



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**

**aktiv.**  
Tar deg videre

Roksvågvegen 75, 6694 FOLDFJORDEN

**Velholdt fritidseiendom med fin beliggenhet i Roksvågen/Aure | Flott utsikt mot sjøen| Gode solforhold | Båtplass**





Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Nina Katrine Brandt

Mobil 934 47 636  
E-post nina.katrine.brandt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen  
Øragata 5, 7200 KYRKSÆTERØRA. TLF. 934 47 636

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-  
Omkostn.: Kr 37 250,-  
Total ink omk.: Kr 1 528 600,-  
Selger: Jenny Schei Aae  
Jan Ove Aae

Salgsobjekt: Fritidseiendom  
Eierform: Eiet  
Byggeår: 1980  
BRA-i/BRA Total: 50/50 m²  
Tomtstr.: 707 m²  
Soverom: 2  
Antall rom: 4  
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 29

Oppdragsnr.: 1701240017

Velkommen til  
Roksvågvegen 75!

Pen og velholdt hytte med svært fin beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Roksvågen i Aure. Fra eiendommen er det utsikt utover sjøen og gode solforhold.

Det er vei frem til eiendommen med parkeringsplass ovenfor hytta. Du kommer inn i vindfanget i hytta med videre adkomst til kjøkken/gang, stue, bad, 2 soverom og toalettrom. Hytta har innlagt strøm og vann og er tilkoblet privat, felles avløpsnett.

Uteområdet er pent opparbeidet med en romslig terrasse som strekker seg rundt store deler av hytta. Her er det god plass for både hagemøbler og grill.

Eiendommen ligger bare en kort spasertur unna sjøen hvor det er en felles flytebrygge med fast båtplass som følger eiendommen.



Innhold

Velkommen .....4

Bilder .....6

Plantegninger .....21

Om eiendommen .....22

Tilstandsrapport .....33

Energiattest .....73

Medeierbevis .....80

Målebrev .....81

Tinglyst erklæring .....85

Kart .....87

Tegninger .....88

Kart .....90

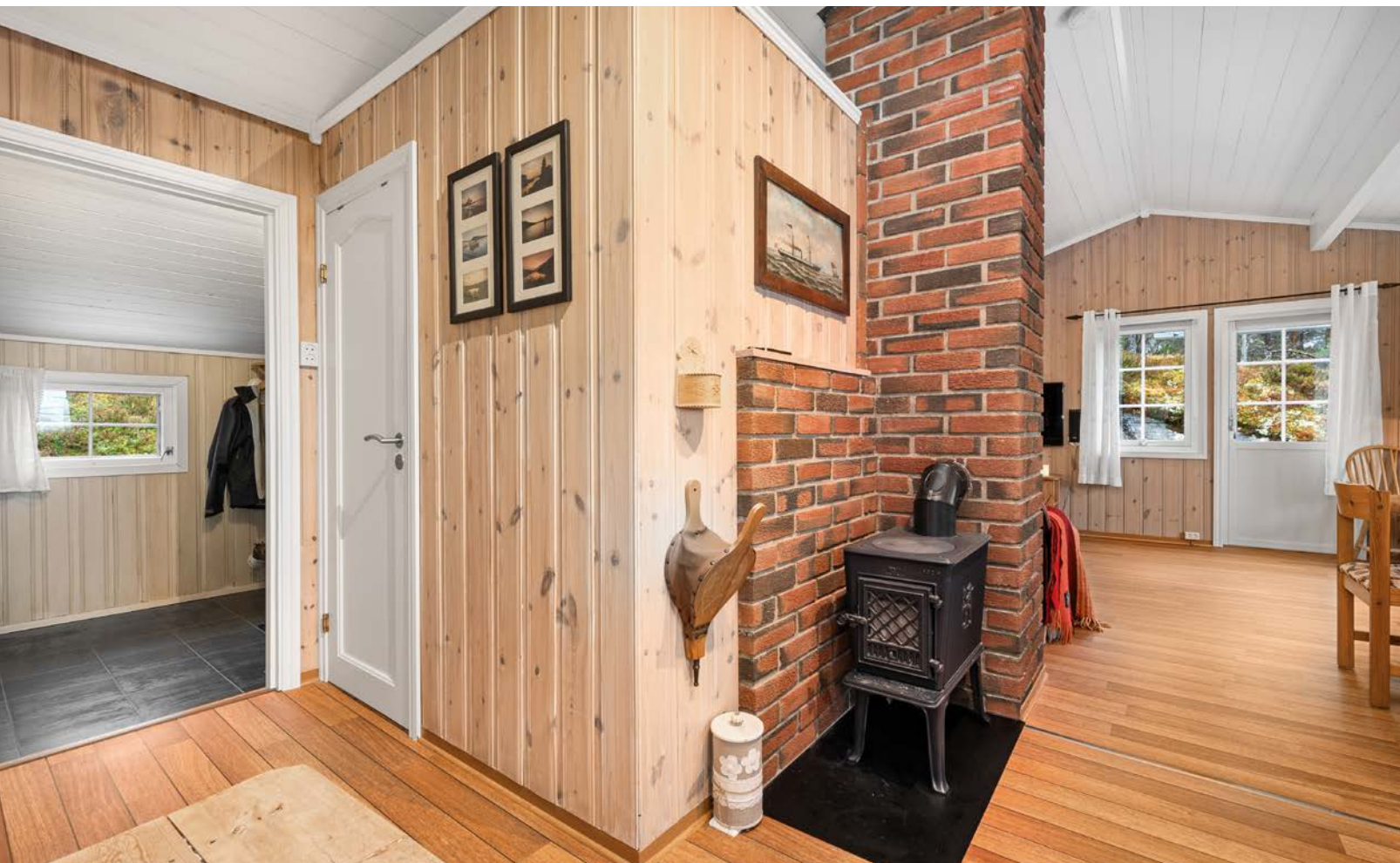
Matrikkelutskrift .....93

Forbrukerinformasjon ..... 101

Budskjema ..... 102



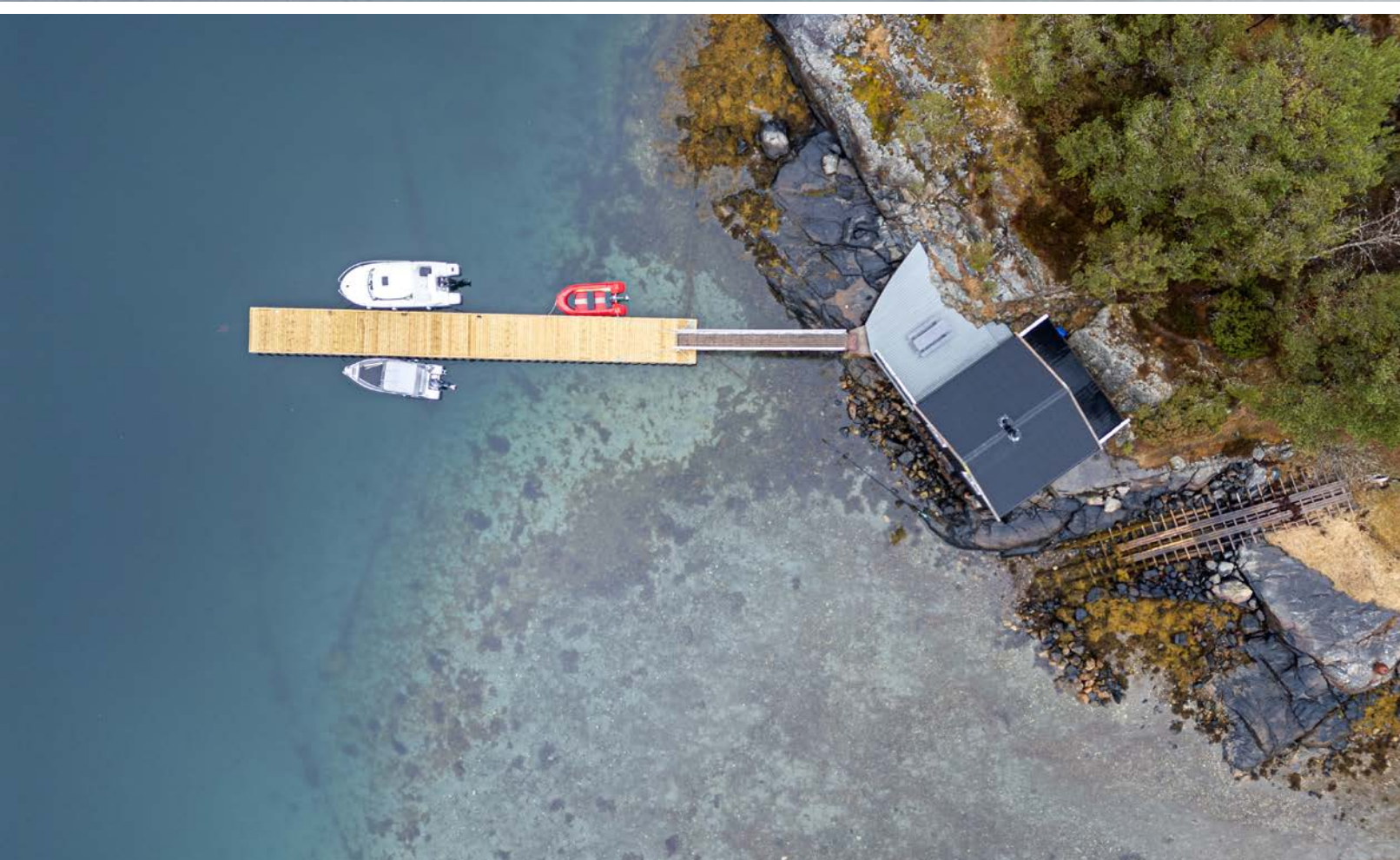
Velkommen inn!







