

Gebyr for renovasjon på kr. 7 686,25 pr. år fra ReMidt kommer i tillegg. Avgiften fordeles på fire terminer. Se priser på <https://www.remidt.no/kundeservice/priser-og-abonnement/> og velg kommune. Prisene varierer i forhold til valg av størrelse på dunk.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 728 854,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 915 416,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

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. 3 490 000,- (Prisantydning)

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

kr. 87 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 106 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 596 240,- (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:

1505/5/615: Gjelder garasjerekke(realsameie)
09.09.1980 - Dokumentnr: 304684 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

25.02.1985 - Dokumentnr: 300993 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Dokumentnr: 904256 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1505 Gnr:5 Bnr:577

1505/5/523:
Dokumentnr: 904061 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1505 Gnr:5 Bnr:617

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

GRUNNBOKSDATO

19.06.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- 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 budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

19.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Stig Flemmen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: stig@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	35 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	14 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 250,-	(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 markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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.

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

KARIHOLA 2

- Plantegning dagens bruk
- Selgers egenoppgave datert 11.06.26
- Tilstandsrapport datert 15.06.26 utført av Dag Strupstad
- Byggetegninger
- Grunnkart
- Kart - utsnitt av kommuneplan 2020 - 2032

Plantegning 1. etasje



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning 2. etasje



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0226/26	
Selger 1 navn	
Henning Betten	
Gateadresse	
Karihola 2	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6515
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring
Polise/avtalnr.	77147189

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ifølge forrige eier ble bad ombygget og renoveret i 2011 med nytt rør-i-rør-system. Lagt membran, kabler, fliser og skiftet elektrisitet. Nytt rørskap og nye rør til kjøkken. Lagt vann til hageslange via vaskerom. Opplegg til vaskemaskin på vaskerom. Alt dette ifølge forrige eiers egenerklærings skjema.

Arbeid utført av

Flisforum

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse

Forrige eier opplyser at vaskerom omgjort til bad, alt i vegg, gulv og tak er nytt. Nye sluker etablert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

Byggemelding sendt fra Flisforum.

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

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

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

Nei Ja

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, kun av faglært

Beskrivelse

Ny innmat i sikringsskap i april 2020 der automatsikringer erstattet skrusikringer. Samtidig opplegg av noen ekstra strømpunkter i 1. etasje.

Arbeid utført av

Elektroservice

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

Beskrivelse

Eltilsyn gjennomført av Mellom AS 5. juni 2026. Alt godkjent.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

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

Forrige eier opplyste om fasadeendring ved oppussing av bolig i 2009 med innsetting av tre vinduer mot sør. Alle vinduer mot vest, samt to mot øst, er skiftet. Opprettelse av terrasse mot sør er gjort selv, opplyser forrige eier.

Arbeid utført av

Erik Bergsnev

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

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

Nytt gulv på soverom i 2. etasje lagt i 2024. Rom merket som bod i 1. etasje benyttet som et fjerde soverom, ikke meldt om bruksendring.

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
Henning Betten	625f0ce8727205a37b4c3 cbd56cc69e74cc2437f	11.06.2026 18:19:48 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

 Rekkehus

 Karihola 2, 6515 KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

gnr. 5, bnr. 523

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 15.06.2026

Rapportdato: 19.06.2026

Oppdragsnr.: 20889-1580

Eiendomsverdi ref nr: DY3296

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in grey ink, appearing to be "Dag Egil Strupstad".

Dag Egil Strupstad
Uavhengig Takstingeniør
dag@nordmoretaksering.no
476 73 507



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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 fremstår generelt som normalt vedlikeholdt og med flere oppgraderte bygningsdeler og installasjoner. Kjøkkeninnredning, rør-i-rør-system og elektrisk anlegg med automatsikringer fremstår i tilfredsstillende stand ut fra visuelle observasjoner.

Våtrommene har overflater med normal bruksslitasje. Bad/vaskerom har fungerende sluk og fallforhold mot sluk. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon på membran, og våtromskonstruksjonene har en alder som tilsier økt risiko for skjulte fuktskader. Membran og drenering vurderes å ha nådd eller overskredet forventet levetid.

Varmtvannsbereder fra 2010 er plassert i sikkerhetskar med overløp ført til sluk, men har oppnådd en alder hvor utskifting må påregnes innen overskuelig tid.

Det ble ikke registrert tegn til alvorlige konstruksjonsskader, setningsproblematikk eller aktive fuktlekkasjer ved befaringsstidspunktet. Bygningen må likevel påregnes løpende vedlikehold og enkelte framtidige utskiftinger som følge av alder og normal slitasje.

Rekkehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong og overbygget inngangsparti er utført i trekonstruksjoner med rekkverk og søyler av tre. Balkongdekke på 2. etasje er belagt med kompositt-/terrassebord av nyere dato. Konstruksjonen er visuelt besiktiget fra tilgjengelige områder.

Boligen har malt ytterdør og balkong-/terrasse dør med isolerglass. Dørene er visuelt kontrollert og det ble registrert normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller forhold som påvirker normal funksjon på befaringsstidspunktet.

Takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler og tretto som undertak. Konstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon fra loft. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige deformasjoner, setninger eller tegn til konstruksjonssvikt. Det ble heller ikke registrert synlige lekkasjespor eller misfarging på undertak/taktro. Isolasjonen ligger stedvis høyt opp mot undertaket, og luftingen ved raft vurderes som noe begrenset enkelte steder.

Taktekking er utført med asfaltapp.

Taket er tekket med papptekking. Hvis alder er fra 1980. Tekkingen har dermed passert normal forventet levetid med god margin. Det ble ikke registrert synlige lekkasjetegn ved befaringsstidspunktet, men på grunn av høy alder må det forventes økt risiko for svikt og behov for utskifting på kort til mellomlang sikt. Tilstandsgrad TG2 settes på grunn av alder og redusert restlevetid.