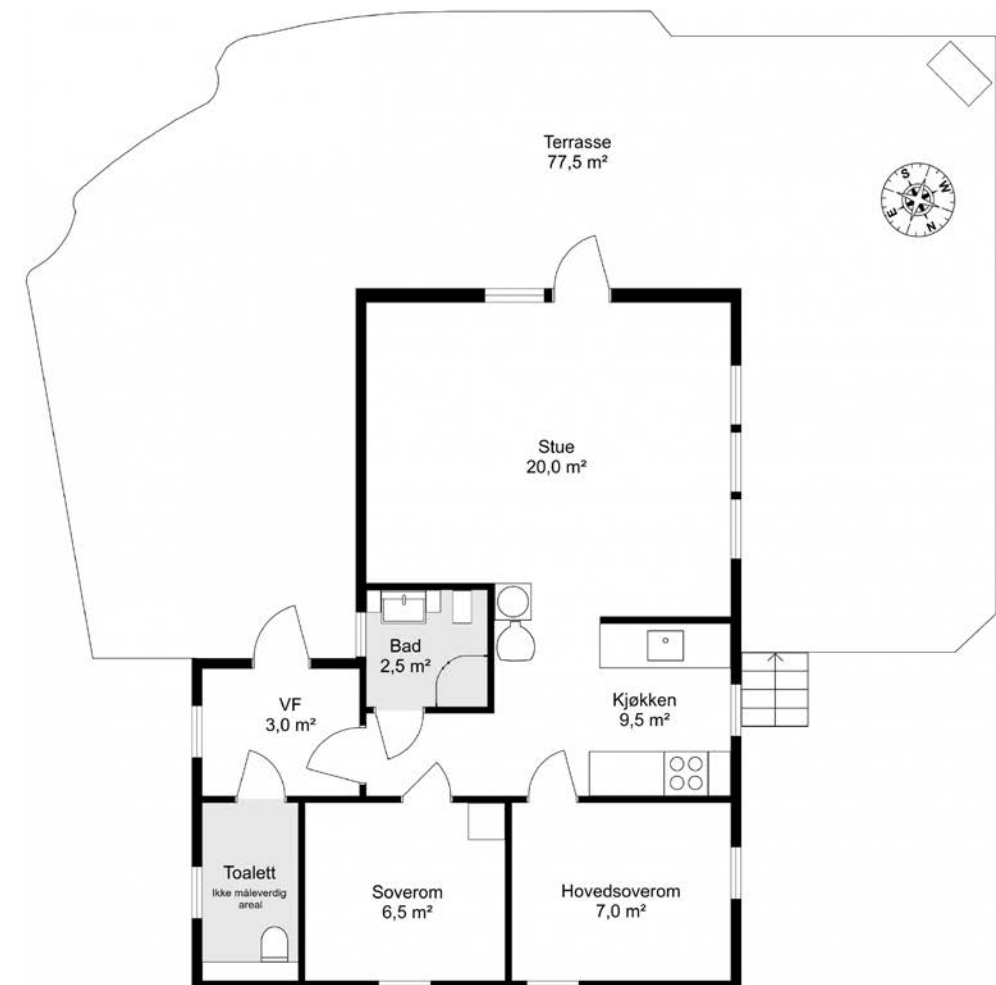






## 1. etasje

6694 Foldfjorden - Råksvågvegen 75  
1. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 50 m²

BRA totalt: 50 m²

### Bruksareal fordelt på etasje

Iht.takstmannens beskrivelse:

1. etasje

BRA-i: 50 m² 1.etg.: Vindfang, kjøkken/gang, 2 soverom, bad, stue og toalettrom (Ikke måleverdig areal).

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Arealene i vindfang må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

- Arealene på toalett må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

707 m²

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 707 kvm. iht. tinglyst målebrev. Målebrev følger som vedlegg til salgsoppgave. Skrånende naturtomt med terrasse/veranda bygd i terreng og steinganger.

### Beliggenhet

Hytta er svært pent beliggende i naturskjønne omgivelser i Roksvågen i Aure. Fra eiendommen er det flott utsikt utover sjøen og gode solforhold. Eiendommen ligger bare en kort spasertur unna

sjøen hvor det er en felles flytebrygge med fast båt plass som følger eiendommen. Her ligger alt til rette for fine sommerdager med bading, fiske og båtliv.

Diverse avstander:

Coop Marked Foldfjorden - Ca. 1,6 km

Aure sentrum - Ca. 12 km

Kyrksæterøra sentrum - Ca. 55 km

Kristiansund - Ca. 1 time med bil

Molde - Ca. 2 timer med bil

Trondheim - Ca. 2,5 timer med bil

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse og boligbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Fritidsbolig på ett plan. Ringmurer i lettklinker og pilarer i tegl. Trebjelkelag. Bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med pappshingel. 2-lags vindu. Tilgang til veranda/terrasse med utgang fra stue og inngang.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/

dugnad.

Beskrivelse:

Utført av Bakken VVS: Lagt inn vann til vask og dusjkabinett, montert sluk.

Egeninnsats: Nytt gulv og maling av vegger og tak.

Arbeid utført av: Bakken VVS, Kyrksæterøra

2.1) Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sluk ble montert.

2.2) Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Da vi kjøpte hytta ble det opplyst at det hadde vært en liten lekkasje rundt pipa. Dette hadde blitt fikset ganske hurtig og vi har ikke sett tegn til noe lekkasje eller spor etter dette mens vi har vært der.

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: Installasjon ved montering av nytt kjøkken. Opplegg av nye kurser kjøkken. Rehabilitering av sikringsskap. Arbeid utført av: Sagli Elektro AS.

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

Svar: 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: Nytt shingeltak ble utført på dugnad med hjelp fra faglært. Terrasse utført med egeninnsats. Forefallende vedlikehold på fasade utført med egeninnsats og dugnad med hjelp av faglært.

Arbeid utført av: Dugnadsinnsats utført av tømrere ansatt i G-Bygg AS.

Selgers egenerklæring følger i sin helhet som vedlegg til salgsoppgaven. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

### Innhold

Iht. takstmannens beskrivelse:

1.etasje: Vindfang, kjøkken/gang, stue, bad, 2 soverom og toalettrom.

### Standard

Iht. takstmannens beskrivelse:

1.etasje:

Stue: Laminatgulv, beiset panel og malt panel i himling. Panelovner. Utgang til terrasse.

Kjøkken/gang: Laminatgulv, malt panel og beiset panel på vegg og malt panel i himling. Vannsikre plater på vegg. Vedovn. Malt profilert kjøkken fra IKEA, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp, vask. Integrert oppvaskmaskin, micro, kjøleskap og stekeovn. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Bad: Laminatgulv, malt panel på vegg og malt panel

i himling. Naturlig ventilering. 80 cm servantskap med heldekkende servant, vannsikker plate på vegg over vask, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap og dusjkabinett.

Hovedsoverom: Laminatgulv, malt panel og malte panelplater på vegg. Malt takpanel i himling. Panelovn.

Soverom: Laminatgulv, malt panel og malte panelplater på vegg. Malt takpanel i himling.

Vindfang: Laminatgulv med gulvvarme, beiset panel på vegg og malt panel i himling. Hovedinngang. Garderobeplass. Sikringsskap

Toalettrom: Belegg på gulv, malte panelplater og malt panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg. Jets vegghengt toalett. Panelovn.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
- Utvendig > Utvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Forhold som har fått TG3:  
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### Moderniseringer og påkostninger

- 1996 - Modernisering: Nytt shingeltak på eksisterende papptekking. Montert nye beslag og nytt pipebeslag. Ny takrenne i front.
- 1997 - Modernisering Utvidelse av terrasse/veranda i front. Byggesøkt 1996.
- 2000 - Ombygging: Det ble endret fra 3 soverom til 2 soverom pga. størrelse. Oppgitt ca. ombyggingsår.
- 2013 - Modernisering: Ny himling, nytt laminat

- skipsgulv i stue og kjøkken.
- 2013 - Modernisering: Nytt IKEA Kjøkken. Samtidig ble nytt kjøkkenvindu montert.
- 2013 - Modernisering: Lagt inn vann og avløp tilknyttet felles avløpsanlegg med slamavskiller.
- 2013 - Modernisering: Oppgraderte bad med nytt dusjkabinett og servant.
- 2013 - Modernisering: Renoverert sikringsskap og lagt opp ny kurs til kjøkken.
- 2014 - Modernisering: Oppgradering av toalett fra Muldo til Jets toalett på toalettrom.
- 2017 - Modernisering: Toalettrom. Renoverert en vegg og himling
- 2018 - Modernisering: Renoverert terrasse på gavelvegg og inn mot inngang med ny konstruksjon og terrassedekke.
- 2019 - Modernisering: Renoverte gavelvegg med ny vindsperre, lekter, kledning, vindu og terrassedør

#### TV/Internett/Bredbånd

Parabol-antenne medfølger i handelen.

#### Parkering

Parkering på parkeringsplass ovenfor hytta.

#### Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

#### Polisenummer

84100667

#### Diverse

- Selger opplyser 28.08.2025 at følgende er utført siden siste besøk av takstmann:
- Takstige er montert og brannforebyggende tilsyn av fyringsanlegg er godkjent uten anmerkning.
- Takvannet er ledet bort fra grunnmur.

Rydding/rengjøring: Eiendommen selges som fremvist på visning med møbler og inventar (med unntak av personlige gjenstander). Hytta vil ikke bli ytterligere ryddet/rengjort til overtagelse. Dette aksepteres av kjøper.

Areal:

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Opplysning om eiendommens salgssum: Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

**Oppvarming**  
Elektrisk oppvarming og vedfyring.

**Energikarakter**  
F

**Energifarge**  
Oransje

**Info energiklasse**  
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Økonomi**  
**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 1 490 000

**Kommunale avgifter**  
Kr 5 641

**Kommunale avgifter år**  
2024

**Info kommunale avgifter**  
Renovasjon (via Remidt): 1.988,-  
Slam (via Remidt): 301,-  
Vann: 2.325,-  
Branntilsyn/feiing: 285,-  
Eiendomsskatt: 742,-

Totalt: Ca. 5.641,- pr. år.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 332 645

**Formuesverdi sekundær år**  
2022

**Andre utgifter**  
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og "velforening/medeierskap brygge" påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/ brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, vedlikehold vei/parkeringsplass, brøyting/strøing og abonnement til tv og internett.