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

I følge opplysninger fra eier skal det foreligge opplysninger fra tidligere rapport eller annen dokumentasjon som beskriver "Taket er tekket med sveiset papp, antall re-tekking på 2000-tallet" Dette er dokumentert og anbefaler at det innhentes dokumentasjon eller sikre opplysninger som kan verifisere at re-tekking ble utført. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående trekledning. Veggene er visuelt besiktiget fra bakkenivå. Det ble ikke registrert synlige skader, deformasjoner eller forhold som indikerer unormal nedbrytning. Kledningen fremstår generelt vedlikeholdt med normal slitasje ut fra alder. Boligen har i hovedsak 1-rams vinduer med 2-lags isolerglass i tre-/PVC-karmer. Ifølge tidligere dokumentasjon ble de fleste vinduene skiftet i 2009. Vinduer ble kontrollert ved stikkprøver. Det ble ikke registrert punkterte glass, vesentlige skader eller funksjonssvikt på de kontrollerte vinduene. Normal slitasje og elde må forventes ut fra alder og bruk. Takrenner og nedløp er av metall/plast. Terrasser og uteplasser består av flislagt inngangsparti under overbygget balkong samt markterrasse (ca 2009) og uteoppholdsarealer på terreng. Terrassene er visuelt besiktiget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene består hovedsakelig av laminat og parkett i oppholdsrom og soverom. I vindfang, entré og våtrom er det flislagte gulv. Gulvoverflatene er visuelt besiktiget. Innvendige flater i 2. etasje ca. 2009.

Murt skorstein med vedovn. Synlige deler av skorstein og ildsteder fremstår uten registrerte skader eller vesentlige avvik ved befaring. Funksjon og innvendig tilstand er ikke kontrollert. "Ildsted og skorstein er kun vurdert visuelt der det har vært tilgjengelig. Det er ikke utført funksjonskontroll eller nærmere teknisk vurdering av anlegget. For nærmere informasjon om tilstand og eventuelle avvik vises det til det lokale brann- og feiervesenet, som fører tilsyn og utfører feiing i henhold til gjeldende regelverk."

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonreduserende tiltak. Radonnivået er derfor ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling. .

Innvendig tretrapp med lakkerte trinn og håndløper på veggside. Trappen fremstår stabil og funksjonell. Det mangler rekkverk/fallsikring på deler av trappeløpet mot åpen side. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetskrav og medfører økt fallrisiko. TG2.

Innvendige dører består hovedsakelig av malte formpressede dører. Dørene fremstår funksjonelle med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert skader eller funksjonssvikt ved befaringen. Innvendige vegger består hovedsakelig av malte flater, malt panel og tapetserte overflater. Veggene er visuelt besiktiget. Himlingene består hovedsakelig av malte takplater. Himlingene er visuelt besiktiget fra tilgjengelige rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje 1 › Vaskerom m/ toalett
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone 1 er mot yttervegg. Fuktøk er foretatt uten å påvise unormale forhold. Toalettrom/vaskerom fremstår generelt i normal og funksjonell stand. Fallforholdene mot sluk vurderes som tilfredsstillende. Viser til egenerklæringen:

Beskrivelse av eiendommen

"Ifølge forrige eier ble bad ombygget og renoverert i 2011 med nytt rør-i-rør-system. Lagt membran, kabler, fliser og skiftet elektrisitet. Nytt rørskap og nye rør til kjøkken. Lagt vann til hageslange via vaskerom. Opplegg til vaskemaskin på vaskerom.» Arbeid utført av Flisforum."

Flislagt gulv med tilfredsstillende fall mot sluk og normal bruksslitasje. Lokale mindre avvik i fallforhold vurderes ikke å påvirke rommets funksjon.

Veggene er utført med keramiske fliser på faste underlag.

Overflatene fremstår i hovedsak plane og uten registrerte skader, bomlyd eller løse fliser ved visuell kontroll.

Det ble registrert oppsprekking/løsning i elastisk fuge i overgang mellom gulv og vegg. Forholdet vurderes som et vedlikeholdsbehov og anbefales utbedret for å opprettholde våtrommets fuktsikkerhet. Fuger fremstår generelt intakte med normal alders- og bruksslitasje.

Våtommet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstår funksjonelt med normal bruksslitasje.

Badet har plastsluk med synlig klemring. Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert skader, deformasjoner eller forhold som ga mistanke om lekkasjer. Det er registrert normale avleiringer i sluket som krever jevnlig rengjøring. Tidligere kontroll av fallforhold viste tilfredsstillende fall mot sluk. Forholdet vurderes å ha forventet funksjon ut fra alder og utførelse.

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i himling.

Ventilasjonsløsningen fremstår funksjonell ved befaringsstidspunktet.

Membranens tilstand kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep. Indirekte observasjoner som synlig klemring, tilfredsstillende fallforhold, dokumentert rehabilitering og fravær av registrerte fuktindikasjoner tilsier imidlertid at tettesjiktet fungerer som forutsatt på befaringsstidspunktet.

Membran og øvrige tettesjikt er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep.

Eier opplyser i egenerklæring at bad/vaskerom ble ombygget og renoverert i 2011 av Flisforum med nytt rør-i-rør-system, membran, sluker, elektriske installasjoner og overflater. Dokumentasjon utover eieropplysninger er ikke fremlagt ved befaringsstidspunktet.

Våtrom > Etasje 1 > Bad

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone 1 er mot yttervegg.

Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Våtrommet er opplyst rehabilitert i 2011 og vurderes mot byggeskikk og forskriftsnivå som var vanlig på utførelsestidspunktet. Det kan ikke forventes at våtrommet tilfredsstiller alle krav i dagens forskrift.

Referanse: TEK10 / byggeskikk rundt 2011.

Gulv i bad er utført med keramiske fliser. Fallforhold ble kontrollert ved nivåmåling og det ble registrert fall mot sluk både på baderomsgulvet og innenfor dusjsonen. Det ble ikke registrert motfall eller vannansamlende områder ved befaringsstidspunktet. Flis- og fugeoverflater fremstår uten synlige skader eller avvik utover normal bruksslitasje. Forholdet vurderes å være i samsvar med forventet funksjon og standard for byggeåret.

Veggene er utført med keramiske fliser på våtromsoverflater.

Himlingen er utført med malte/platelagte himlingsplater med

infelte downlights. Overflatene fremstår som en del av rehabiliteringen utført i 2011.

Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det ble ved befaringsstidspunktet ikke registrert lekkasjer, skader eller unormale forhold ved synlige deler av installasjonen. Skjulte installasjoner lar seg ikke kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Forholdet vurderes ut fra alder og visuelle observasjoner å ha forventet funksjon.

Badet har plastsluk med synlig klemring. Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert skader, deformasjoner eller forhold som ga mistanke om lekkasjer. Det er registrert normale avleiringer i sluket som krever jevnlig rengjøring. Tidligere kontroll av fallforhold viste tilfredsstillende fall mot sluk. Forholdet vurderes å ha forventet funksjon ut fra alder og utførelse.

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk og har i tillegg åpningsbart vindu. Ventilasjonsløsningen fremstår funksjonell ved befaringsstidspunktet, og det ble ikke registrert forhold som indikerer mangelfull luftutskifting eller fuktbelastning på overflater. Luftmengder er ikke målt. Forholdet vurderes å ha forventet funksjon ut fra alder og utførelse.

Membranens tilstand kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep. Indirekte observasjoner som synlig klemring, tilfredsstillende fallforhold, dokumentert rehabilitering og fravær av registrerte fuktindikasjoner tilsier imidlertid at tettesjiktet fungerer som forutsatt på befaringsstidspunktet.

Badet er opplyst rehabilitert i 2011. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver utførelse eller oppbygging av våtrommet. Vurderingen er basert på visuell befaringsstidspunktet og fuktmålinger på tilgjengelige overflater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2009 med profilerte fronter og laminat benkeplate. Integreerte hvitevarer, nedfelt oppvaskkum og ventilator over koketopp. Innredningen fremstår som modernisert i senere tid og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert skader eller vesentlige avvik ved visuell befaringsstidspunktet.

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator.

Funksjonen ble ikke nærmere kontrollert utover normal visuell vurdering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er benyttet ABS plastrør fra 1970- og 1980-tallet.

Eier opplyser:

Eltilsyn ble gjennomført og godkjent av Mellom AS 05.06.2026.

Ny innmat i sikringskap og overgang til automatsikringer ble utført i april 2020.

Samsvarserklæring fra Elektroservice er vedlagt.

Boligen er utstyrt med rør-i-rør-system med sentralt plassert fordelerskap. Kurser er merket og fordelerskapet fremstår med normal utførelse. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, fukt eller skader på synlige komponenter ved befaringsstidspunktet.

Rørføringer er i hovedsak skjult i konstruksjonene og er derfor ikke tilgjengelige for full kontroll. Funksjonstesting av anlegget er ikke foretatt.

Boligen er ventilert med mekanisk avtrekk fra våtrom og naturlig tilluft via ventiler i yttervegg/vinduer. Systemet ble ikke

Beskrivelse av eiendommen

funksjonstestet, men fremstod å være i normal drift ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert forhold som indikerte redusert funksjon.

Varmtvannsbereder av type CTA Ferro Fill AS HI-200 S med volum på 115 liter, produsert i 2010. Berederen er plassert i skap og er utstyrt med sikkerhetskar. Overløp fra sikkerhetskar er ført til våtrom med sluk, slik at eventuelle lekkasjer kan ledes til sluk på en synlig måte.

Boligen fremstår med ordinære branntekniske løsninger. Det anbefales jevnlig kontroll av røykvarslere, slukkeutstyr og øvrige brannsikringstiltak i henhold til gjeldende forskrifter og produsentenes anbefalinger. Dokumentasjon på utførte kontroller og vedlikehold bør oppbevares.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Drenering og fuksikring er opplyst å være fra 1980.

Dreneringssystem og eventuell utvendig fuksikring er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere uten omfattende inngrep. Opplysninger om alder og utførelse er ikke fremlagt ved befaring.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktinntrengning eller skader relatert til sviktende drenering i de tilgjengelige innvendige arealene på befaringstidspunktet. Dreneringens funksjon og restlevetid kan imidlertid ikke fastslås ved visuell kontroll.

Tomten har betonggrunnmur og annet fundament.

Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra bygningen. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem. Forholdet vurderes å ha moderat avviksgrad. Det anbefales å sikre fall fra bygningen og god bortledning av overflatevann. Avløpsledningen er av ABS plastrør fra 1980 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 1980 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger mottatte opplysninger om at dagens planløsning ikke er i samsvar med opprinnelig godkjente byggetegninger. Det er blant annet foretatt omdisponering av rom i 1. etasje, innlemming av bodarealer i hall, samt endringer av rominndeling i 2. etasje ved etablering av åpen kjøkken-/stueløsning. Dokumentasjon på byggemeldte eller omsøkte tiltak er ikke fremlagt ved befaring. Forholdet bør undersøkes nærmere mot kommunale arkiver dersom lovlighetsstatus er av betydning for kjøper.

Konklusjon:

Planløsningen avviker fra tilgjengelige, godkjente tegninger. Lovlighetsstatus for de utførte endringene er ikke dokumentert.

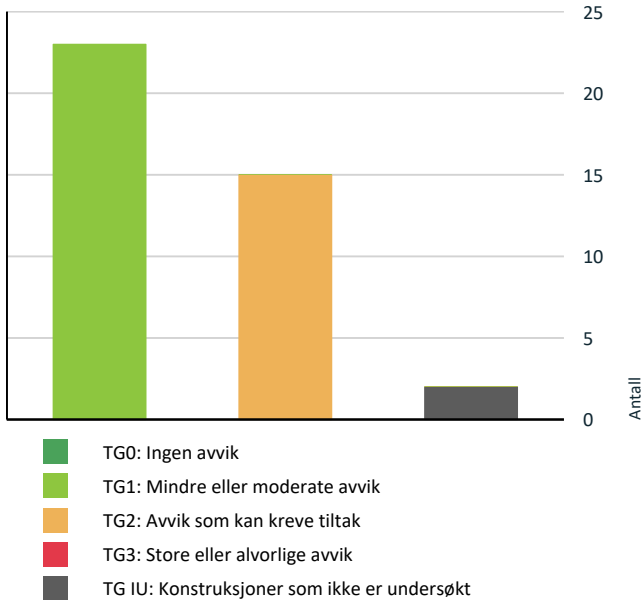
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom m/ toalett > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereeder/tank [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom m/ toalett > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom m/ toalett > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom m/ toalett > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom m/ toalett > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1980

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Kjente oppgraderinger (opplysninger innhentet fra tidligere salgsdokumentasjon): Bad renovert/modernisert i 2011. Kjøkken fremstår som modernisert i forhold til opprinnelig standard. Installasjon av luft-til-luft varmepumpe. Oppgradering av deler av det elektriske anlegget. Ombygging av planløsning med etablering av åpen kjøkken-/stueløsning i 2. etasje. Omrokering mellom bad og vaskerom, samt innlemming av tidligere bodarealer i hall. Opparbeidelse av utearealer med markterrasse, støttemur/gjerde og utepeis.
---------------	---

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er utført med asfaltpapp.