**Velforening**  
Medeierskap flytebrygge:  
Utdrag fra mottatt avtale signert av grunneier:  
Eiendommen har medeierskap i flytebrygge ved gnr 78 bnr. 2 i Foldfjorden/Aure - 1/8 del andel.  
Medlemsskapet berettiger eier til gnr/bnr til adgang og bruk av båtplass ved angitt flytebrygge på 6,6 m sammenhengende lengde.  
For drift/vedlikehold innbetales årlig et vederlag på kr. 1.000,-. Vederlaget kan priskonsumreguleres.  
Forefallende drifts- og vedlikeholdskostnader skal fordeles andelsmessig.  
Ved salg av eiendom følger medeierandel med tilhørende rettigheter og forpliktelser eiendommen.

Avtalen følger i sin helhet som vedlegg til salgsoppgaven.

**Tilbud lånefinansiering**  
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Offentlige forhold**  
**Eiendommens betegnelse**  
Gårdsnummer 79, bruksnummer 29 i Aure kommune.

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

1576/79/29:  
14.05.1980 - Dokumentnr: 2458 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1576 Gnr:79 Bnr:6

15.08.1980 - Dokumentnr: 4262 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:1576 Gnr:79 Bnr:6  
Bestemmelse om vann/kloakkledning og el.kraft

Erklæringene følger som vedlegg til salgsoppgave.

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen opplyser at det ikke finnes noen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Kommunen har lagt ved kommentar om at det gjelder "eldre bygning".  
Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest eller brukstillatelse. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Samsvar byggetegninger og faktisk bruk:

Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 07.06.1996 ifb. byggesøknad terrasse/veranda i front. Selger har også fremlagt samme plantegninger som er datert 06.02.1980, da uten terrasse/veranda i front.

Det er mottatt byggetegninger, men det er avvik fra disse:  
- Vegg mellom toalett og soverom er flyttet for å lage større soverom.  
- Tegningene av hytta inneholder ikke rombeskrivelser. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og

eventuelle pålegg relatert til ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

**Vei, vann og avløp**

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Kommunen gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har ikke vannmåler.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett (privat felles avløpsanlegg inklusive slamavskiller).

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Pålegg: Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes og nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Omkring hyttefeltet er det LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift).

Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

**Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

**Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kontraktsgrunnlag**

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel

ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

**Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Eiendommen selges som fremvist på visning med møbler og inventar (med unntak av personlige gjenstander). Hytta vil ikke bli ytterligere ryddet/rengjort til overtakelse. Dette aksepteres av kjøper.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av

overtakelse.

**Budgivning**  
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**  
1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
37 250 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

38 600 (Omkostninger totalt)  
54 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
57 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 528 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 544 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 547 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

**Omkostninger kjøpers beløp**  
Kr 37 250

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

**Hvitvaskingsreglene**  
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**  
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**  
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**  
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 4 750,-, markedsføringspakke kr 14 500,- og visninger kr 3 000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 28 350,-. Utleggene omfatter takstrapport, fotograf, info fra kommunenog bestilling av tinglyste erklæringer. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**  
Nina Katrine Brandt  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF  
nina.katrine.brandt@aktiv.no  
Tlf: 934 47 636

**Ansvarlig megler**  
Nina Katrine Brandt  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF  
nina.katrine.brandt@aktiv.no  
Tlf: 934 47 636

Kystregionen Eiendomsmegling AS, Øragata 5  
7200 KYRKSÆTERØRA  
Tlf: 934 47 636

Salgsoppgavedato  
29.04.2024



# Tilstandsrapport

- Fritidsbolig
- Roksvågvegen 75, 6694 FOLDFJORDEN
- AURE kommune
- gnr. 79, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 28.02.2025      Rapportdato: 13.03.2025      Oppdragsnr.: 20704-1515      Referansenummer: GY1179

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS      Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik      Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune. Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022. Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet. Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer. Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik  
Uavhengig Takstingeniør  
sms@mntakst.no  
915 36 411



Roksvågvegen 75, 6694 FOLDFJORDEN  
Gnr 79 - Bnr 29  
1576 AURE

Midt Norsk Takst AS  
Våglandsvegen 481  
6683 VÅGLAND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20704-1515

Befaringsdato: 28.02.2025

Side: 3 av 35

## 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.

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|    | <b>TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|    | <b>TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2</b><br>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.<br><br>Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge. |
|  | <b>TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | <b>IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE</b><br>Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

|                                                                                     |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Ingen umiddelbare kostnader        |
|  | Tiltak under kr 10 000             |
|  | Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000   |
|  | Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000  |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000 |
|  | Tiltak over kr 300 000             |

## Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig på ett plan.  
Ringmurer i lettklinker og pilarer i tegl. Trebjelkelag. Bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med pappshingel. 2-lags vindu. Tilgang til veranda/terrasse med utgang fra stue og inngang.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG [Gå til side](#)  
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Sorte aluminiums, PVC takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Nedløp er ført til i grunn. Pipehatt og takrenner med nedløp i front er byttet 1996 Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Overflatebehandlet ca. 2015  
Veggen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2019 på gavelvegg stue. Flyttbar levegg.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med synlige luftespalter i raftekasser ved overgang tak/vegg  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Overflatebehandlet ca. 2015  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på stue fra 2017 montert 2019. Vindu på kjøkken fra 2007 og montert 2013  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2017 som er montert i 2019.  
Veranda/terrasse opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere med impregnert dekke.  
Rekkverk er med stående kledning og malt håndreke. Høyde rekkverk er målt til 82 cm og 67 cm i front. Veranda på gavelvegg og mot inngang er skiftet i 2018 med ny konstruksjon og dekke.  
Veranda i front er fra 1997. Elektrisk terrassemarkise i front over stuevindu.  
Plassbygd veranda i terreng med tretrapp og badestamp i tre med vedfyrt ovn. Ned lang trapp er det sikring med tau som håndreke. Plassbygd trapp i tre med smijernsrekkverk ned langs gangsti.

INN VENDIG [Gå til side](#)  
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn fra 2003  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)  
Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Laminatgulv, malt panel på vegg og malt panel i himling. Naturlig ventilering.  
80 cm servantskap med heldekkende servant, vannsikker plate på vegg over vask, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap og dusjkabinett.

# Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 07.06.1996 via meglerpakke ifb. byggesøknad terrasse/veranda i front. Det er også fremlagt under befaringen samme plantegninger som er datert 06.02.1980 da uten terrasse/veranda i front. Fremlagte tegninger er angitt uten rombeskrivelse

- Vegg mellom toalett og soverom er flyttet for å gi ett større soverom. På grunn av endring av vegg og at opplyst areal i matrikkel ikke samsvarer med oppmålt areal er det anbefalt å undersøke dette med kommunen. Det skal ikke være krav om å søke bruksendring ut fra opplysninger fra selger om at hytten har alltid vært brukt slik den fremstår på befaringsdagen.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

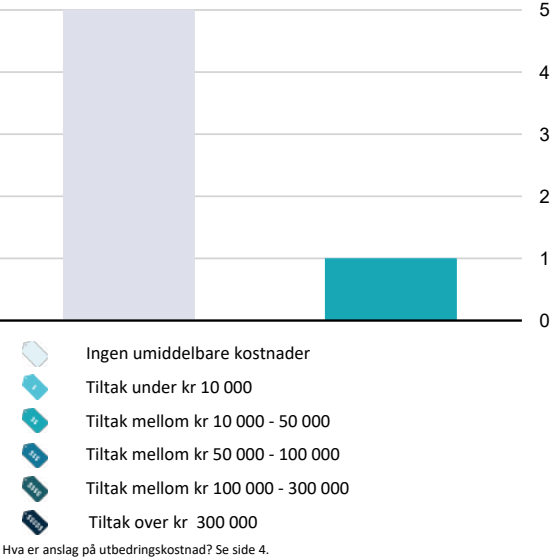
- Info:  
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

# Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.

- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.

- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.

- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.

- Tilstandsrapporten er en oppgradering av tidligere tilstandsrapport fra 2024. Egenerklæring og meglerpakke er derfor ikke innhentet på nytt.

## Oppsummering av avvik

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

| Fritidsbolig    |                                                                                          |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>TG 3</div> | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK                                                              |
| <div>!</div>    | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell <a href="#">Gå til side</a>                          |
| <div>TG 2</div> | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK                                                               |
| <div>!</div>    | Utvendig > Nedløp og beslag <a href="#">Gå til side</a>                                  |
| <div>!</div>    | Utvendig > Vinduer <a href="#">Gå til side</a>                                           |
| <div>!</div>    | Utvendig > Dører <a href="#">Gå til side</a>                                             |
| <div>!</div>    | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger <a href="#">Gå til side</a>       |
| <div>!</div>    | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 <a href="#">Gå til side</a>   |
| <div>!</div>    | Utvendig > Utvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>                                 |
| <div>!</div>    | Tekniske installasjoner > Avløpsrør <a href="#">Gå til side</a>                          |
| <div>!</div>    | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg <a href="#">Gå til side</a>                   |
| <div>!</div>    | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom <a href="#">Gå til side</a> |