Taket er tekket med papptekking. Hvis alder er fra 1980. Tekkingen har dermed passert normal forventet levetid med god margin. Det ble ikke registrert synlige lekkasjetegn ved befaringstidspunktet, men på grunn av høy alder må det forventes økt risiko for svikt og behov for utskifting på kort til mellomlang sikt. Tilstandsgrad TG2 settes på grunn av alder og redusert restlevetid.

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

I følge opplysninger fra eier skal det foreligge opplysninger fra tidligere rapport eller annen dokumentasjon som beskriver "Taket er tekket med sveiset papp, antall re-tekket på 2000-tallet"

Dette er dokumentert og anbefaler at det innhentes dokumentasjon eller sikre opplysninger som kan verifisere at re-tekking ble utført.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad TG2 settes på grunn av alder og redusert restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen bør følges opp med jevnlig kontroll. Det må påregnes utskifting av tekkingen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall/plast.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- TG2 på grunn av alder selv om de fungerer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler og retro som undertak. Konstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon fra loft. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige deformasjoner, setninger eller tegn til konstruksjonssvikt. Det ble heller ikke registrert synlige lekkasjespor eller misfarging på undertak/taktro. Isolasjonen ligger stedvis høyt opp mot undertaket, og luftingen ved raft vurderes som noe begrenset enkelte steder.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Isolasjonen blokkerer luftespalten flere steder,

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående trekledning. Veggene er visuelt besiktiget fra bakkenivå. Det ble ikke registrert synlige skader, deformasjoner eller forhold som indikerer unormal nedbrytning. Kledningen fremstår generelt vedlikeholdt med normal slitasje ut fra alder.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er registrert manglende musesperre ved takfot. Forholdet øker risikoen for inntrengning av skadedyr i konstruksjonen.
- Det anbefales å montere musesperre ved raft/takfot for å hindre adgang for gnagere og smådyr til takkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak 1-rams vinduer med 2-lags isolerglass i tre-/PVC-karmer. Ifølge tidligere dokumentasjon ble de fleste vinduene skiftet i 2009. Vinduer ble kontrollert ved stikkprøver. Det ble ikke registrert punkterte glass, vesentlige skader eller funksjonssvikt på de kontrollerte vinduene. Normal slitasje og elde må forventes ut fra alder og bruk.

Årstall: 2009

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør og balkong-/terrassedør med isolerglass. Dørene er visuelt kontrollert og det ble registrert normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller forhold som påvirker normal funksjon på befaringspunktet.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong og overbygget inngangsparti er utført i trekonstruksjoner med rekkverk og søyler av tre. Balkongdekke på 2. etasje er belagt med kompositt-/terrassebord av nyere dato. Konstruksjonen er visuelt besiktiget fra tilgjengelige områder.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Registrerte fuktmerker/misfarging i deler av trekonstruksjonen under balkong samt alder på opprinnelig konstruksjon tilsier økt risiko for vedlikeholdsbehov. Det ble ikke registrert forhold som indikerer behov for umiddelbare tiltak eller konstruksjonssvikt.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasser og uteplasser består av flislagt inngangsparti under overbygget balkong samt markterrasse (ca 2009) og uteoppholdsarealer på terreng. Terrassene er visuelt besiktiget.

INNSENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene består hovedsakelig av laminat og parkett i oppholdsrom og soverom. I vindfang, entré og våtrom er det flislagte gulv. Gulvoverflatene er visuelt besiktiget. Innvendige flater i 2. etasje ca. 2009.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger består hovedsakelig av malte flater, malt panel og tapetserte overflater. Veggene er visuelt besiktiget. Himlingene består hovedsakelig av malte takplater. Himlingene er visuelt besiktiget fra tilgjengelige rom.

Årstall: 1980

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Årstall: 1980

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonreducerende tiltak. Radonnivået er derfor ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling. .

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt skorstein med vedovn. Synlige deler av skorstein og ildsteder fremstår uten registrerte skader eller vesentlige avvik ved befaringspunktet. Funksjon og innvendig tilstand er ikke kontrollert. "Ildsted og skorstein er kun vurdert visuelt der det har vært tilgjengelig. Det er ikke utført funksjonskontroll eller nærmere teknisk vurdering av anlegget. For nærmere informasjon om tilstand og eventuelle avvik vises det til det lokale brann- og feiervesenet, som fører tilsyn og utfører feiing i henhold til gjeldende regelverk."

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp med lakkerte trinn og håndløper på veggside. Trappen fremstår stabil og funksjonell. Det mangler rekkverk/fallsikring på deler av trappeløpet mot åpen side. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetskrav og medfører økt fallrisiko. TG2.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/fallsikring på deler av trappeløpet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

nnvendige dører består hovedsakelig av malte formpressede dører. Dørene fremstår funksjonelle med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert skader eller funksjonssvikt ved befaringen.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst rehabilitert i 2011 og vurderes mot byggeskikk og forskriftsnivå som var vanlig på utførelsestidspunktet. Det kan ikke forventes at våtrommet tilfredsstillende alle krav i dagens forskrift. Referanse: TEK10 / byggeskikk rundt 2011.

Årstall: 2011



ETASJE 1 > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er opplyst rehabilitert i 2011. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver utførelse eller oppbygging av våtrommet. Vurderingen er basert på visuell befaring og fuktmålinger på tilgjengelige overflater.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med keramiske fliser på våtromsoverflater. Himlingen er utført med malte/platelagte himlingsplater med innfelte downlights. Overflatene fremstår som en del av rehabiliteringen utført i 2011.

Årstall: 2011

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv i bad er utført med keramiske fliser. Fallforhold ble kontrollert ved nivåmåling og det ble registrert fall mot sluk både på baderomsgulvet og innenfor dusjsonen. Det ble ikke registrert motfall eller vannansamlende områder ved befaringen. Flis- og fugeoverflater fremstår uten synlige skader eller avvik utover normal bruksslitasje. Forholdet vurderes å være i samsvar med forventet funksjon og standard for byggeåret.

Årstall: 2011

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Membranens tilstand kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep. Indirekte observasjoner som synlig klemring, tilfredsstillende fallforhold, dokumentert rehabilitering og fravær av registrerte fuktindikasjoner tilsier imidlertid at tettesjiktet fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

- Mangler dokumentasjon.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Badet har plastsluk med synlig klemring. Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert skader, deformasjoner eller forhold som ga mistanke om lekkasjer. Det er registrert normale avleiringer i sluket som krever jevnlig rengjøring. Tidligere kontroll av fallforhold viste tilfredsstillende fall mot sluk. Forholdet vurderes å ha forventet funksjon ut fra alder og utførelse.

Årstall: 2011

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det ble ved befaring ikke registrert lekkasjer, skader eller unormale forhold ved synlige deler av installasjonen. Skjulte installasjoner lar seg ikke kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Forholdet vurderes ut fra alder og visuelle observasjoner å ha forventet funksjon.

Årstall: 2011

ETASJE 1 > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk og har i tillegg åpningsbart vindu. Ventilasjonsløsningen fremstår funksjonell ved befaringen, og det ble ikke registrert forhold som indikerer mangelfull luftutskifting eller fuktbelastning på overflater. Luftmengder er ikke målt. Forholdet vurderes å ha forventet funksjon ut fra alder og utførelse.

Årstall: 2011

ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone 1 er mot yttervegg.

Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

ETASJE 1 > VASKEROM M/ TOALETT

TG 1 Generell

Beskrivelse

Toalettrom/vaskerom fremstår generelt i normal og funksjonell stand. Fallforholdene mot sluk vurderes som tilfredsstillende.

Viser til egenerklæringen:

"Ifølge forrige eier ble bad ombygget og renoveret i 2011 med nytt rør-i-rør-system. Lagt membran, kabler, fliser og skiftet elektrisitet. Nytt rørskap og nye rør til kjøkken. Lagt vann til hageslange via vaskerom. Opplegg til vaskemaskin på vaskerom.» Arbeid utført av Flisforum."

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgraden er hovedsakelig knyttet til alder på sluk/membran og manglende dokumentasjon, ikke registrerte skader.



ETASJE 1 > VASKEROM M/ TOALETT

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæring at bad/vaskerom ble ombygget og renoveret i 2011 av Flisforum med nytt rør-i-rør-system, membran, sluker, elektriske installasjoner og overflater. Dokumentasjon utover eieropplysninger er ikke fremlagt ved befaring.

ETASJE 1 > VASKEROM M/ TOALETT

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med keramiske fliser på faste underlag. Overflatene fremstår i hovedsak plane og uten registrerte skader, bomlyd eller løse fliser ved visuell kontroll.

Det ble registrert oppsprekking/løsning i elastisk fuge i overgang mellom gulv og vegg. Forholdet vurderes som et vedlikeholdsbehov og anbefales utbedret for å opprettholde våtrommets fuktsikkerhet. Fuger fremstår generelt intakte med normal alders- og bruksslitasje.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

- Det er etablert inspeksjons-/serviceluke i vegg ved innkassing. Luken fremstår utført med gipsplate og malt overflate. Gips er ikke et fuktbestandig materiale og er normalt ikke anbefalt som demonterbar luke i rom med fuktbelastning. Forholdet gir noe usikkerhet knyttet til bestandighet ved eventuell fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

Inspeksjonsluke er utført i gipsmateriale. Løsningen avviker fra anbefalte robuste og fuktbestandige materialvalg i våtrom, men det ble ikke registrert skader eller tegn til fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

ETASJE 1 > VASKEROM M/ TOALETT

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med tilfredsstillende fall mot sluk og normal bruksslitasje. Lokale mindre avvik i fallforhold vurderes ikke å påvirke rommets funksjon.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > VASKEROM M/ TOALETT

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Membranens tilstand kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep. Indirekte observasjoner som synlig klemring, tilfredsstillende fallforhold, dokumentert rehabilitering og fravær av registrerte fuktindikasjoner tilsier imidlertid at tettesjiktet fungerer som forutsatt på befaringsstidspunktet. Membran og øvrige tettesjikt er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

- Mangler dokumentasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM M/ TOALETT

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Badet har plastsluk med synlig klemring. Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert skader, deformasjoner eller forhold som ga mistanke om lekkasjer. Det er registrert normale avleiringer i sluket som krever jevnlig rengjøring. Tidligere kontroll av fallforhold viste tilfredsstillende fall mot sluk. Forholdet vurderes å ha forventet funksjon ut fra alder og utførelse.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad: TG 2 – begrunnet med alder/usikker dokumentasjon på membran og slukløsning.

ETASJE 1 > VASKEROM M/ TOALETT

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtommet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstår funksjonelt med normal bruksslitasje.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

ETASJE 1 > VASKEROM M/ TOALETT

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i himling. Ventilasjonsløsningen fremstår funksjonell ved befaringsstidspunktet.

Årstall: 1980

ETASJE 1 > VASKEROM M/ TOALETT

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone 1 er mot yttervegg. Fuksøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2009 med profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer, nedfelt oppvaskkum og ventilator over koketopp. Innredningen fremstår som modernisert i senere tid og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert skader eller vesentlige avvik ved visuell befaringsstidspunktet.

Årstall: 2009

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator. Funksjonen ble ikke nærmere kontrollert utover normal visuell vurdering.

Årstall: 2009

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med rør-i-rør-system med sentralt plassert fordelerskap. Kurser er merket og fordelerskapet fremstår med normal utførelse. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, fukt eller skader på synlige komponenter ved befaringsstidspunktet.

Rørføringer er i hovedsak skjult i konstruksjonene og er derfor ikke tilgjengelige for full kontroll. Funksjonstesting av anlegget er ikke foretatt.

Årstall: 1980

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er benyttet ABS plastrør fra 1970- og 1980-tallet.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med mekanisk avtrekk fra våtrom og naturlig tilluft via ventiler i yttervegg/vinduer. Systemet ble ikke funksjonstestet, men fremstod å være i normal drift ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert forhold som indikerte redusert funksjon.