# Sammendrag av boligens tilstand

| TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK |                                                   |                             |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| !                                             | Utvendig > Taktekking                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| !                                             | Utvendig > Veggkonstruksjon                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| !                                             | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| !                                             | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn           | <a href="#">Gå til side</a> |
| !                                             | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

| Byggeår                                                                                         |               | Kommentar                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1980                                                                                            |               | Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger som er fremvist på befaringsdagen.               |
| Standard                                                                                        |               |                                                                                                         |
| Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. |               |                                                                                                         |
| Vedlikehold                                                                                     |               |                                                                                                         |
| Bygget er jevnlig vedlikeholdt.                                                                 |               |                                                                                                         |
| Tilbygg / modernisering                                                                         |               |                                                                                                         |
| 1996                                                                                            | Modernisering | Nytt shingeltak på eksisterende papptekking. Montert nye beslag og nytt pipebeslag. Ny takrenne i front |
| 1997                                                                                            | Modernisering | Utvidelse av terrasse/veranda i front. Byggesøkt 1996                                                   |
| 2000                                                                                            | Ombygging     | Det ble endret fra 3 soverom til 2 soverom pga. størrelse. Oppgitt ca. Ombyggingsår.                    |
| 2013                                                                                            | Modernisering | Ny himling, nytt laminat skipsgulv i stue og kjøkken.                                                   |
| 2013                                                                                            | Modernisering | Nytt IKEA Kjøkken. Samtidig ble nytt kjøkkenvindu montert.                                              |
| 2013                                                                                            | Modernisering | Lagt inn vann vann og avløp tilknyttet felles avløpsanlegg med slamavskiller.                           |
| 2013                                                                                            | Modernisering | Oppgraderte bad med nytt dusjkabinett og servant.                                                       |
| 2013                                                                                            | Modernisering | Renoverte sikringsskap og lagt opp ny kurs til kjøkken.                                                 |
| 2014                                                                                            | Modernisering | Oppgradering av toalett fra Muldo til Jets toalett på toalettrom.                                       |
| 2017                                                                                            | Modernisering | Toalettrom. Renoverte en vegg og himling                                                                |
| 2018                                                                                            | Modernisering | Renoverte terrasse på gavelvegg og inn mot inngang med ny konstruksjon og terrassedekke.                |
| 2019                                                                                            | Modernisering | Renoverte gavelvegg med ny vindsperre, lekter, kledning, vindu og terrassedør.                          |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel med doble vindskibord. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

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

Konsekvens/tiltak  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



Oversikt tak



Eldre rep av tak. Ingen skade å se



Oversikt tak

## TG 2 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums, PVC takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Nedløp er ført til i grunn. Pipehatt og takrenner med nedløp i front er byttet 1996

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Pipehatt har noe avskaling på plastisolbelegget.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
  - Stigetrinn for feier må monteres.
- Det følger med godkjent takstige for fastmontering.

# Tilstandsrapport



Pipehatt har noe avskaling på plastisolbelegget.



Står noe vann på oversiden av pipehatten. Ingen synlige skader



Lufterør til muldo er ikke fjernet ved montering av Jets toalett. Kan fjernes om det er ønskelig ifb. bytte av taktekking



Oversikt mot pipehatt og luftør

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Overflatebehandlet ca. 2015

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Utbedring av lufting må gjøres ved bytte av kledning når det blir behov eller om bruk av bolig endres, må dette holdes under oppsikt.
- Det bør monteres musebånd/sikring, ingen umiddelbare behov for tiltak siden dette har vært slik siden byggeår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

## TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Veggen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2019 på gavelvegg stue. Flyttbar levegg.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Oversikt vegg og levegg



Levegg er utsvingbar og kan flyttes for montering på hjørne i front. Bilde er hentet fra rapport utført i 2024



Levegg er flyttbar, her er den montert på fremre hjørne. Bilde er hentet fra rapport utført i 2024.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med synlige luftespalter i raftekasser ved overgang tak/vegg

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Noe begrenset lufting i raftekasser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lufting: Ikke behov for tiltak ut fra dagens bruk. Det anbefales å følge med på konstruksjon for å avdekke negative forhold om det skulle oppstå kondensering som følge av endret bruk grunnet begrenset lufting av takkonstruksjon. Utbedring av lufting kan og bør utbedres når taktekking skal byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Små luftespalter i raftekasser

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Overflatebehandlet ca. 2015

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



# Tilstandsrapport



Vindu i vindfang og toalett. Vindu på toalett er punktert



Vindu på soverom



Vindu på stue

## TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på stue fra 2017 montert 2019. Vindu på kjøkken fra 2007 og montert 2013.



Vindu på stue



Vindu på kjøkken

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



# Tilstandsrapport



Hoveddør med kikkhull

## TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2017 som er montert i 2019.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



Terrassedør med utgang fra stue

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/terrasse opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere med impregnert dekke. Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 82 cm og 67 cm i front. Veranda på gavelvegg og mot inngang er skiftet i 2018 med ny konstruksjon og dekke. Veranda i front er fra 1997. Elektrisk terrassemarkise i front over stuevindu.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Info:

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15. TEK 17

Veiledning til annet ledd.

Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Plassbygd veranda i terreng med tretrapp og badestamp i tre med vedfyrt ovn. Ned lang trapp er det sikring med tau som håndrekke.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

- Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
  - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Åpninger i rekkverk er for stor ut fra dagens forskrifter
- Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
  - Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket
  - Endringer av rekkverk for å tilfredsstille dagens forskrifter må kunne påregnes

# Tilstandsrapport



Oversikt fra tak ned mot badestamp



Oversikt



Oversikt fra badestamp opp mot hytta



Badestamp har midlertidig tak over med presenning. Bilde er hentet fra rapport utført i 2024

## TG 2 Utvendige trapper

Plassbygd trapp i tre med smijernsrekkverk ned langs gangsti.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

- Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
  - Det er avvik:
- Trapp mangler håndløper på en side
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
  - Håndløper må monteres for å lukke avviket ved trapp.



Plassbygd trapp i tre med smijernsrekkverk ned langs gangsti.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

# Tilstandsrapport



Stue



Stue



Hovedsoverom

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- 1. etasje. Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet og over en avstand på 1,8 meter fra stuevindu i front mot senter av stue. TG 2

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. etasje. Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet og over en avstand på 1,8 meter fra stuevindu i front mot senter av stue. TG 2



1. etasje. Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 4 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

## TG 0 Radon

Fritidsboligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført på pilarer.  
- Info er hentet fra TEK 17 § 13-5. Radon, veiledning til tredje ledd.

# Tilstandsrapport

I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen



- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn fra 2003



Tidligere åpning i pipe er tettet med godkjent lokk/luke.



Vedovn sett fra kjøkken

## TG 1 Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

# Tilstandsrapport



Oversikt krypkjeller



Oversikt krypkjeller



Selger opplyser at hytten var hevet før dem kjøpte den 1993 noe som er synlig på fundamenter under hytten



Kontroll av bjelkelag i krypkjeller. Måling viser 16,0 % og ingen forhøyde fuktavvik

## TG 1 Innvendige dører

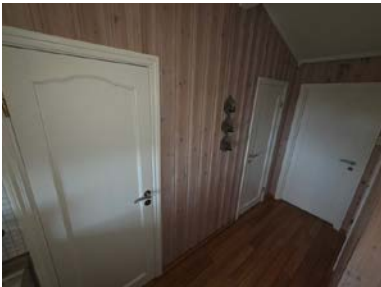
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Dører til vindfang og bad



Dører til toalettrom



Dører til soverom og gang sett fra kjøkken

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Laminatgulv, malt panel på vegg og malt panel i himling. Naturlig ventilering med tilluft under dør.  
80 cm servantskap med heldekkende servant, vannsikker plate på vegg over vask, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er avvik:

- Rommet mangler tettesjikt på gulv og vegg
- Flatt gulv uten fall til sluk
- Naturlig ventilering

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tiltakskostnad er satt ut fra lokal utbedring av overflater uten renovere hele badet, alt inventar og rørere gjenbrukes. Valg av løsning vil påvirke kostanden

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversikt bad mot innredning



Laminatgulv



Oversikt bad

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga rommets oppbygging med panel på vegger og laminat på gulv.  
Fuktsøk er utført på laminat uten membran, ingen avvik er målt. TG 2 settes siden det ikke er funnet fuktavvik, men rommet har risiko for skade ut fra oppbygging uten membran/tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- TG 2 er satt ut fra den valgte konstruksjonsløsningen som har en fare for mulige fuktskader på grunn av manglende membran på gulv og vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Montering av tettesjikt må påregnes for å få ett vannsikkert våtrom ut fra at rommet benyttes til dusjing. Se hovedpunktet på badet.



# Tilstandsrapport



Fuktsøk er utført på gulv ved dør uten å finne forhøyde fuktavvik



Fuktsøk er utført på gulv ved dusjkabinett uten å finne forhøyde fuktavvik

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN/GANG

#### TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, malt panel og beiset panel på vegg og malt panel i himling. Vannsikre plater på vegg. Vedovn. Malt profilert kjøkken fra IKEA, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp, vask. Integrert oppvaskmaskin, micro, kjøleskap og stekeovn. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt



Oversikt

### 1. ETASJE > KJØKKEN/GANG

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



Uttrekkbar ventilator

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM (IKKE MÅLEVERDIG AREAL)

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom  
Belegg på gulv, malte panelplater og malt panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg med tilluft under dør. Jets vegghengt toalett. Panelovn. Vanntank for bruk til toalett er plassert på gulv og ikke tilkoblet egen vannforsyning.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Oversikt toalettrom med vanntank i hjørne under benk

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og det ligger forniklet kobberør åpent inne på bad. Rør er besikket i krypkjeller og i skap med varmtvannsbereder. All installasjon er utført av Bakken VVS

Årstall: 2013 Kilde: Eier



## Tilstandsrapport



Stoppekrane i rom ved varmtvannsbereder. Montert varmekabel ut fra hytten i vannrør som sikring

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. All installasjon er utført av Bakken VVS

Årstall: 2013 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak og durgo/avløpsventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.



Synlige avløpsrør i krypkjeller

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vindu

### TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 120 liter.  
Produksjonsår: 2012. Montert 2013  
Plassering: I krypkjeller i eget isolert rom  
Elektrisk tilkobling: Fast med bryter

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt



## Tilstandsrapport



Oversikt varmtvannstank

### TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap er plassert i vindfang med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg. Lagt gulvvarme i vindfang i 2018.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017 Montert AMS Strømmåler av Bratseth AS 28.06.2017, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Sagli Elektro AS**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
- Det foreligger samsvarserklæring fra rehabilitering av sikringsskap og montering av nye kurser i 2013  
- Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.  
- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:  
**Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank



# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid.

- Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

## TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannmelder i stue og brannslukker på hovedsoverom

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei - Informasjon:

Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett

B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Elle ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)

C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter( A eller AB merking)

D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

E) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei - Informasjon:

Oppfyll kravene til brannvarsling



# Tilstandsrapport

Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

## TG 1 Drenering

Det er ikke etablert drenering rundt hytte på grunn av at hytta er bygget direkte på fjell med punktfundamenter. Fuktkontroll i bjelkelag i krypkjeller viser ingen forhøyde fuktavvik og punktet er vurdert som tilstrekkelig ivaretatt. Det er uansett anbefalt å lede takvann bort fra hytten i egne rør.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og punktfundamenter i betong/tegl. Ingen synlige sprekker selv om den ikke er fagmessig satt opp. Selger opplyser at det ikke har vært endringer i grunnmur siden dem overtok hytten 1995.



Vegg i front



Støttemur under under hytten

## TG 0 Terrengforhold

Skrånende naturtomt med terrasse/veranda bygd i terreng og steinganger. Parkering på felles parkeringsplass.

## Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er felles slamavskiller med overløp til sjø og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra ca. 2000. Utvendige vannledninger er fra ca. 1980. Hytta ble tilkoblet avløp først i 2013 av Bakken VVS AS. Vannledning utvendig har varmekabel som sikring for frost som plugges i stikkontakt. Det er etablert felles kum for hyttefeltet med avstenging ned til hytta og mulighet for nedtapping av vannledning.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

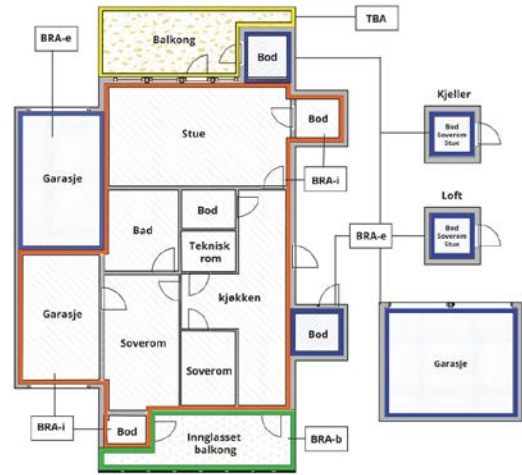
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            |     | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM |                                 |                             |                 |
| 1. Etasje | 50                         |                             |                            | 50  |                                 | 4                           | 54              |
| SUM       | 50                         |                             |                            |     |                                 | 4                           | 54              |
| SUM BRA   | 50                         |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Toalettrom (Ikke måleverdig areal),<br>Vindfang, Kjøkken/gang, Hovedsoverom,<br>Soverom 2, Bad, Stue |                             |                            |

### Kommentar

- Arealene i vindfang må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH

- Arealene på toalett må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH

Åpent areal (TBA): Veranda/terrasse

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Utforming av terrasse/veranda med buer, vinkler som ikke er rette med videre, gjør at arealet er vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er opplyst kun på tegning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 07.06.1996 via meglerpakke ifb. byggesøknad terrasse/veranda i front. Det er også fremlagt under befaringen samme plantegninger som er datert 06.02.1980 da uten terrasse/veranda i front. Fremlagte tegninger er angitt uten rombeskrivelse
- Vegg mellom toalett og soverom er flyttet for å gi ett større soverom. På grunn av endring av vegg og at opplyst areal i matrikkel ikke samsvarer med oppmålt areal er det anbefalt å undersøke dette med kommunen. Det skal ikke være krav om å søke bruksendring ut fra opplysninger fra selger om at hytten har alltid vært brukt slik den fremstår på befaringsdagen.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

- Info:

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 50         | 0          |

### Kommentar

Fritidsbolig

- Arealene i vindfang må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

- Arealene på toalett må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

| Befaring                     |                      |      |      |               |        |                   |            |
|------------------------------|----------------------|------|------|---------------|--------|-------------------|------------|
| Dato                         | Til stede            |      |      | Rolle         |        |                   |            |
| 28.2.2025                    | Svenn Marius Skålvik |      |      | Takstingeniør |        |                   |            |
|                              | Jan Ove Aae          |      |      | Kunde         |        |                   |            |
|                              | Jenny Schei Aae      |      |      | Kunde         |        |                   |            |
| Matrikkeldata                |                      |      |      |               |        |                   |            |
| Kommune                      | gnr.                 | bnr. | fnr. | snr.          | Areal  | Kilde             | Eieforhold |
| 1576 AURE                    | 79                   | 29   |      | 0             | 707 m² | MÅLEBREV (Ambita) | Eiet       |
| Adresse                      |                      |      |      |               |        |                   |            |
| Roksvågvegen 75              |                      |      |      |               |        |                   |            |
| Hjemmelshaver                |                      |      |      |               |        |                   |            |
| Aae Jan Ove, Aae Jenny Schei |                      |      |      |               |        |                   |            |

### Siste hjemmelsovergang

År  
1995

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter                              |            |                             |             |       |         |
|-----------------------------------------|------------|-----------------------------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse                             | Dato       | Kommentar                   | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring                           | 19.03.2024 | Tilsendt av megler          | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Kommunepakke med offentlig informasjon  | 19.03.2024 | Tilsendt av megler          | Gjennomgått | 17    | Nei     |
| Standardtekst (Rombeskrivelse)          | 03.04.2024 | Utarbeidet av takstingeniør | Gjennomgått | 3     | Ja      |
| Plantegninger oppmålt på befaringsdagen | 02.04.2024 | Utarbeidet av takstingeniør | Gjennomgått | 2     | Ja      |
| Forenklet energiattest                  | 02.04.2024 | Utarbeidet av takstingeniør | Gjennomgått | 8     | Ja      |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar                                          |
|---------|------------|----------------------------------------------------|
| 1       | 13.03.2025 | Bekreftet av selger Jan Ove pr. telefon 13.03.2025 |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GY1179>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kystregionen

Oppdragsnr.

1701240017

Selger 1 navn

Jan Ove Aae

Selger 2 navn

Jenny Schei Aae

Gateadresse

Roksvågvegen 75

Poststed

FOLDFJORDEN

Postnr

6694

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1995

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

24

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalendr.

84100667

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført av Bakken VVS: Lagt inn vann til vask og dusjkabinett, montert sluk. Egeninnsats: Nytt gulv og maling av vegger og tak.

Arbeid utført av

Bakken VVS, Kyrksæterøra
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Sluk ble montert.
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja
- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei☐ Ja
- 6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Da vi kjøpte hytta ble det opplyst at det hadde vært en liten lekkasje rundt pipa. Dette hadde blitt fikset ganske hurtig og vi har ikke sett tegn til noe lekkasje eller spor etter dette mens vi har vært der.
- 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

Installasjon ved montering av nytt kjøkken. Opplegg av nye kurser kjøkken. Rehabilitering av sikringsskap.

Arbeid utført av

Sagli Elektro AS
- 11.1

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

☐ Nei☒ Ja
- 12

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

☒ Nei☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 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

Nytt shingeltak ble utført på dugnad med hjelp fra faglært. Terrasse utført med egeninnsats. Forefallende vedlikehold på fasade utført med egeninnsats og dugnad med hjelp av faglært.

Arbeid utført av

Dugnadsinnsats utført av tømrere ansatt i G-Bygg AS.

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

Document reference: 1701240017

Tilleggskommentar

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 egenerklæringsskjemaet 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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.

Document reference: 1701240017

Initialer selger: JOA, JSA

4

71

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                    | ELECTRONIC ID                         |
|----------------|------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Jan Ove Aae    | 988a3eeb1835bf539afa9a18746f9be5463696a6 | 11.09.2025 18:47:16 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                               | TIME                    | ELECTRONIC ID                         |
|-----------------|------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Jenny Schei Aae | 30ba2f3d20976a953718d7c1f91dd929f76a9758 | 11.09.2025 18:52:33 UTC | Signer authenticated by One time code |

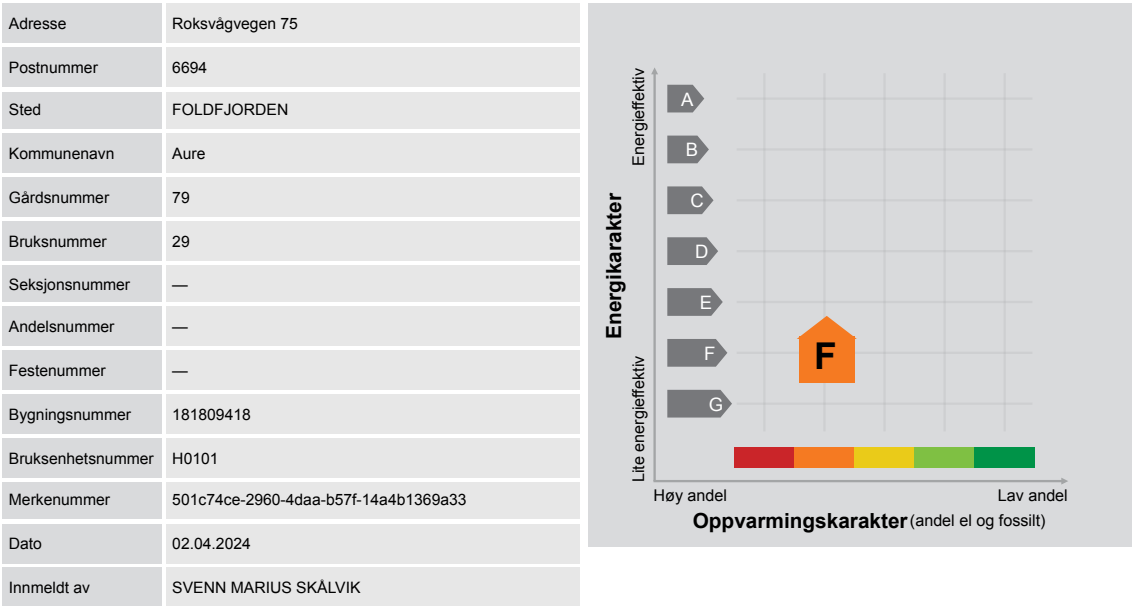
Document reference: 1701240017

- 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/developper>





ENERGIATTEST



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,

- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller

- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner

- Fyr riktig med ved
- Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Bygningskategori:        | Småhus       |
| Bygningstype:            | Fritidsbolig |
| Byggeår                  | 1980         |
| Bygningsmateriale:       | Tre          |
| BRA:                     | 50           |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1            |
| Detaljert vegger:        | Nei          |
| Detaljert vindu:         | Nei          |