Årstall: 1980

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av type CTA Ferro Fill AS HI-200 S med volum på 115 liter, produsert i 2010. Berederen er plassert i skap og er utstyrt med sikkerhetskar. Overløp fra sikkerhetskar er ført til våtrom med sluk, slik at eventuelle lekkasjer kan ledes til sluk på en synlig måte.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Varmtvannsberederen er fra 2010 og har oppnådd en alder hvor økt vedlikeholds- og utskiftningsbehov må forventes. Teknisk levetid for varmtvannsberedere er normalt 15–20 år. Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt eller lekkasjer ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Berederen bør følges opp med jevnlig ettersyn. Utskifting må påregnes innen overskuelig tid som følge av alder.

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

Beskrivelse

Eier opplyser:

Eltitsyn ble gjennomført og godkjent av Mellom AS 05.06.2026.

Ny innmat i sikringskap og overgang til automatsikringer ble utført i april 2020.

Samsvarserklæring fra Elektroservice er vedlagt.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen fremstår med ordinære branntekniske løsninger. Det anbefales jevnlig kontroll av røykvarslere, slukkeutstyr og øvrige brannsikringstiltak i henhold til gjeldende forskrifter og produsentenes anbefalinger. Dokumentasjon på utførte kontroller og vedlikehold bør oppbevares.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring er opplyst å være fra 1980.

Dreneringssystem og eventuell utvendig fuktsikring er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere uten omfattende inngrep. Opplysninger om alder og utførelse er ikke fremlagt ved befaring.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktinntrengning eller skader relatert til sviktende drenering i de tilgjengelige innvendige arealene på befaringstidspunktet. Dreneringens funksjon og restlevetid kan imidlertid ikke fastslås ved visuell kontroll.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Drenering antas å være fra byggeåret (1980). Normal levetid for dreneringssystemer er avhengig av grunnforhold, materialvalg og utførelse. Dreneringen har dermed oppnådd eller overskredet forventet levetid. Selv om det ikke ble registrert synlige fuktskader ved befaringen, vurderes risikoen for redusert funksjon som forhøyet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tomten har betonggrunnmur og annet fundament.

Årstall: 1980

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet har stedvis begrenset fall bort fra bygningen. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem. Forholdet vurderes å ha moderat avviksgrad. Det anbefales å sikre fall fra bygningen og god bortledning av overflatevann.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsledningen er av ABS plastrør fra 1980 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 1980 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Jf. oppført i matrikkel.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Enkel garasje i rekke med trekonstruksjoner og stålplatetak. Bygningen fremstår generelt i tilfredsstillende stand sett opp mot alder, men med behov for ordinært vedlikehold og lokale reparasjoner av værutsatte trekonstruksjoner.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

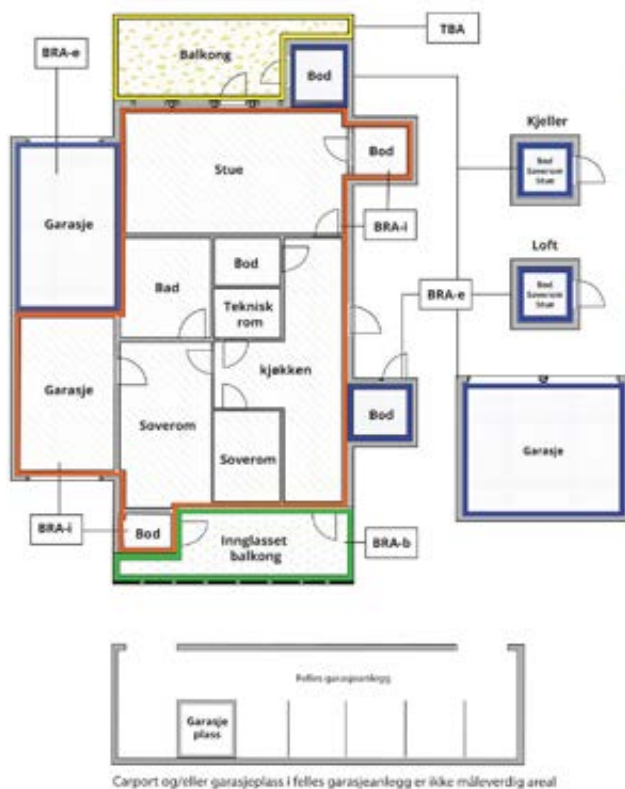
Hva er måleverdig areal?

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 oppnås av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	62			62	
Etasje 1	62			62	
SUM	124				
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Soverom, stue/kjøkken		
Etasje 1	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom m/ toalett		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger mottatte opplysninger om at dagens planløsning ikke er i samsvar med opprinnelig godkjente byggetegninger. Det er blant annet foretatt omdisponering av rom i 1. etasje, innlemming av bodarealer i hall, samt endringer av rominndeling i 2. etasje ved etablering av åpen kjøkken-/stueløsning. Dokumentasjon på byggemeldte eller omsøkte tiltak er ikke fremlagt ved befaring. Forholdet bør undersøkes nærmere mot kommunale arkiver dersom lovlighetsstatus er av betydning for kjøper.

Konklusjon:

Planløsningen avviker fra tilgjengelige, godkjente tegninger. Lovlighetsstatus for de utførte endringene er ikke dokumentert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Oppgitt i matrikkel som "tatt i bruk".

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	5	523		0	251.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Karihola 2

Hjemmelshaver

Betten Henning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt, etablert og barnevennlig boligområde i Karihola i Kristiansund.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Om tomten

Tomten er noe opparbeidet med plen, adkomstarealet har beleggingstein.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

av tilstandsgradene.