Teknisk installasjon

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk<br>Ved  |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Roksvågvegen 75  
Postnummer: 6694  
Sted: FOLDFJORDEN  
Kommune: Aure  
Bolignummer: H0101  
Dato: 02.04.2024 10:19:12  
Energimerkenummer: 501c74ce-2960-4daa-b57f-14a4b1369a33

Kommunennummer: 1576  
Gårdsnummer: 79  
Bruksnummer: 29  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 181809418

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### **Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen**

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

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

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

#### **Tiltak 11: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### **Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

#### **Tiltak 13: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### **Tiltak 14: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### **Tiltak 15: Redusér innetemperaturen**

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

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

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

#### **Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

#### **Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

#### **Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

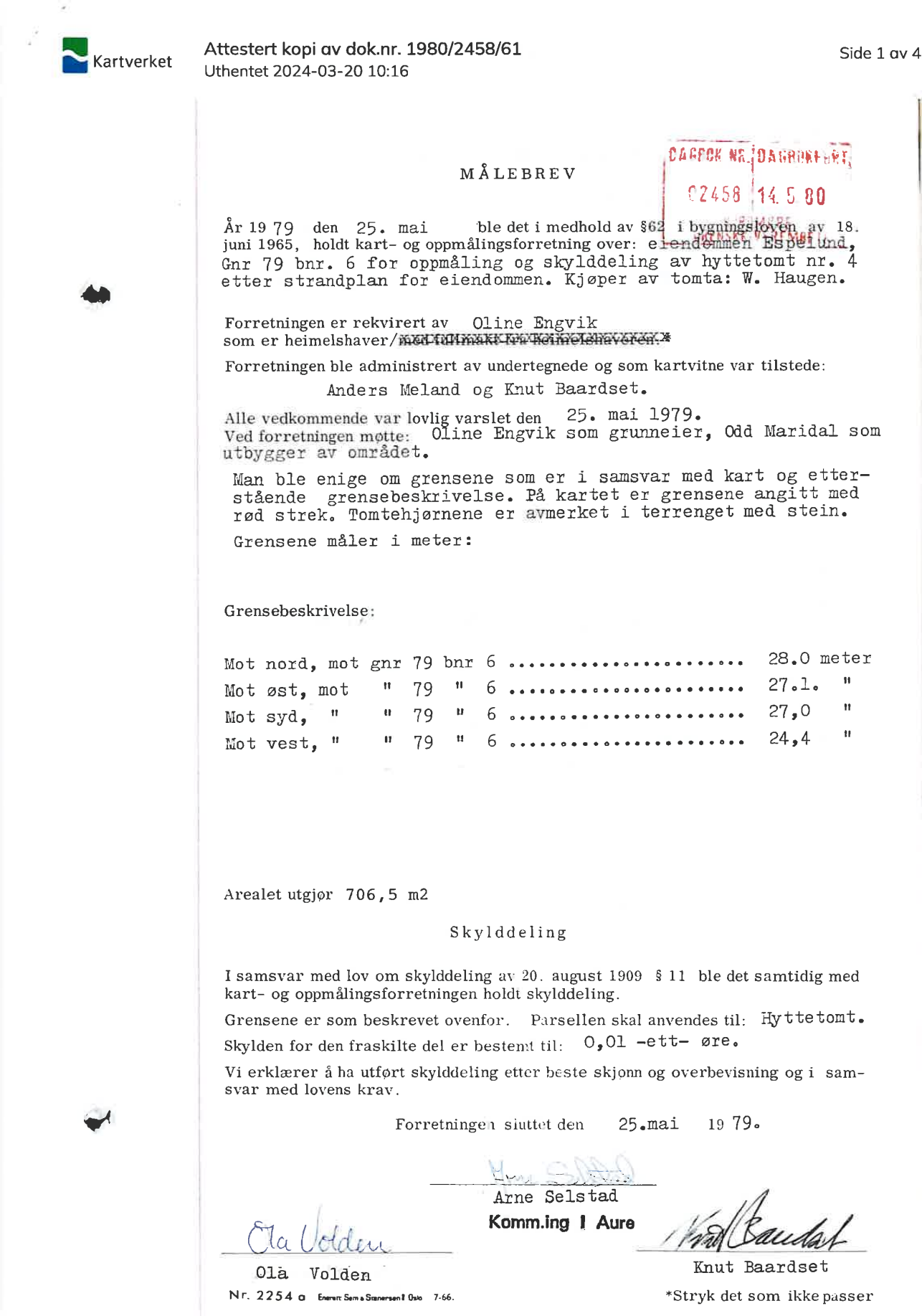
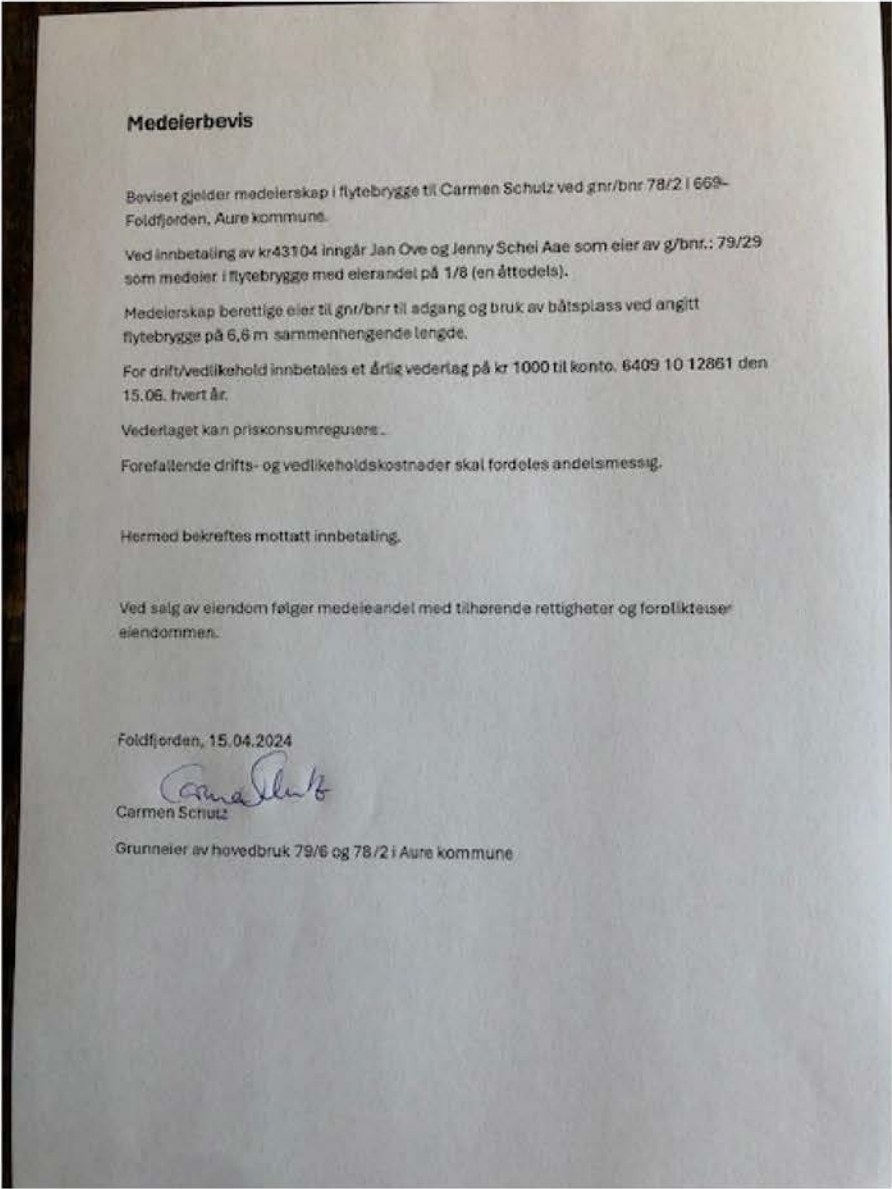
### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

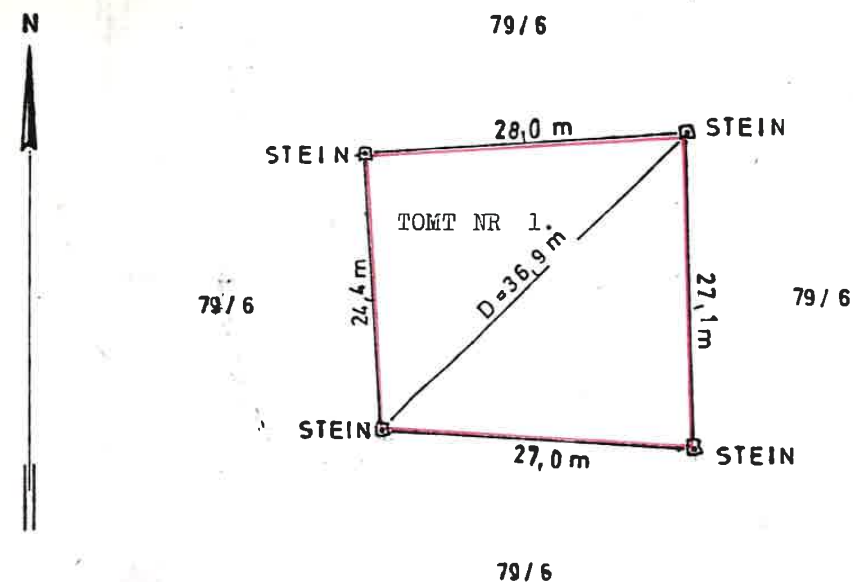
#### **Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



V. Haugen  
MÅLEBREV - KART

Parsell \_\_\_\_\_ av **ESPELUND** gnr. **79** bnr. **6**  
Bruksnavn **HAUGTUSSA** gnr. **79** bnr. **29**  
Areal **706,5 m<sup>2</sup>** Mål **1:500**



AURE, DEN. 20. 6. 79.  
FOR: **Kommuneingeniøren i**  
**Aure**  
*Knut Bæverfjord*  
e.f.

Påtegninger:

Det attesteres at tomta er utlagt i henhold til stadfestet strandplan for Espelund, stadfestet den 28.11.79

Aure, den 9.5.80

*Björg Torset*  
Björg Torset  
Aure Kommune ingeniørkontoret

Dokumentavgift er betalt med kr. 100,-  
Nordmøre sorenskriverembete

DAGBOK NR. 04262  
15.8.80  
NORDMØRE  
SORENSKRIVEREMBETE

Skjøte

EIENDOMMEN ~~Er i Romsdal~~ Haugtussa

Matrikelnummer<sup>2</sup> gr.nr. 79 - br.nr. 29      Kommune Aure

OVERDRAS FRA

Navn Oline Engvik      Fødselsnummer<sup>3</sup>  
6598 Foldafjord      Dag - mnd. - år - personnr.

TIL

Navn Willy Haugen      Fødselsnummer<sup>3</sup>  
Vollafallet 13,      Dag - mnd. - år - personnr.  
7000 Trondheim.

KJØPESUMMEN KR. 5.000,- femtusen - er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:<sup>4</sup>  
Med eiendommen følger de rettigheter og forpliktelser som går fram av sak 5558/715/79 Møre & Romsdal Fylkeskomune- "Tilhørende bestemmelser for strandplanene Övervågen, Espelund, Espeset og Roksvåg" § 1 til 8. Videre er tatt med som privatrettslige servitutter: "Forslag til strandplan for Espelund gr.nr. 79 -br.nr. 6 utarbeidet av H.Aresvik og godkjent av eieren Oline Engvik. Den utskilte parsell har rett til å gå over hovedbruket 79/6 med vann / avløp og elektrisk kraft samt gangveier fra parkeringsplass og fram til hyttene/ naustene. Parsellen har rett til å grave brønn i hovedbrukets utmark, samt rett til fortöyningsplass for båt. Selgeren ~~dekker alle omkostningene~~ besörger parsellen fri for panteheftelser. Kjøperen dekker alle omkostninger med oppmåling og tinglysing i forbindelse med overdragelsen. Vedlikehold av fellesanlegg som avfallsskur og parkeringsplass tilfaller hytteeierne

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☒ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

6538 Polafjord,  
Sted

9/7-80  
Dato

*Oline Engvik*  
Utstederens underskrift  
Oline Engvik

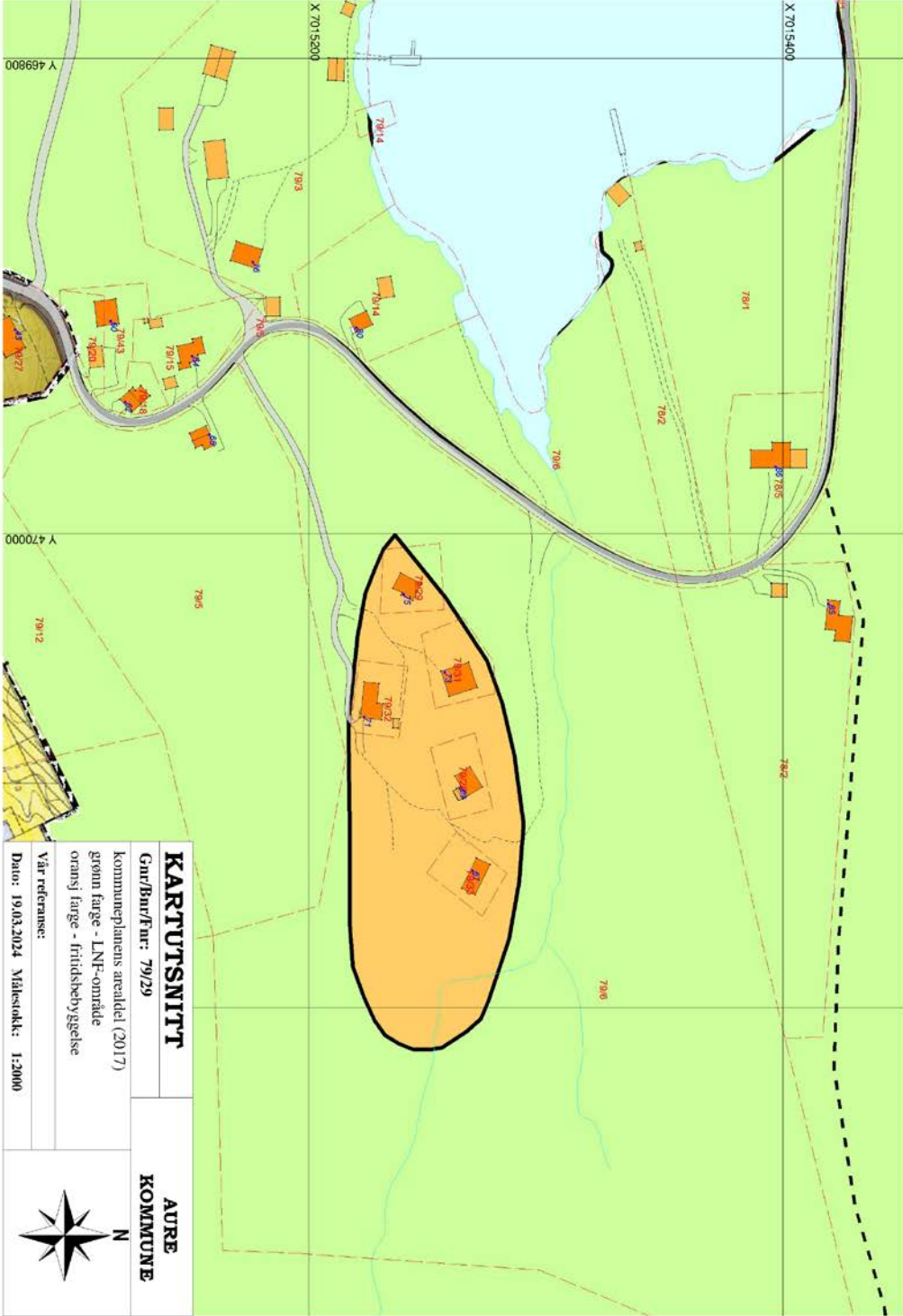
Ektefellens underskrift<sup>5</sup>  
Fødselsnr.<sup>6</sup>

Jeg/vi<sup>x</sup> bekrefter<sup>7</sup> at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt<sup>x</sup> nærvær. Jeg/vi<sup>x</sup> er myndig(e) og bosatt i Norge.