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

































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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon* "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»

Tegnforklaring

	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)		Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)		Flaggstang
	Gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Ruin		Trapp		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Byggetiltak		Hekk
	Veg annen avgrensning		Veg fiktiv grense		Vegdekkekant
	Vegdekkekant undergang		Traktorveg		Sti
	Gang- og sykkelveg		Veg		Vegundergang
	Eiendomsteig		Høydekurve 1m Kristiansund		Bebyggd område
	Skog		Annet		



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 5

Bnr: 523

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Karihola 2, 6515 KRISTIANSUND N

Hj.haver/Fester:



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 12/6-2026 Sign:

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

- Hovedveg - Tunnel - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Frømråde - Nåværende

N=700054.66
Ø=435070.27

7000500

7000400

434900

435000

N=7000346.66
Ø=434884.5

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

Karihola 2 - Nabolaget Bukta - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚗 Karihola	3 min 🚶
Linje 803	0.2 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	14 min 🚶

Skoler

Folkeparken skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
335 elever, 15 klasser	1.2 km
Allanengen skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
214 elever, 16 klasser	2.4 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 🚶
318 elever, 24 klasser	1.7 km
Kristiansund videregående skole	16 min 🚶
950 elever	1.4 km
Atlanten videregående skole	21 min 🚶
500 elever, 18 klasser	1.8 km

«Rolig strøk, hvor en er i nærheten av skole og idrettsanlegg. Gangavstand til sentrum og naturområder.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

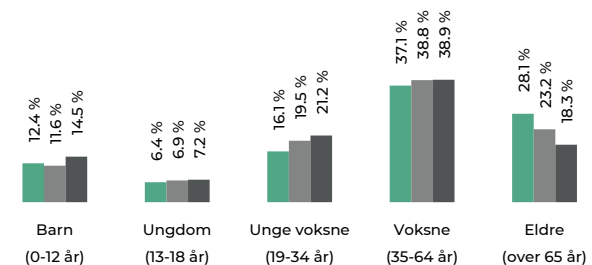
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bukta	1 768	971
Kristiansund	18 220	10 203
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Karihola barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
121 barn	0.4 km
Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år)	22 min 🚶
106 barn	1.9 km
Blåtoppen barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
68 barn	2.6 km

Dagligvare

Bunnpris Brunsvika	10 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.8 km
Bunnpris St. Hanshaugen	18 min 🚶



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk

Lite trafikk 91/100

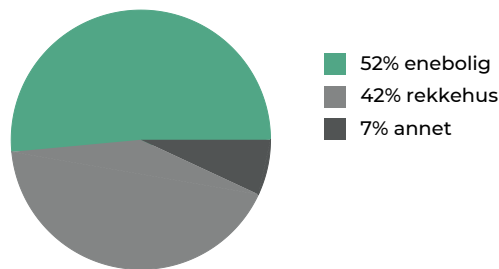
Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

🏆 Laksevågen balløkke	6 min 🚶
Fotball	0.5 km
🏆 Karihola balløkke	6 min 🚶
Fotball	0.5 km
🏊 Actic Atlanterhavsbadet	20 min 🚶
🏊 Family Sports Club Midtbyen	7 min 🚶

Boligmasse



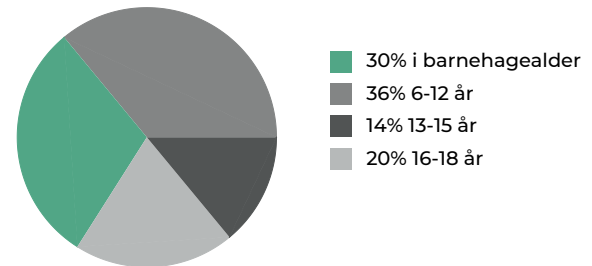
«Rolig område, som ligger i gangavstand til sentrum. Ideelt for de som har barn i skole på alle nivå. Idrettsanlegg og naturområder i umiddelbar nærhet.»

Sitat fra en lokalkjent

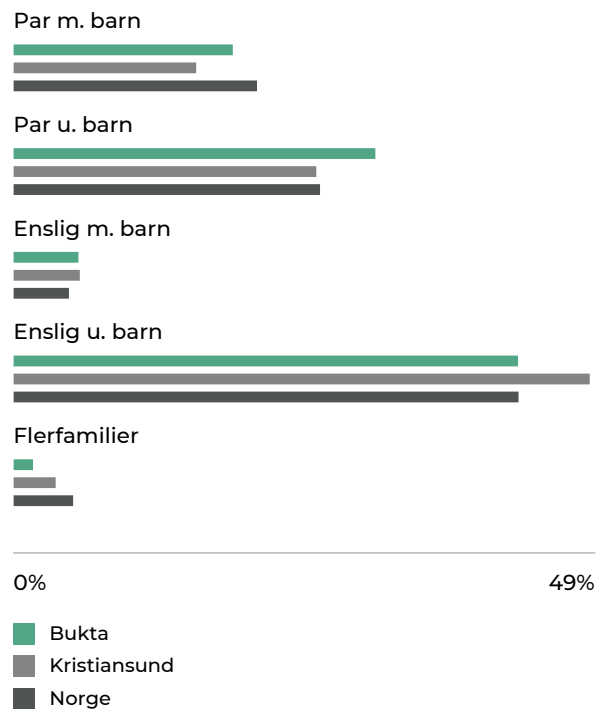
Varer/Tjenester

📍 ALTI Storkaia	7 min 🚶
📍 Apotek 1 Løven Kristiansund	7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

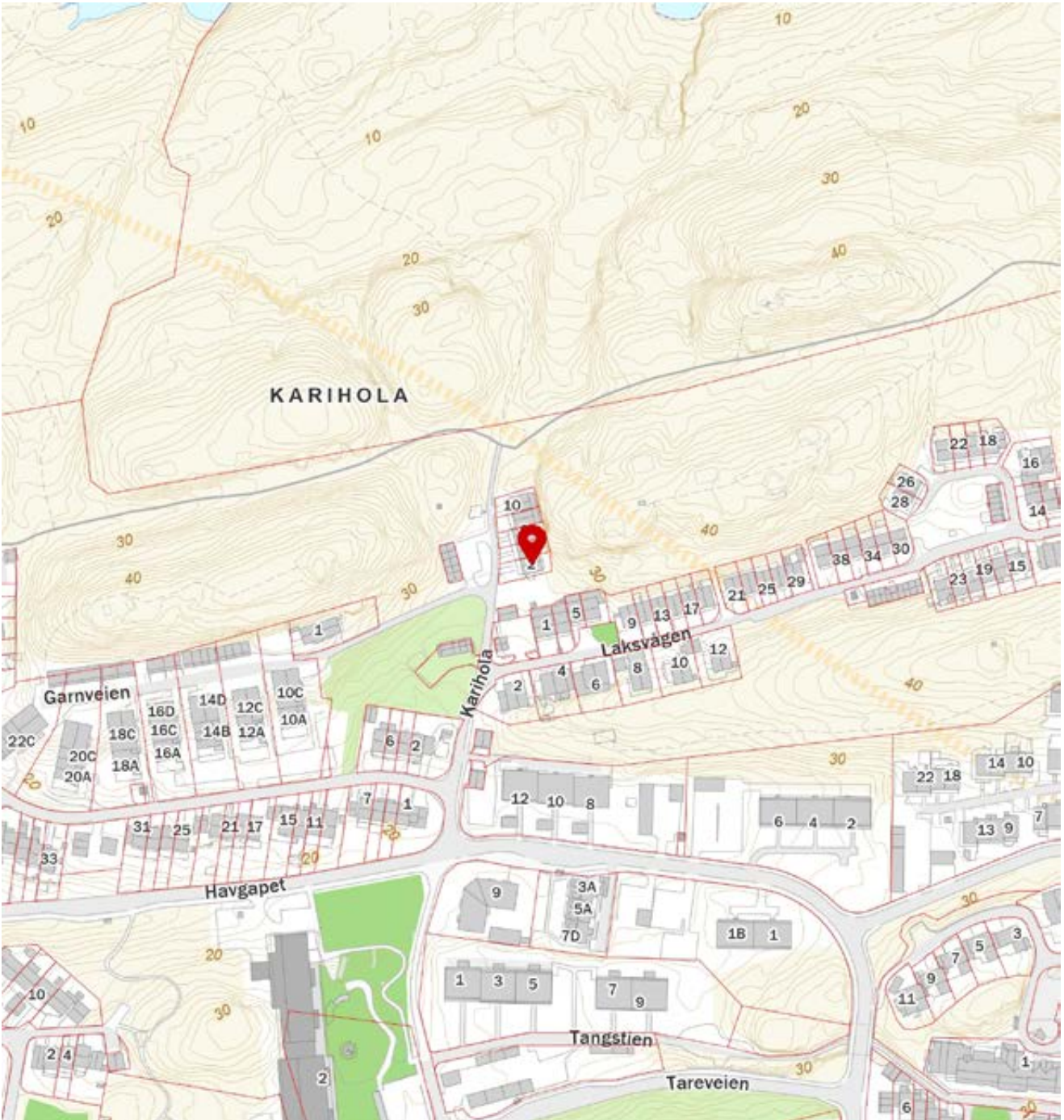


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	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.

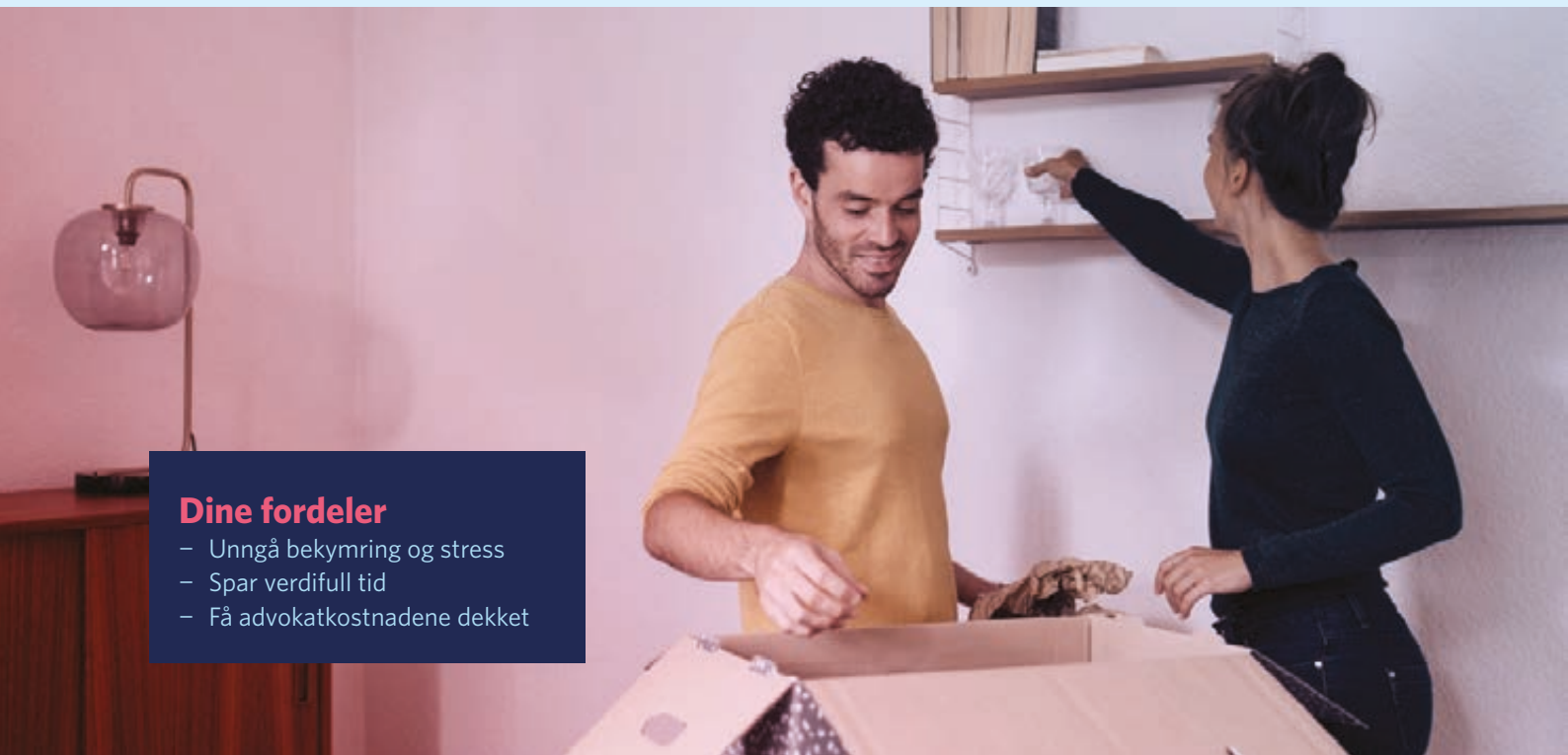
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

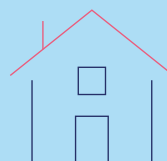
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0226/26

Adresse: Karihola 2, 6515 KRISTIANSUND N, gnr. 5, bnr. 523
og 615 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Stig Flemmen

Tlf: 92806215

Epost: stig@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/