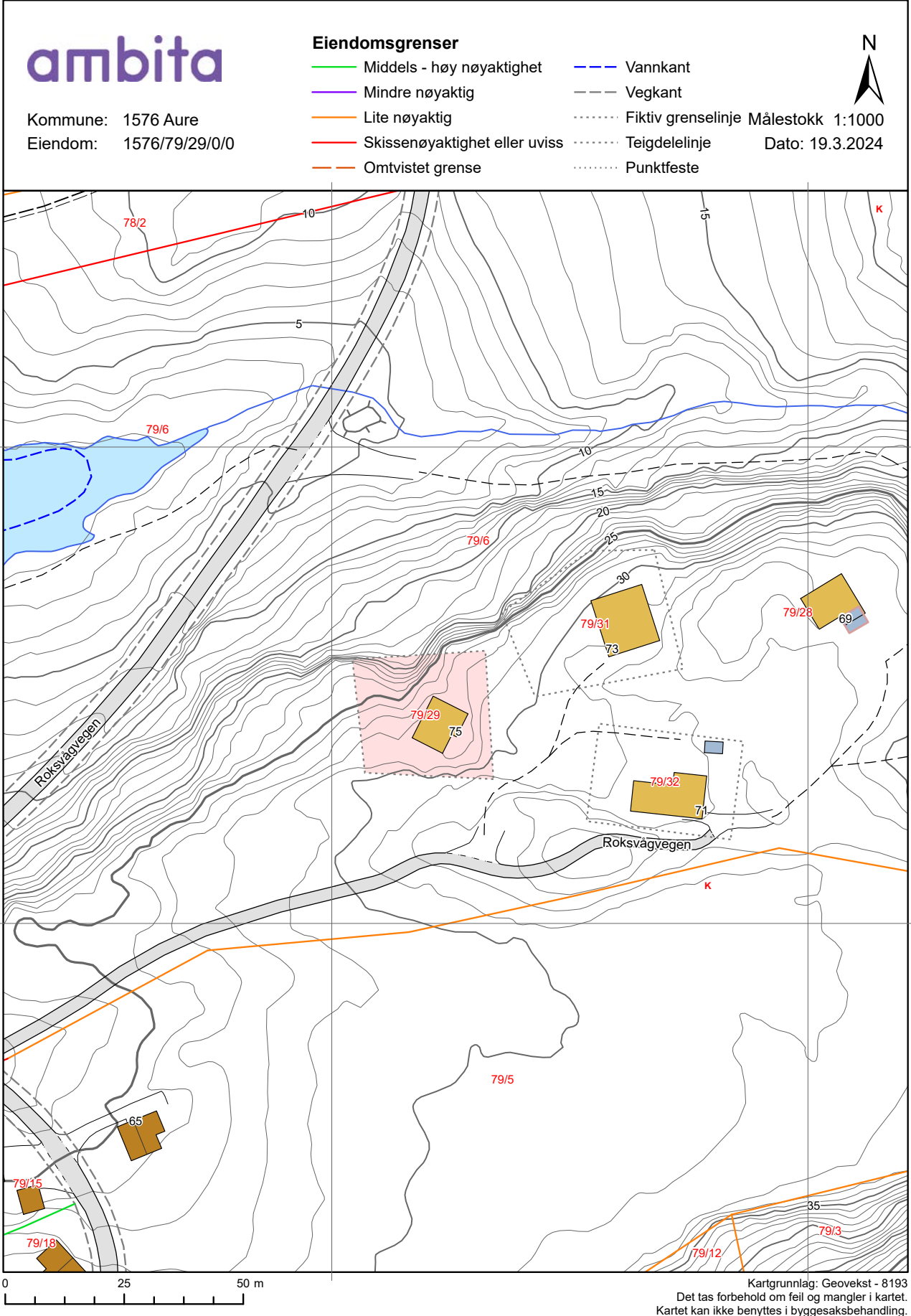
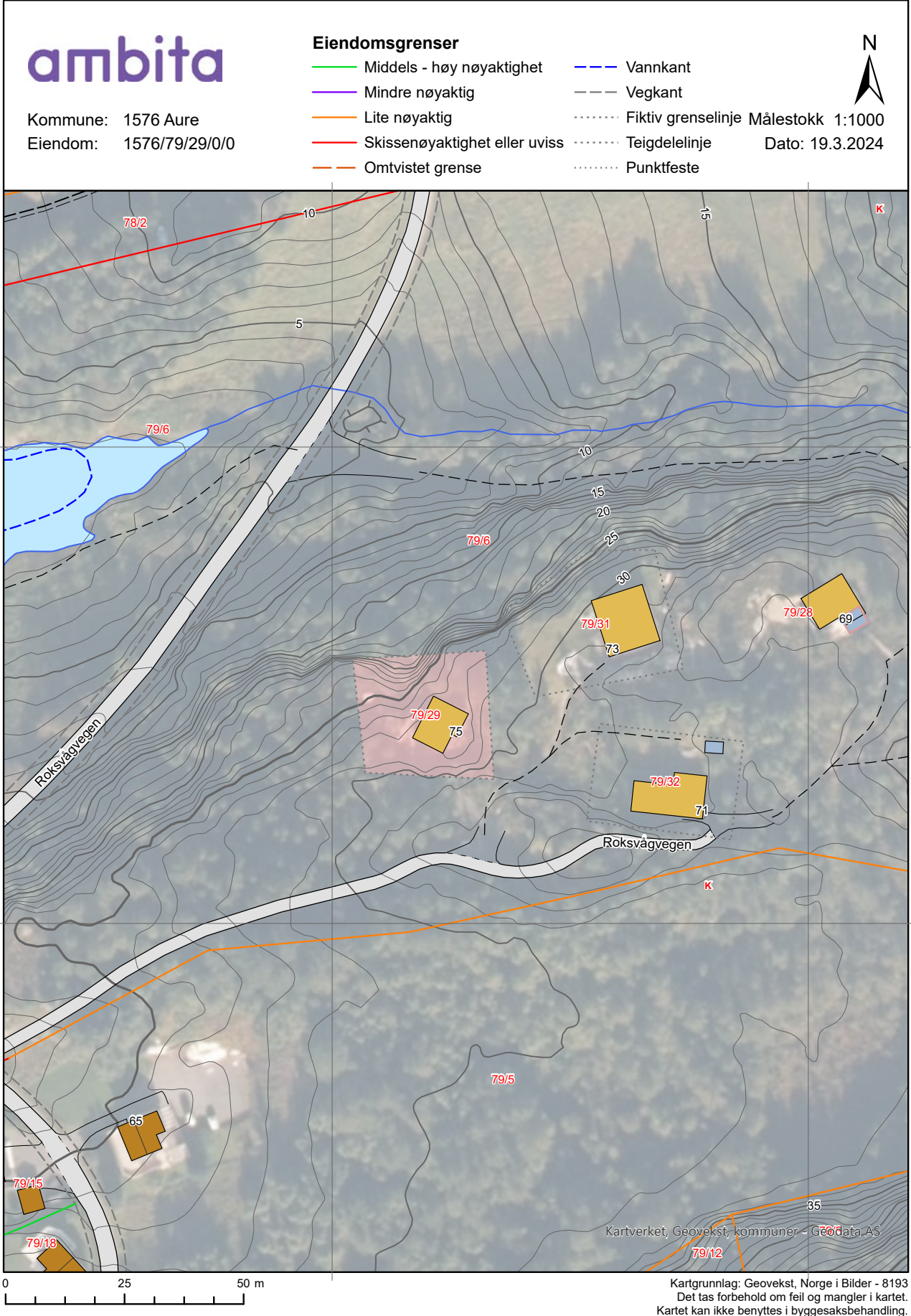
*Svein A. Monsø*  
Vitneunderskrift  
Svein A. Monsø  
19-05-55  
Gjentas med blokkbokstaver

*Tove K. Maridal*  
Vitneunderskrift  
Tove K. Maridal  
26-02-57  
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.







Tegnforklaring

- Adresssepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

==== Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

**Høydekurver**

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpkurve

Dybdekurve

Valgt eiendomBolig, uthus, landbrukFritids-/sesongbostedBygning, annen kjent typeBygning uten matrikkelinformasjonParkeringsområdeVegGåendeOgSyklendeTrafikkøyVegKjørendeVassflaterBreAndreTiltakBygningTiltak, endringBygningTiltak, nybyggBygningTiltak, rivingSamferdselTiltakAndre tiltakstyper/spesifiseringer

Utskrift basert på matrikkeldata

| Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse |                               |             |         |            |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|---------|------------|
| Matrikkelenhet:                                 | Gårdsnr 79, Bruksnr 29        | Kommune:    | 1576    | Aure       |
|                                                 |                               |             |         |            |
| Adresse:                                        |                               |             |         |            |
| Veiadresse:                                     | Roksvågvegen 75, gatenr 76105 | Grunnkrets: | 113     | Straumsvik |
|                                                 | 6694 Foldfjorden              | Valgkrets:  | 1       | Aure       |
| Oppdatert:                                      | 19.12.2016                    | Kirkesogn:  | 8060701 | Aure       |

| Eiendomsopplysninger |                    |                 |      |                    |     |
|----------------------|--------------------|-----------------|------|--------------------|-----|
|                      |                    |                 |      |                    |     |
| Matrikkel:           |                    |                 |      |                    |     |
| Type:                | Best. grunneiendom | Tinglyst:       | Ja   | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn:           | Haugtussa          | Matrikkelført:  | Ja   | Antall teiger:     | 1   |
| Etableringsdato:     | 25.05.1979         | Har festegrunn: | Nei  | Seksjonert:        | Nei |
| Areal:               | 707,0 kvm          | Skyld:          | 0,01 |                    |     |
| Arealkilde:          | Målebrev           |                 |      |                    |     |
| Arealmærknad:        | Fiktive grenser    |                 |      |                    |     |

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

**Ikke tinglyst eierforhold:**

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

**Grunnforurensing:**

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

| Forretninger:         |                |            |          |            |              |
|-----------------------|----------------|------------|----------|------------|--------------|
| Type                  | Dato           |            | Rolle    | Matrikkel  | Arealendring |
| Annen forretningstype | Forretning:    | 14.06.2016 | Berørt   | 1576/79/6  | 0,0          |
|                       | Matrikkelført: | 14.06.2016 | Berørt   | 1576/79/29 | 0,0          |
| Omnummerering         | Forretning:    | 14.01.2006 | Mottaker | 1576/79/29 | 0,0          |
|                       | Matrikkelført: |            |          |            |              |
| Skylddeling           | Forretning:    | 25.05.1979 | Avgiver  | 1576/79/6  | -707,0       |
|                       | Matrikkelført: |            | Mottaker | 1576/79/29 | 707,0        |

| Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter                |                          |               |             |                   |        |      |       |              |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|-------------|-------------------|--------|------|-------|--------------|
| Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering) |                          |               |             |                   |        |      |       |              |
| Opplysninger om boliger/bruksenheter:                     |                          |               |             |                   |        |      |       |              |
| Adresse                                                   | Type                     | BRA           | Kjøkkenkode | Antall rom        | Bad    | WC   |       |              |
| Roksvågvegen 75                                           | Fritidsbolig             | 53,0          | Kjøkkenen   |                   |        |      |       |              |
| Bygningsopplysninger:                                     |                          |               |             |                   |        |      |       |              |
| Næringsgruppe:                                            | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: |             | Rammetillatelse:  |        |      |       |              |
| Bygningsstatus:                                           | Tatt i bruk              | BRA bolig:    |             | Igangset.till.:   |        |      |       |              |
| Energikilde:                                              |                          | BRA annet:    | 53,0        | Ferdigattest:     |        |      |       |              |
| Oppvarming:                                               |                          | BRA totalt:   | 53,0        | Midl. brukstil.:  |        |      |       |              |
| Avløp:                                                    |                          | Har heis:     | Nei         | Tatt ibruk (GAB): |        |      |       |              |
| Vannforsyning:                                            |                          |               |             | Antall boliger:   |        |      | 1     |              |
| Bygningsnr:                                               | 181809418                |               |             | Antall etasjer:   |        |      | 1     |              |
| Etasjeopplysninger:                                       |                          |               |             |                   |        |      |       |              |
| Nr                                                        | Ant. boliger             | BRA:          | Bolig       | Annet             | Totalt | BTA: | Bolig | Annet Totalt |
| H01                                                       |                          |               |             | 53,0              | 53,0   |      |       |              |
| Kulturminner:                                             |                          |               |             |                   |        |      |       |              |
| Ingen kulturminner registrert på bygningen.               |                          |               |             |                   |        |      |       |              |

# Notater



## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](mailto:help.no).

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Roksvågevegen 75  
6694 FOLDFJORDEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen  
**Saksbehandler:** Nina Katrine Brandt

**Oppdragsnummer:** 1701240017

**Telefon:** 934 47 636  
**E-post:** nina.katrine.brandt@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 29.04.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon