



**aktiv.**

Sauvika 9, 6628 MEISINGSET

**Flott hytte med utsikt, jacuzzi og store uteplasser. Idyllisk beliggenhet i Sauvika på Meisingset.**





Daglig leder /Eiendomsmegler

## Maria Alvheim Klinge

**Mobil** 926 99 890

**E-post** maria.alvheim.klinge@aktiv.no

### Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N.  
TLF. 400 04 565

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 61 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 451 100,-  
**Selger:** Mushtak Alsaadi

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1988  
**BRA-i/BRA Total** 78/106 kvm  
**Tomtstr.:** 1199 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 92, bnr. 25  
**Oppdragsnr.:** 1601250073

# Flott hytte med utsikt, jacuzzi og store uteplasser. Idyllisk beliggenhet i Sauvika på

I vakre Sauvika på Meisingset finner du denne koselige fritidsboligen med flott beliggenhet og kort vei til sjøen og hyttefeltets båtanlegg.

Her får du en lun og innbydende hytte med store vindusflater, gode uteplasser og en veranda hvor du kan nyte både morgenkaffen og lange sommerkvelder.

Boligen byr på en lys stue med peisovn som skaper den rette hytteatmosfæren, et hyggelig kjøkken med praktiske løsninger og spiseplass, samt moderne bad med varmekabler. Med flere soverom og tilhørende anneks er det plass til både familie og venner. D

enne eiendommen gir deg en perfekt kombinasjon av komfort og ekte hytteliv, midt i et område kjent for fine turmuligheter, båtliv og naturopplevelser året rundt.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 33  |
| Egenerklæring .....     | 68  |
| Budskjema .....         | 105 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 78 m<sup>2</sup>

BRA - e: 28 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 106 m<sup>2</sup>

TBA: 109 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup>

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

81 m<sup>2</sup>

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 7 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 1 m<sup>2</sup>

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 18 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 27 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er



vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av hytta fra 2007, med ferdigattest fra 2008 for påbygg og anneks, men det er avvik fra disse. Svalgang mellom påbygg er nå kledd igjen og er en del av det innvendige arealet for fritidsboligen.

Det foreligger ikke tegninger for boden i kommunens arkiver.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av annekset, med ferdigattest fra 2007 og 2008 i kommunens arkiver. Inne i annekset var det originalt tegnet en skillevegg som deler opp oppholdsrom og soverom, denne er fjernet og annekset har kun ett oppholdsrom.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1199 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og oppgruset parkeringsareal ved forsiden.

### **Beliggenhet**

Fin beliggenhet i Sauvika på Meisingset i Tingvoll kommune, med kort avstand til sjøen og hyttefeltets båtanlegg. Fra eiendommen er det ca. 20 minutters kjøring til Tingvoll sentrum, hvor du finner butikker, service og kaféer.

### **Adkomst**

Om man kommer fra Tingvoll sentrum, ta til høyre like før bensinstasjonen på Meisingset. Følg veien i ca 6 km, og ta så til venstre inn på veiadresse Sauvika, og så første til høyre igjen. Hytta ligger da som første eiendom på venstre hånd.

### **Bebyggelsen**

Spredt bebyggelse bestående av i hovedsak av eneboliger, landbruk og fritidseiendommer.

### **Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste bussholdeplass ved krysset mellom Rottåsvegen og Fjøseid, ca 700 meter fra eiendommen.

## Bygningssakkyndig

Råd Eiendomstakst AS

## Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Bygningen er oppført i bindingsverk med utvendig stående villmarkspanel. Takkonstruksjon av saltaksutforming, tekket med asfaltbelegg/ shingel. Takrenner, nedløp og beslag i sort stål. Malte trevinduer med 2-lags isolerte glass, malt hovedytterdør og bi-inngangsdør av malt trevirke. Skyve-/foldedør av PVC (plast) med 2-lags isolerte glass. Etasjeskille av trevirke. Murt elementpipe med pusset utførelse synlige steder og pipebeslag over tak. Tekniske installasjoner: Synlige kobber vannrør og synlige PVC (plast) avløpsrør. Naturlig ventilasjon med sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken, med tilluft via ventiler. 120-liters Høiax vv-bereder. Skjult elektrisk anlegg fra byggeår, med automatsikringer i sikringskap. Røykvarsler og brannslukker.

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 Tilstandsgrad IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

### Forhold som har fått Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Kryp kjeller - Teknisk rom
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold > Septiktank
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon



### **Forhold som har fått Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:**

- Utvendig > Utvendige trapper

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 08.07.2025 av Pål Rune Meek og Lars Ole Torvik. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har bemerket følgende forhold i sin egenerklæring:

2 - Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Snekker/murer

Arbeid utført av: Alisa Hussein

2.1 - Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Svar: Ja

Beskrivelse: Forbedret fall i dusjen. Dokument vil bli ettersendt megleren.

2.2 - Er arbeidet byggemeldt? Svar: Nei

4 - Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet jacuzzi

Arbeid utført av: Bad og fritid AS

6 - Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja

Beskrivelse: Tettet korridoren mellom tilbygg og hovedbygget

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: Varmekabel til inngangen, dokument vil bli ettersendt megleren.

Arbeid utført av: Tobias

Samsvarserklæring foreligger

Det vises for øvrig til vedlagte egenerklæring. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

### **Innhold**

Hytte: Entrè, gang, 3 soverom, bad og stue/ kjøkken. Vaskerom med ekstern tilgang.

Anneks: Soverom/ oppholdsrom og toalettrom.

### **Standard**

Bad: Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke

Badet har en hvit baderomsinnredning av skap i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten har 1 servant og armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj
- Veggmontert toalett
- Elektrisk avtrekk

Vaskerom: Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malte plater Det innvendige taket er lagt med malte plater.

- Opplegg til vaskemaskin
- Varmtvannstank

Kjøkken: Gulvet er belagt med furugulv. Veggene er kledd med paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke.

Det er ett lyst kjøkken som går over to vegger med en barløsning. Innredningen er av skap og skuffer profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og har en nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjø, fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn.

- Kjøkkenventilator

Stue: Gulvet er belagt med furugulv. Veggene er kledd med paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke

- Peisovn

Soverom 1: Gulvet er belagt med furugulv. Veggene er kledd med paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke

-skap

Soverom 2: Gulvet er belagt med furugulv. Veggene er kledd med paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke

Soverom 3: Gulvet er belagt med furugulv. Veggene er kledd med paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke

Entré: Gulvet er belagt med flis. Veggene er kledd med panel/tømmer. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke.

Gang: Gulvet er belagt med furugulv. Veggene er kledd med paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke.

Se forøvrig vedlagte tilstandsrapport.

Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

### **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.

### **Parkering**

Gruslagte oppstillingsplasser på egen eiendom

### **Forsikringsselskap**

Tryg

**Polisenummer**

8702858

**Radonmåling**

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon.

Det foreligger ikke målerapport.

**Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

**Oppvarming**

Elektrisk og fast brensel. Varmekabler i gulv på bad. Peisovn montert i stue/ kjøkken.

**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 2 390 000

**Kommunale avgifter**

Kr 7 232



## **Kommunale avgifter år**

2025

## **Info kommunale avgifter**

ReMidt fakturerer for renovasjon, kr 2 125,- og slamgebyr, kr 1 022,-  
Tingvoll kommune fakturerer for feie- og tilsynsgebyr, kr 882,- og eiendomsskatt

## **Eiendomsskatt**

Kr 3 203

## **Eiendomsskatt år**

2025

## **Formuesverdi sekundær**

Kr 269 445

## **Formuesverdi sekundær år**

2023

## **Info formuesverdi**

Formuesverdien settes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av eiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

## **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

## **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 92, bruksnummer 25 i Tingvoll kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1560/92/25:

16.08.1988 - Dokumentnr: 3835 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vannrett

16.08.1988 - Dokumentnr: 3835 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:1560 Gnr:92 Bnr:1  
Bestemmelse om vannrett

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra opprinnelig byggeår på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det er utstedt ferdigattest for tilbygg og nytt anneks datert 14.11.2007.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg og evt. byggendringer. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning og bruk av eiendommen ikke samsvarer med de tegninger som er mottatt fra kommunen. Megler kan ikke bekrefte om gjeldende bruk oppfyller lovlighetskrav, og det kan derfor foreligge lovlighetsmangler.

Kjøper overtar all risiko knyttet til både fremtidig bruk og eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter, herunder risikoen for at bruken ikke lar seg godkjenne samt alle kostnader som måtte påløpe i den forbindelse.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst via privat vei.  
Vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.  
Tilknyttet privat septiktank.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i uregulert område, men er avsatt i kommuneplanen til fritidsbebyggelse.

### **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.

## **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.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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



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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 390 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

59 750 (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))

---

61 100 (Omkostninger totalt)

77 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 451 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 467 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 469 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 61 100

#### **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.

#### **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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fast pris vederlag kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 000 Fotograf, 16 900 Markedspakke, 5 900 Oppgjørshonorar,
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering, 12 900 Tilretteleggingsgebyr,
- 3 000 Visninger per stk. 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 500 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 96 700

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Maria Alvheim Klinge  
Daglig leder /Eiendomsmegler  
maria.alvheim.klinge@aktiv.no  
Tlf: 926 99 890

### **Oppdragstaker**

Aktiv Nordvest AS, organisasjonsnummer 923171614  
Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

### **Salgsoppgavedato**

10.09.2025





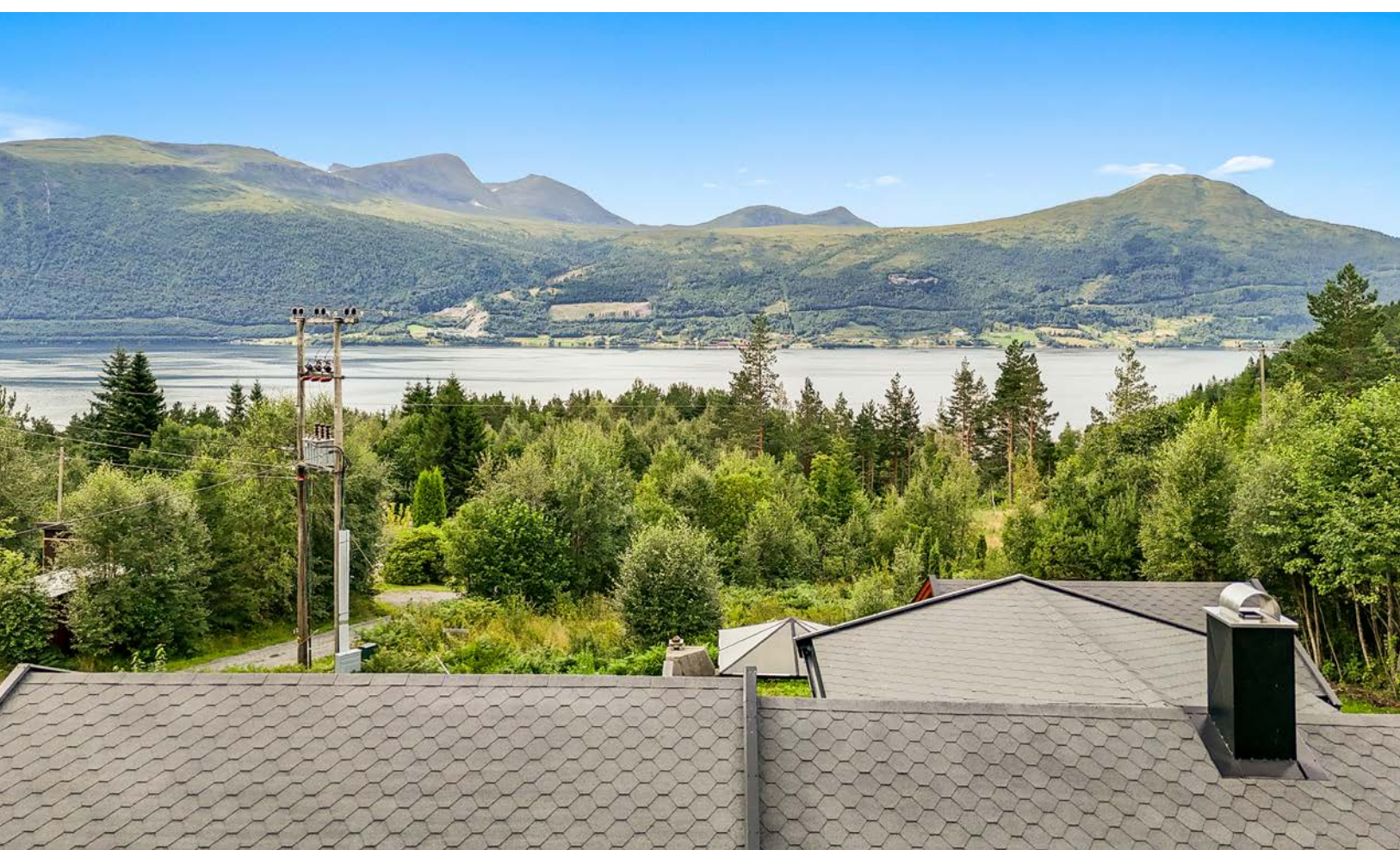












































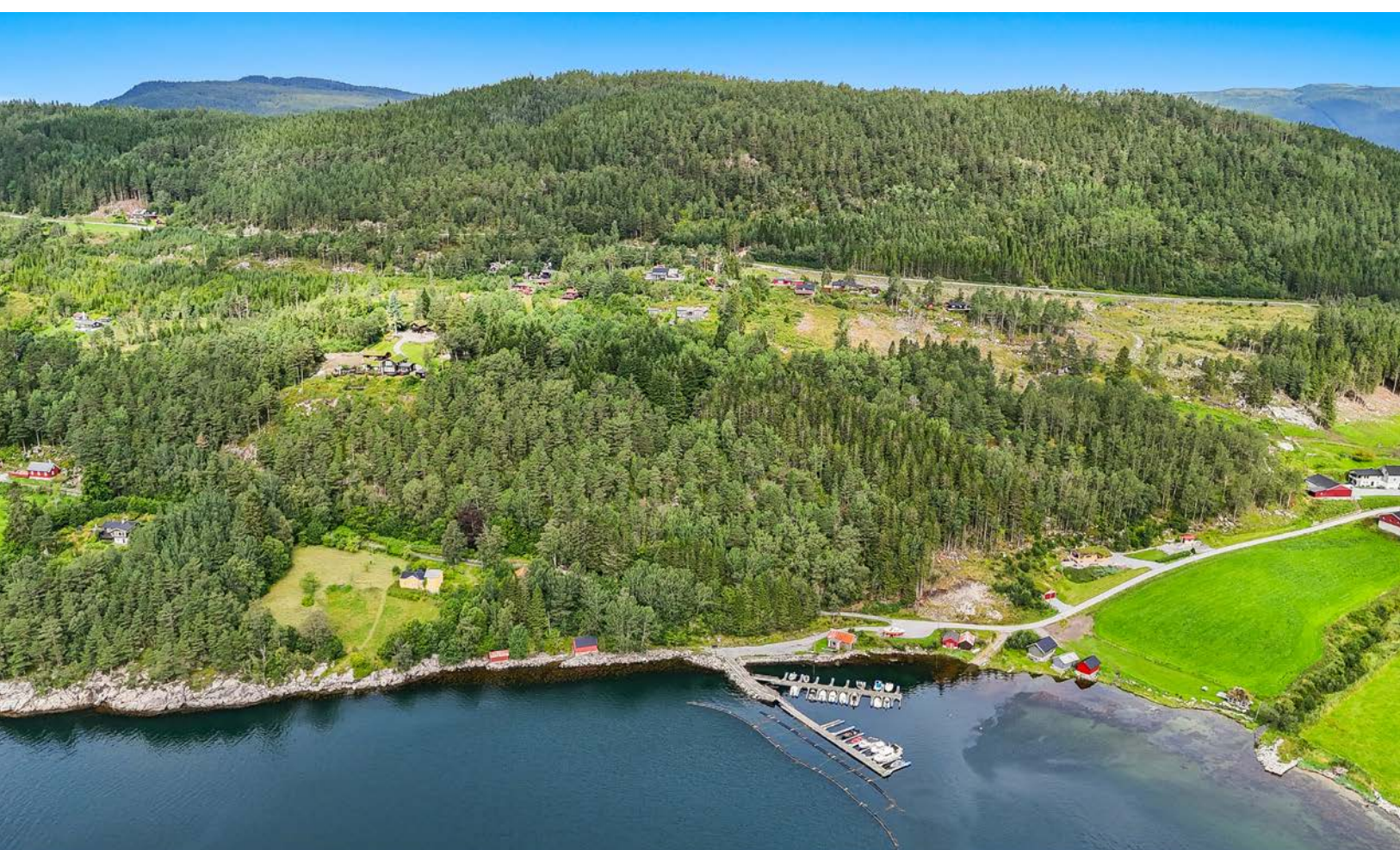
















Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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



# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Sauvika 9, 6628 MEISINGSET

 TINGVOLL kommune

 gnr. 92, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.07.2025

Rapportdato: 08.09.2025

Oppdragsnr.: 22462-1068

Referansenummer: GR1220

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Rune Meek

Vår ref:



**Råd**  
Eiendomstakst



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



## Norsk takst

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



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

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

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

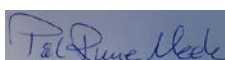
## Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 2 Takstingeniører MNT og en Takstfullmektig MNT. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Selskapet takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

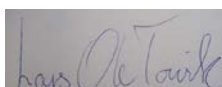
- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringsseiendommer



Medansvarlig



Pål Rune Meek  
Uavhengig Takstingeniør  
paal@raadeiendomstakst.no  
473 12 312



Lars Ole Torvik  
Uavhengig Takstingeniør  
lars@raadeiendomstakst.no  
928 70 982



Råd  
Eiendomstakst



# 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.



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### 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

Fritidsboligen ligger i Sauvika på Meisingset i Tingvoll kommune. Den ligger fint til med kort avstand til sjøen og hyttefeltets båtanlegg.

Takkonstruksjonen er av saltaksutforming og er teknet med asfalt belegg/shingel. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med stående utvendig kledning. Innvendig er gulvene hovedsakelig belagt med furugulv, laminat og flis. Veggene er kledd med malte plater og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke. På badet er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater og flis. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1989

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål  
Veggkonstruksjonen er av bindingsverkskonstruksjon med stående villmarkspanel. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten.  
Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår.  
Boligen er utført med malte trevinduer med 2-lags isolerte glass.  
Boligen er utført med en malt hovedytterdør og bi-inngangsdør av malt trevirke. Boligen har en skye/foldedør av PVC (plast) med 2-lags isolerte glass.

Det er etablert balkong på fasaden med tilgang fra stue og gang.  
Trebelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltekke. Rekkverk i stående kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset.  
Boligen er utført med en trapp av trevirke ved inngangspartiet og en trapp av trevirke mellom balkong og terrasse ved annekset.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvedig er gulvene hovedsakelig belagt med furugulv, laminat og flis. Veggene er kledd med malte plater og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke.

Boligen er utført med etasjeskille av trevirke. Det er målt ca.5mm høydeforskjell på gulv i stue og kjøkken over en lengde på ca.2 m. Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Murt elementpipe. Pusset utførelse synlige steder, lukket peisovn i stue/kjøkken. Pipebeslag over tak.

Boligen er utført med trebelkelag og stubbegulv.

Boligen er utført med dører av trevirke.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Våtrommet er sannsynligvis oppført når teknisk forskrift fra perioden 2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke.

Badet har en lys baderomsinnredning av skap i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

-Veggmontert dusj med glassvegger

-Veggmontert toalett

- Elektrisk vifte

Badet har en lys baderomsinnredning av skap i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

-Veggmontert dusj med glassvegger

-Veggmontert toalett

- Elektrisk vifte

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

### Vaskerom

Våtrommet er sannsynligvis oppført når teknisk forskrift fra perioden 1997-2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

-Varmtvannstank

-Opplegg til vaskemaskin

Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Det er målt ca.16mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Sluk av plast. Synlig vinylbelegg ned i slukring

Vaskerommet er utstyrt med:

-Varmtvannstank

-Opplegg til vaskemaskin

Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med furugulv. Veggene er kledd med paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke.

Det er en hvit kjøkken- innredning som går over to vegger og en bær/øy løsning. Innredningen er av underskap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående fryseskap, kjøleskap, oppvaskmaskin, og en integrert stekeovn.

-

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen.



# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er utført med synlige vannrør som kobber.  
Boligen er utført med synlige avløpsrør som PVC (plast)  
Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.  
Boligen er utstyrt med en 120 liters Høiax bereder.  
Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg.  
Automatsikringer i sikringsskap.  
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukker.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er bygget på søyler og står over fjell. Grunnen er kun besiktiget fra overflaten.  
Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er usikkert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre dreningssystem. Det er ikke påvist synlig fuktsikring ved grunnmuren. Videre er dreneringssystemet for eiendommen trolig fra byggeår.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Boligen er bygget på søyler og ikke grunnmur.  
Boligen ligger i skrånende terreng og vann renner naturlig inn under.  
Boligen er bygget på søyler.  
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er trolig ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.  
Pumpehuset med pumpe er felles for denne og nabohytten.  
Boligens septiktank ligger nedenfor hytten og er av glassfiber.

## 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.
- Det foreligger tegninger fra 2007 med ferdigattest fra 2008 for påbygg og anneks. Svalgang mellom påbygg er nå kledd igjen og er en del av det innvendige arealet for fritidsboligen.

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ikke tegninger for boden i kommunens arkiver.

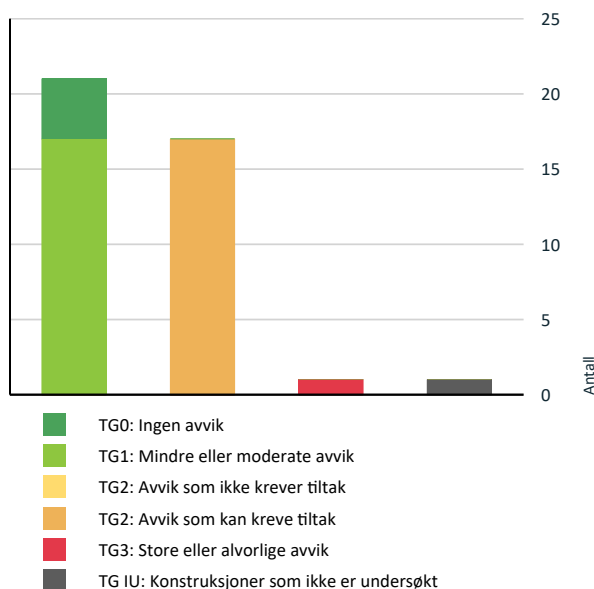
### Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger tegninger med ferdigattest fra 2007 og 2008 i kommunens arkiver. Inne i annekset var det originalt tegnet en skillevegg som deler opp oppholdsrom og soverom, denne er fjernet og annekset har kun ett oppholdsrom.



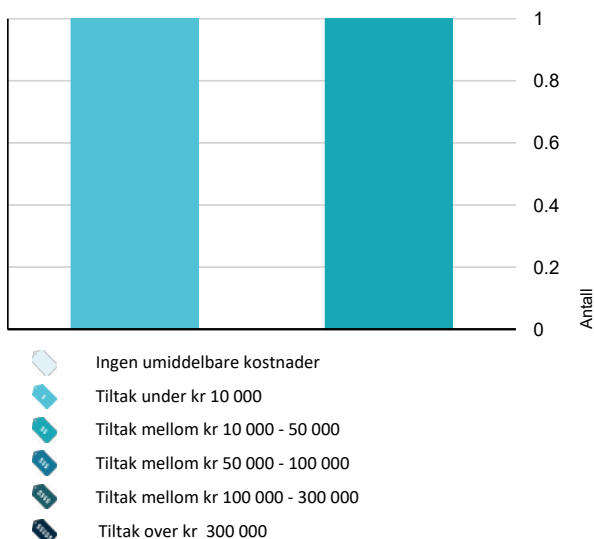
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juni 1992. nr 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Takstmann er ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningen ble oppsatt (relatert til byggeforskriftene som var gjeldende ved oppføringstidspunktet). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er lovlig oppført og godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller - Teknisk rom

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                          |                             |
|---|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Septiktank                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon                 | <a href="#">Gå til side</a> |



# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter og bokstaven viser energikarakter. For nærmere beskrivelse se rapporten.

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

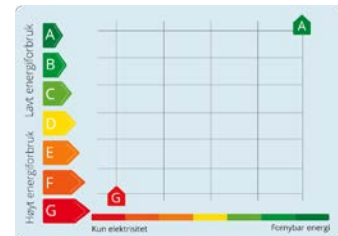
### Energikarakteren A–G:

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

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



### Oppvarmingskarakter:

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

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1989

**Kommentar**  
Ifølge eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Boligformål

### Standard

Takkonstruksjonen er av saltaksutforming og er tekkt med asfalt belegg/shingel. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med stående utvendig kledning. Innvendig er gulvene hovedsakelig belagt med furugulv, laminat og flis. Veggene er kledd med malte plater og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke. På badet er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med baderomplater og flis. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt- jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er av bindingsverkskonstruksjon med stående villmarkspanel. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Vinduer

Boligen er utført med malte trevinduer med 2-lags isolerte glass.

### Dører

Boligen er utført med en malt hovedytterdør og bi-inngangsdør av malt trevirke. Boligen har en skye/foldedør av PVC (plast) med 2-lags isolerte glass.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert balkong på fasaden med tilgang fra stue og gang. Trebjelkelag monteret utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltekke. Rekkverk i stående kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport



Rekkverk målt til ca.78cm.



Rekkverk målt til ca.81cm.

## TG 3 Utvendige trapper

Boligen er utført med en trapp av trevirke ved inngangspartiet og en trapp av trevirke mellom balkong og terrasse ved annekset.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å unngå potensielle personsaker.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvednig er gulvene hovedsakelig belagt med furugulv, laminat og flis. Veggene er kledd med malte plater og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er utført med etasjeskille av trevirke. Det er målt ca.5mm høydeforskjell på gulv i stue og kjøkken over en lengde på ca.2 m.



### TG 2 Radon

# Tilstandsrapport

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



#### TG 1 Pipe og ildsted

Murt elementpipe. Pusset utførelse synlige steder, lukket peisovn i stue/kjøkken. Pipebeslag over tak.

#### TG 1 Kryp kjeller

Boligen er utført med trebjelkelag og stubbegulv.

#### TG 2 Kryp kjeller - Teknisk rom

Det er bygget en teknisk bod/rom for vannpumpe og lignende under boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryp kjeller.
- Det er registrert forhøyete fuktverdier i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det er maksimale forhold for mugg og soppvekster i rommet når ventilering ikke er varetatt.



#### TG 1 Innvendige dører

Boligen er utført med dører av trevirke.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Våtrommet er sannsynligvis oppført når teknisk forskrift fra perioden 2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke.

Badet har en lys baderomsinnredning av skap i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

-Veggmontert dusj med glassvegger

-Veggmontert toalett

- Elektrisk vifte





# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendig taket er lagt med paneler av trevirke.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Plater svikter i hjørner når man trykker på de (tegn på at de ikke er fuget tilstrekkelig).

Plater er ikke montert med tilhørende aluminiums list i bunnen og er derav ikke tettet med medhørende riktig fugemasse.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.7mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

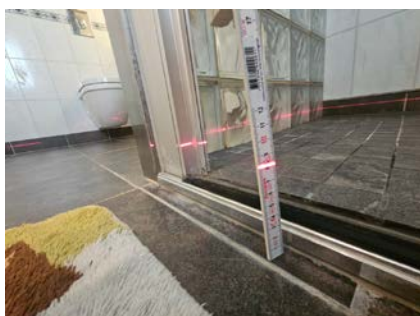
Dusjnisen er forhøyet i forhold til gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

# Tilstandsrapport

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Bom under flisene kan føre til løse eller sprukne fliser. Avviket gir derfor grunnlag for at overflaten overvåkes jevnlig. Skal konstruksjonen få TG 0 eller 1 må avviket utbedres.
- Ved eventuell lekkasje vil vann fra servant eller toalett vil vann stå høyt på gulvet før det renner ned i sluk eller ut på gangen, Sluket er tilnærmet lik høyde som sluket.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. membran er vanskelig å registrere på grunn av at flis-limet er smurt ned på slukring, ukjent membranløsning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en lys baderomsinnredning av skap i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger
- Veggmontert toalett
- Elektrisk vifte

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.



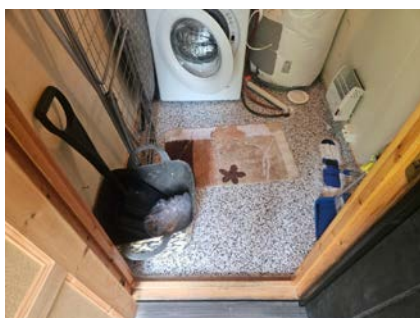
# Tilstandsrapport



## ETASJE > VASKEROM

### Generell

Våtrommet er sannsynligvis oppført når teknisk forskrift fra perioden 1997-2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.  
-Varmtvannstank  
-Opplegg til vaskemaskin



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Det er målt ca.16mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Avviket gir grunnlag for at konstruksjonen overvåkes jevnlig. Som minste tiltak er dørterskelen hevet for å ivareta anbefalingen om en høyde forskjell fra topp terskel til topp sluk på minimum 25 mm. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller TG 1 må avviket utbedres.



## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Synlig vinylbelegg ned i slukring

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Ved terskel bør det fuges ved overgang terskel/vinylbelegg for å hindre at vann trenger inn bak.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med:

- Varmtvannstank
- Opplegg til vaskemaskin

## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med furugulv. Veggene er kledd med paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke. Det er en hvit kjøkken- innredning som går over to vegger og en bar/øy løsning. Innredningen er av underskap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående fryseskap, kjøleskap, oppvaskmaskin, og en integrert stekeovn.



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Boligen er utført med synlige vannrør som kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Avløpsrør

Boligen er utført med synlige avløpsrør som PVC (plast)

## 1 TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Rom med lite luftsirkulasjon gir gode forhold for soppvekst og fuktskader.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

Boligen er utstyrt med en 120 liters Høiax bereder.

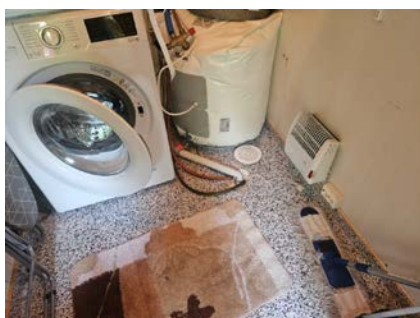
### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling for å hindre varmgang i kabel/stikkontakt.



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

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

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.  
**1989**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold fra eier.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Det er ikke opplyst om varmgang fra eier.**

### 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  
**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 Anlegget er utført som åpent og lukket anlegg med**

# Tilstandsrapport

automatsikringer. Det er sannsynligvis fra byggeår med . Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Anlegget bør kontrolleres hvert 5. år.

## Generell kommentar

Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år. Kostnadsestimat i rapporten her, er for en EL-kontroll og hensyntar ikke eventuelle fremtidige påkostninger for utbedring av eventuelle avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## 1 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 forenklete 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.*

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukker.

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**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er bygget på søyler og står over fjell. Grunnen er kun besiktiget fra overflaten.

### 1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er usikkert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre drengs-system. Det er ikke påvist synlig fuktsikring ved grunnmuren. Videre er dreneringssystemet for eiendommen trolig fra byggeår.

### 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Boligen er bygget på søyler og ikke grunnmur.

### 1 TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng og vann renner naturlig inn under. Boligen er bygget på søyler.

### 1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger



# Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er trolig ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

Pumpehuset med pumpe er felles for denne og nabohytten.

## Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Avløpsanlegget må sjekkes.



## Septiktank

Boligens septiktank ligger nedenfor hytten og er av glassfiber.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Opplagring.

**Byggeår**

2010

**Kommentar**

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

**Standard**

Takkonstruksjonen er av saltaksutforming og er tekket med asfaltbelegg. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med stående utvendig kledning. Innvendig er gulvet belagt med tre-bord. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt- jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen er av saltaksutforming og er tekket med asfaltbelegg. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med stående utvendig kledning. Innvendig er gulvet belagt med tre-bord. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner.

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





## Anneks



### Anvendelse

Boligformål/opplagring

### Byggeår

2008

### Kommentar

Ifølge eiendomsverdi.

### Standard

Takkonstruksjonen er av saltaksutforming og er tekket med asfaltbelegg/shingel. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med stående utvendig kledning. Innvendig er gulvet belagt med laminat. Veggene er kledd med MDF plater. Det innvendige taket er lagt med paneler. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt- jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er av saltaksutforming og er tekket med asfaltbelegg/shingel. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med stående utvendig kledning. Innvendig er gulvet belagt med laminat. Veggene er kledd med MDF plater. Det innvendige taket er lagt med paneler.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

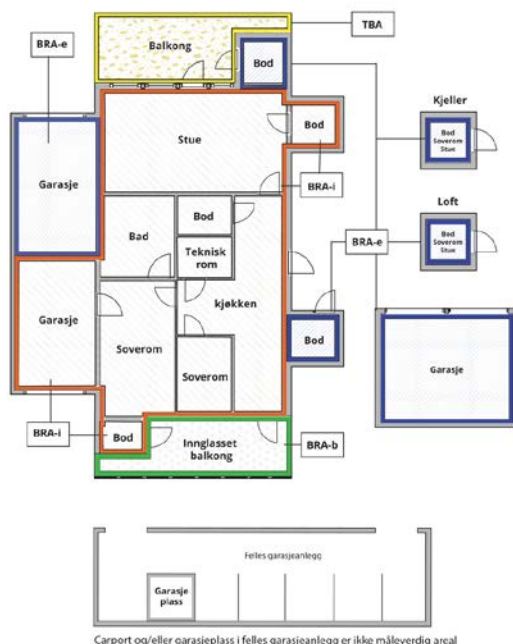
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 bod                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer



## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 78                            | 3                           |                           | 81  | 77                              |
| <b>SUM</b>     | <b>78</b>                     | <b>3</b>                    |                           |     | <b>77</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>81</b>                     |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje | Bad, Stue/kjøkken, Soverom 1., Soverom 2., Soverom 3., Gang 1., Gang 2., Entré | Vaskerom                    |                           |

#### Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Areal er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger fra 2007 med ferdigattest fra 2008 for påbygg og anneks. Svalgang mellom påbygg er nå kledd igjen og er en del av det innvendige arealet for fritidsboligen.

### 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

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Hems           |                               | 7                           |                           | 7   | 1                               |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>7</b>                    |                           |     | <b>1</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>7</b>                      |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Hems   |                            | Bod                         |                           |

### Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger for boden i kommunens arkiver.

#### 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

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

### Anneks

| Etasje  | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje  |                               | 18                          |                            | 18  | 27                              |
| SUM     |                               | 18                          |                            |     | 27                              |
| SUM BRA | 18                            |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Soverom, Toalettrom         |                            |

### Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger med ferdigattest fra 2007 og 2008 i kommunens arkiver. Inne i annekset var det originalt tegnet en skillevegg som deler opp oppholdsrom og soverom, denne er fjernet og annekset har kun ett oppholdsrom.

#### 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

#### 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) |
|---------------------|------------|------------|
| <b>Fritidsbolig</b> | 81         | 0          |
| <b>Bod</b>          | 0          | 7          |
| <b>Anneks</b>       | 18         | 0          |

### Kommentar

#### Fritidsbolig

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.  
Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

#### Bod

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.  
Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

#### Anneks

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.  
Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 08.7.2025 | Lars Ole Torvik | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 1560 TINGVOLL | 92   | 25   |      | 0    | 1199 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Sauvika 9

#### Hjemmelshaver

Alsaadi Mushtak

#### Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i Sauvika på Meisingset i Tingvoll kommune. Den ligger fint til med kort avstand til sjøen og hyttefeltets båtanlegg.

### Adkomstvei

Eiendommen har avkjørsel fra privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp

### Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og oppgruset parkeringsareal ved forsiden.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.

Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 900 000

År

2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                   | Dato       | Kommentar                  | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------------|------------|----------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                 | 02.07.2025 | Utfylt av eier             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energirapport                 | 29.07.2025 | Innhentet av takstingeniør | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt.       | 20.08.2008 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no              | 08.07.2025 | Innhentet av takstingeniør | Gjennomgått |       | Nei     |
| Megler                        | 18.08.2025 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Målebrev                      | 11.07.2025 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommuneplana Tingvoll kommune | 28.07.2025 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart                | 11.07.2025 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger                     | 30.07.2007 | Oversendt fra megler       | Gjennomgått |       | Nei     |



## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 08.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

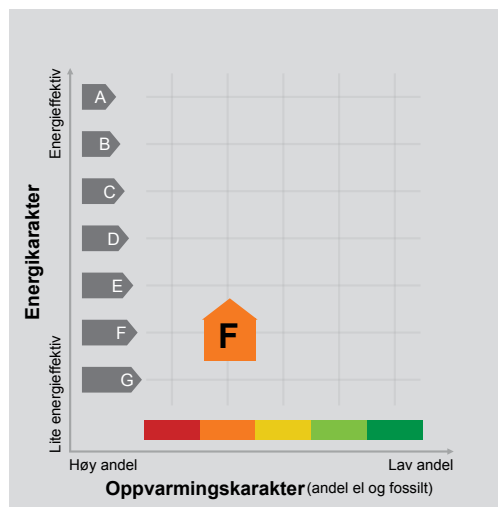
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GR1220>

## 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

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Sauvika 9                |
| Postnummer        | 6628                     |
| Sted              | MEISINGSET               |
| Kommunenavn       | Tingvoll                 |
| Gårdsnummer       | 92                       |
| Bruksnummer       | 25                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 10388090                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-148991 |
| Dato              | 29.07.2025               |



**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.

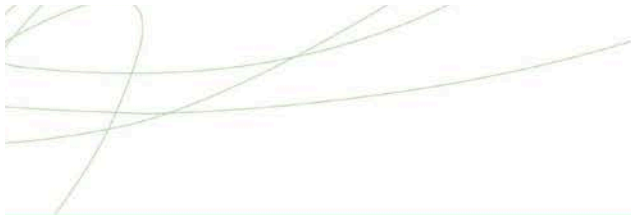
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

#### 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)

- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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 innneklima 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.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Fritidsbolig  
**Byggeår** 1989  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 78  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

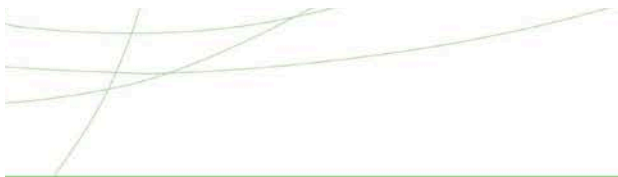
**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.







## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

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

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. 24 24 08 95.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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.

#### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: 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 17: Montering tetningslister

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Meglerfirma           |  |
| Aktiv EM Kristiansund |  |
| Oppdragsnr.           |  |
| 1601250073            |  |

|                 |
|-----------------|
| Selger 1 navn   |
| Mushtak Alsaadi |

|             |  |
|-------------|--|
| Gateadresse |  |
| Sauvika 9   |  |

|            |        |
|------------|--------|
| Poststed   | Postnr |
| MEISINGSET | 6628   |

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1601250073

## 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

Initialer selger: MA

1



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

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse      | Snekker/murer      |
| Arbeid utført av | Alisa Hussein      |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                |
|-------------|----------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Forbedret fall i dusjen. Dokument vil bli ettersendt megleren. |
|-------------|----------------------------------------------------------------|

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             | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse      | Byttet jacuzzi     |
| Arbeid utført av | Bad og fritid AS   |

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 | Tettet korridoren mellom tilbygg og hovedbygget |
|-------------|-------------------------------------------------|

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      | Varmekabel til inngangen, dokument vil bli ettersendt megleren. |
| Arbeid utført av | Tobias                                                          |

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

Nei

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: 1601250073



## Tilleggs kommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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.

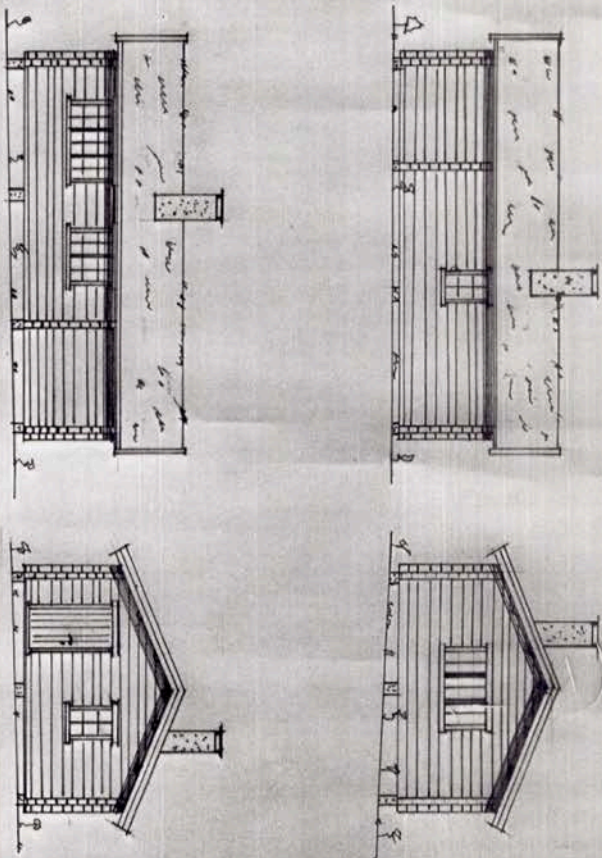
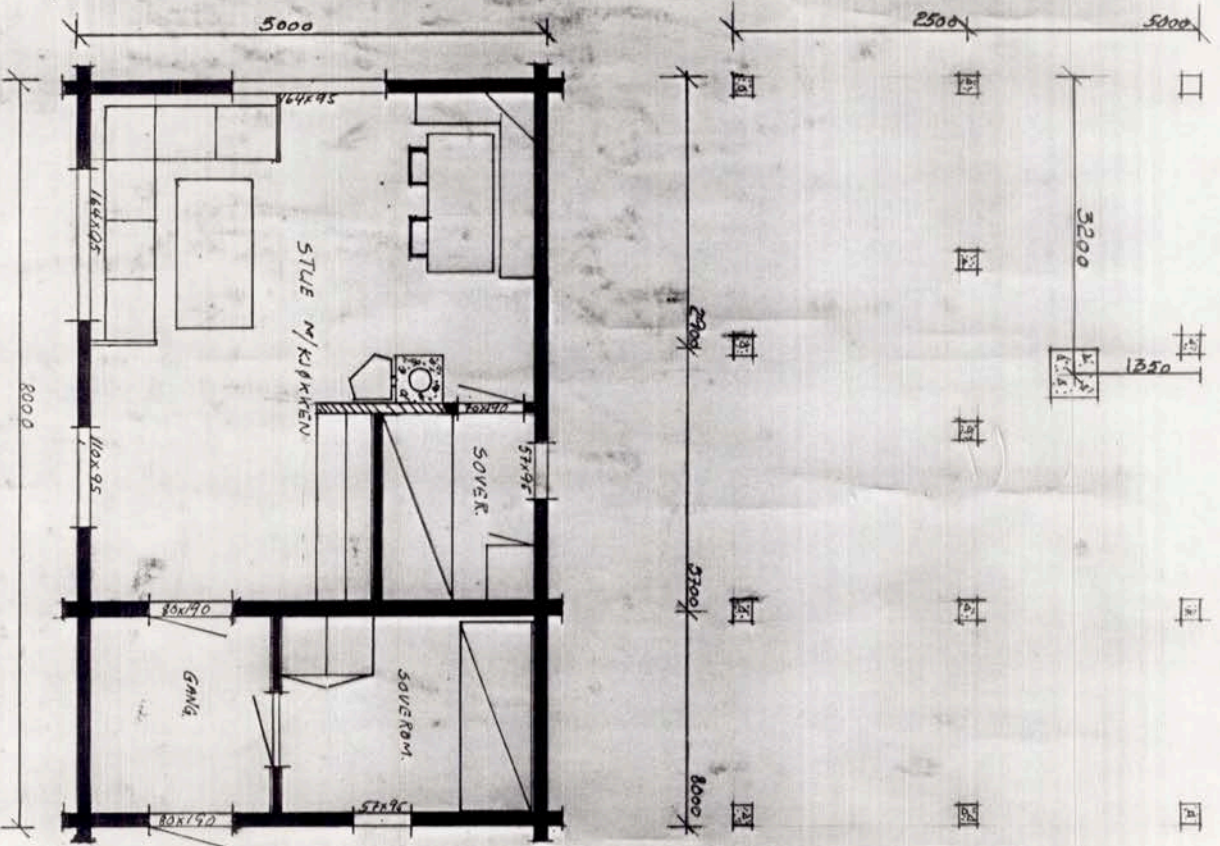
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1601250073

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Mushtak Alsaadi | 184f20d524ae10ee8fb90<br>b78a9463597d7a570fb | 02.07.2025<br>12:40:04 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

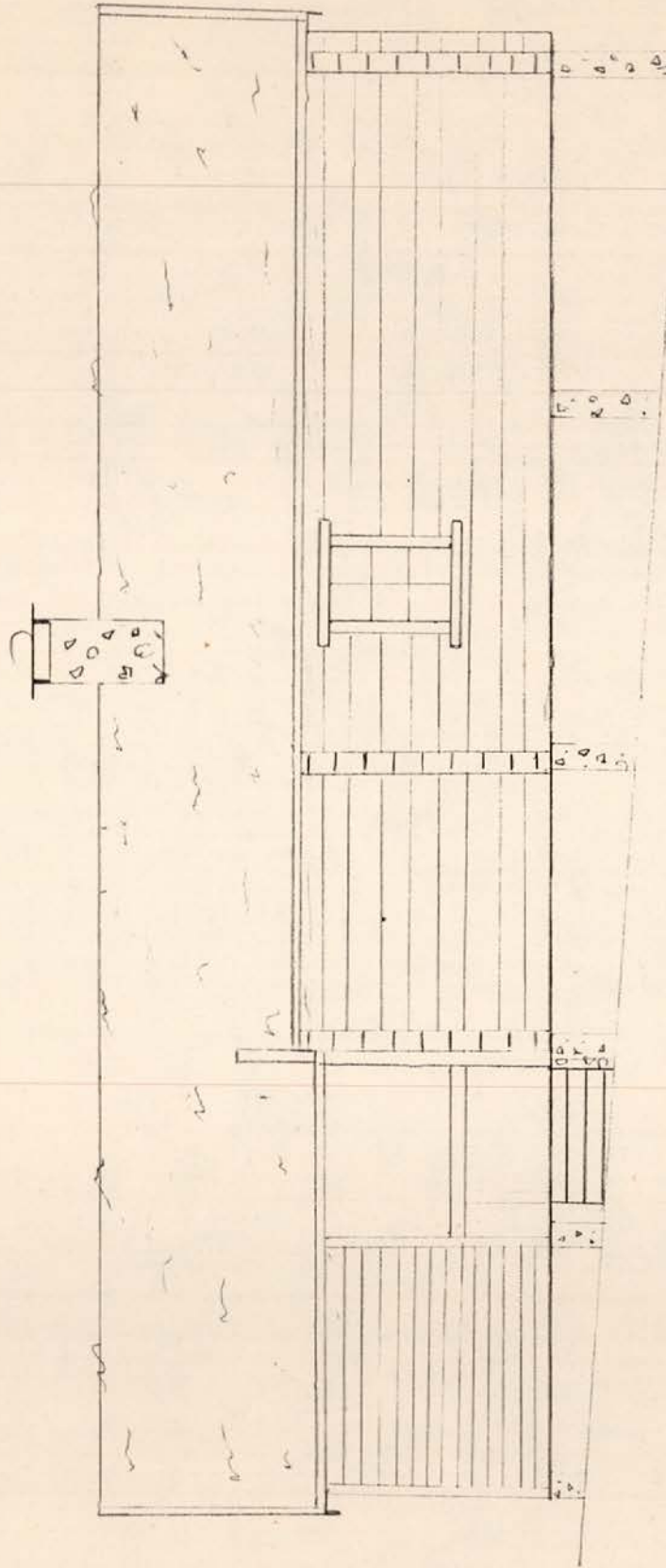
Document reference: 1601250073

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

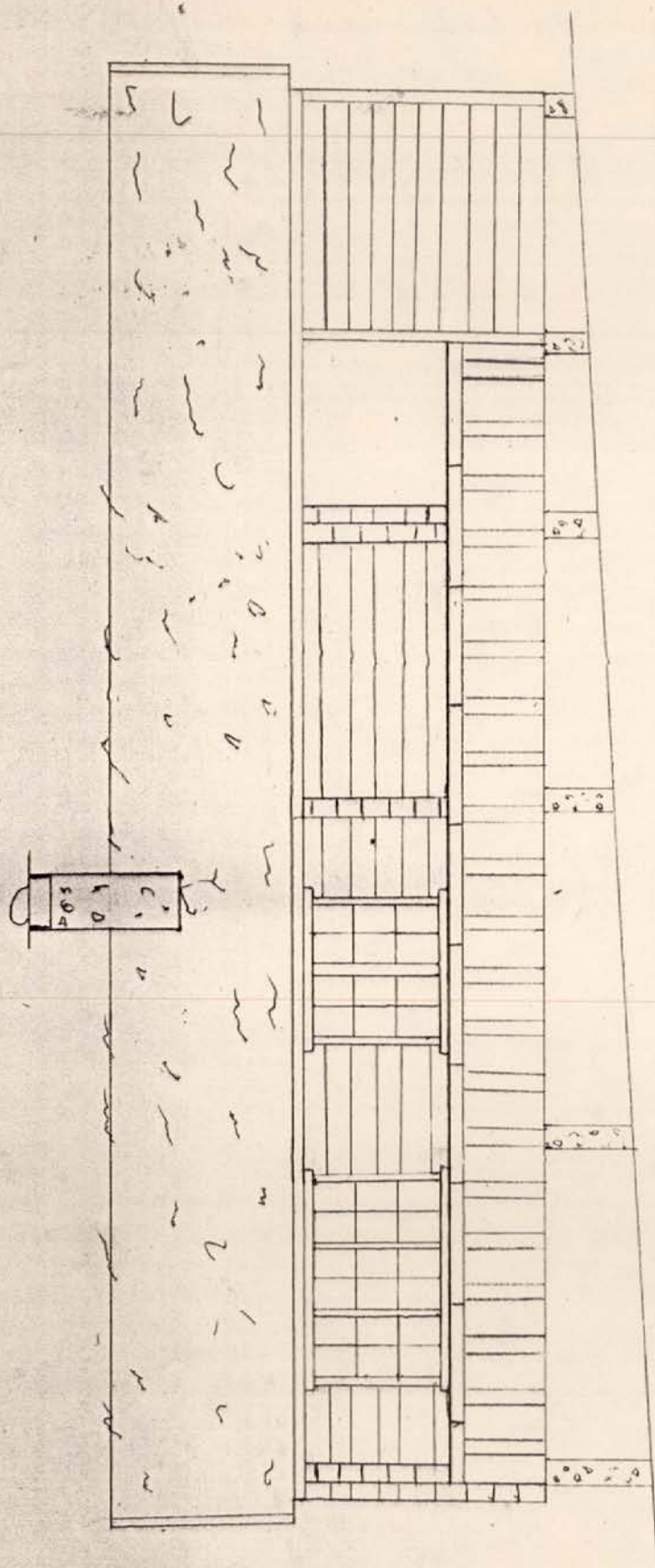


|                  |      |      |
|------------------|------|------|
| BRUGNEN          | 1940 | 1940 |
| PLAN OG FASADER  | 1940 | 1940 |
| MÅL = 1:50 1:100 | 1940 | 1940 |

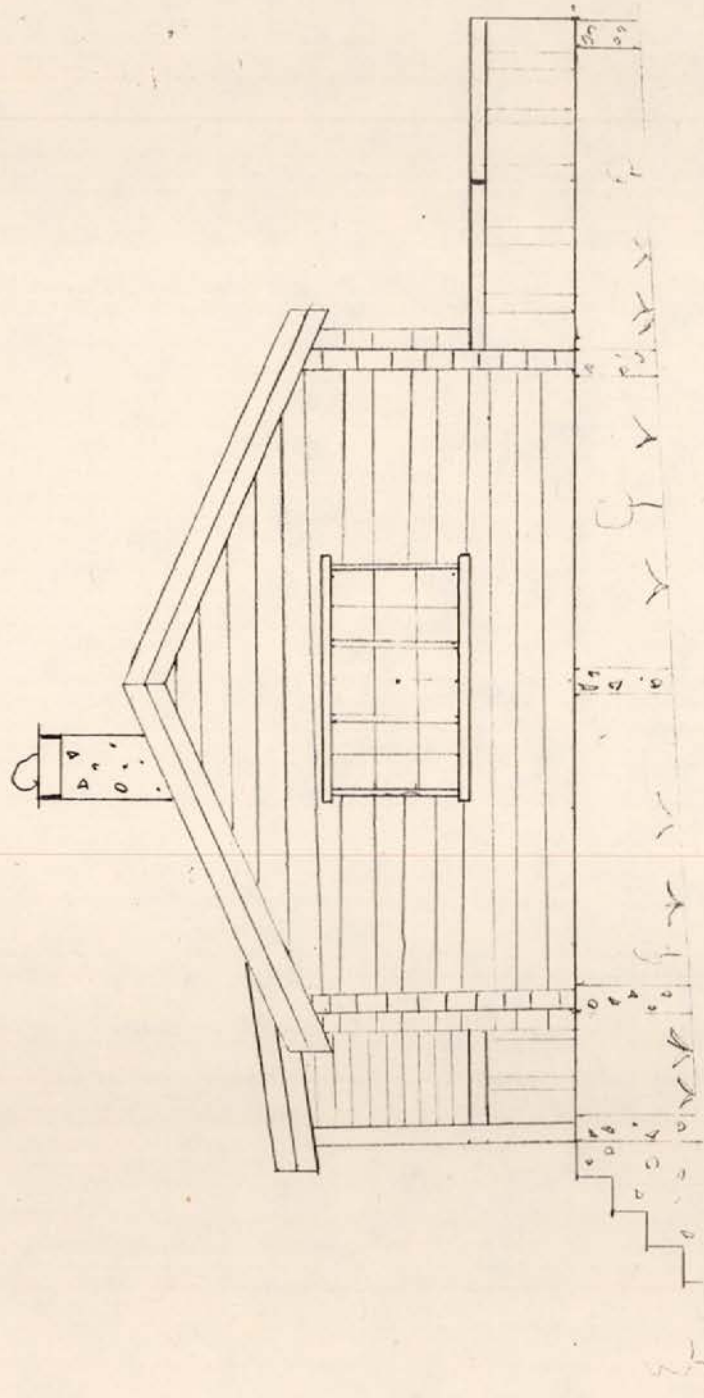




|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| BYGGHERRN | BYGGHERRN | BYGGHERRN |
| HELVING   | HELVING   | HELVING   |
| FASAD     | FASAD     | FASAD     |
| MÅL: 1:50 | MÅL: 1:50 | MÅL: 1:50 |
| OMR       | OMR       | OMR       |
| TEG       | TEG       | TEG       |
| 4.7.40    | 4.7.40    | 4.7.40    |
| Handa     | Handa     | Handa     |

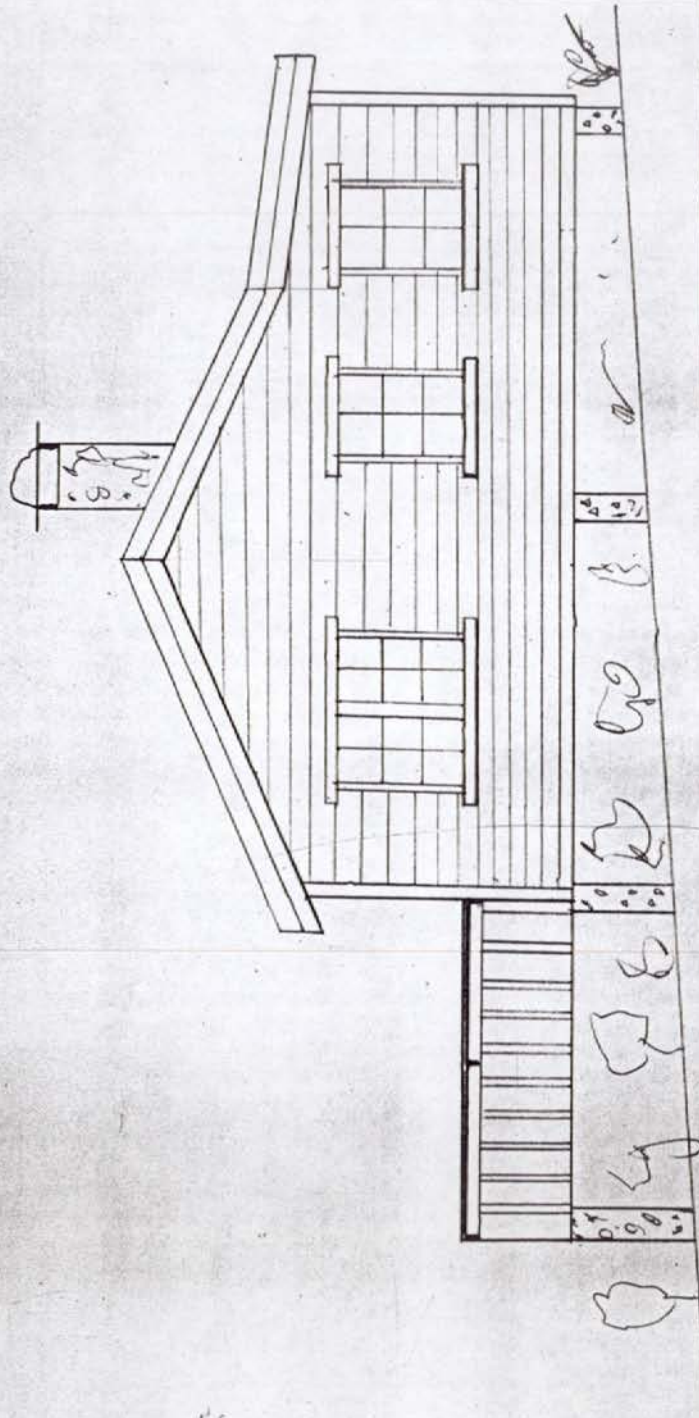


|              |  |        |             |
|--------------|--|--------|-------------|
| EXGTERRE     |  |        |             |
| HENNING MOEN |  |        |             |
| FASADE       |  |        |             |
| MÅL 1.50     |  | DATO   | TEGW        |
|              |  | 4.7.90 | 82. Sanddal |



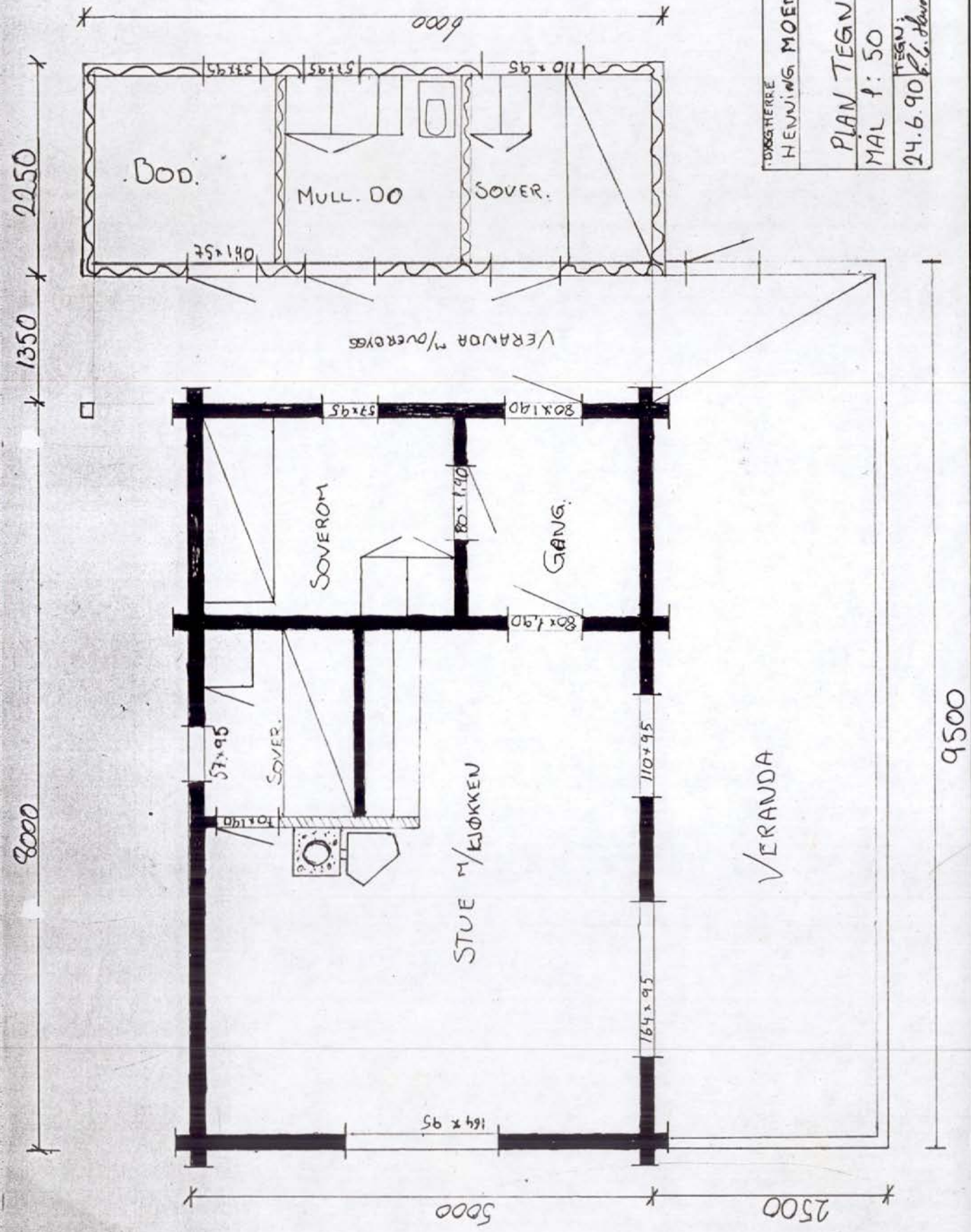
|              |  |            |
|--------------|--|------------|
| BYGGERE:     |  | DRU        |
| HENNING MOEN |  | 4-7-90     |
| FASADE       |  | Big Handel |
| MÅL. 1:50    |  |            |



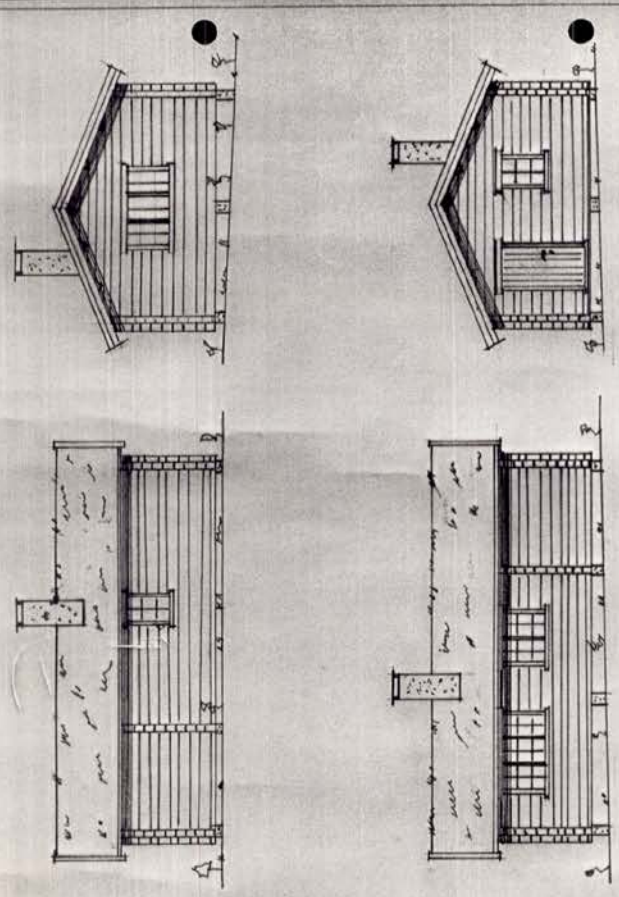
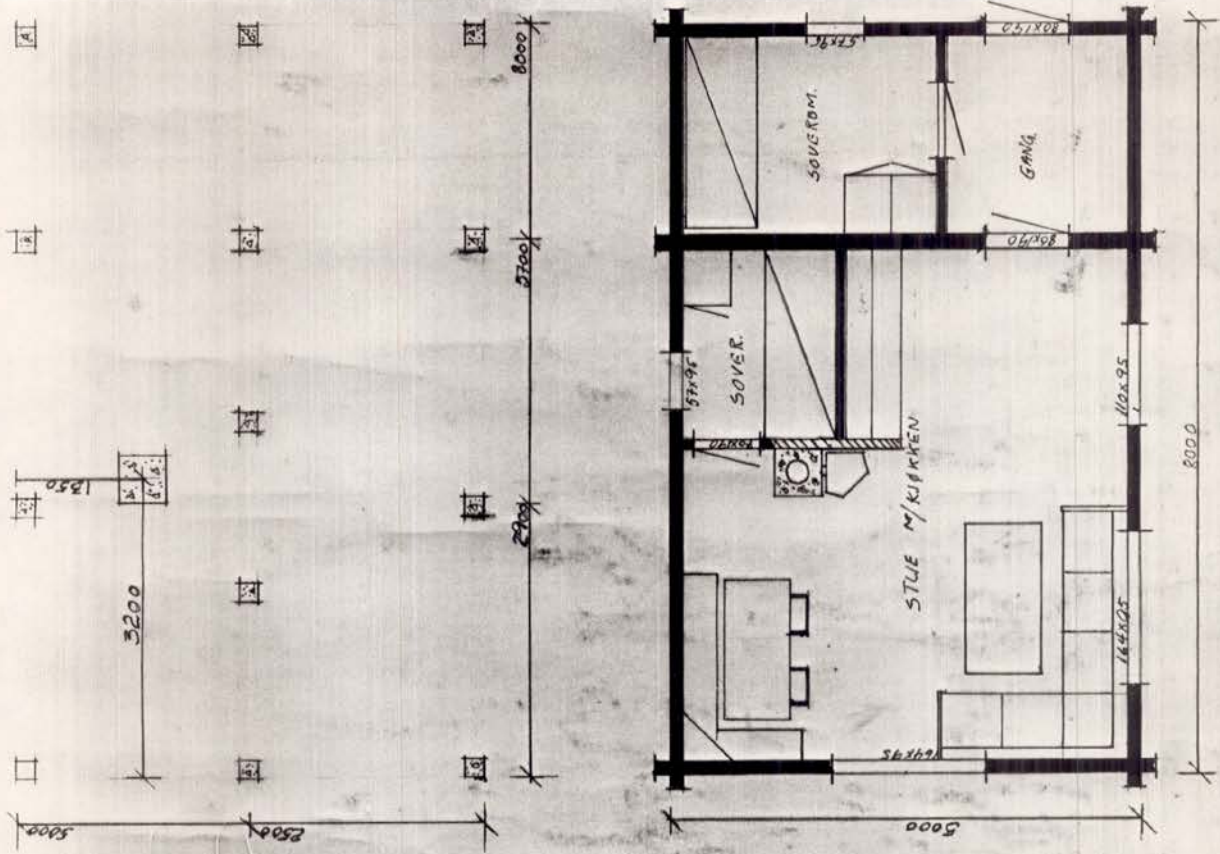


|              |  |               |                                |
|--------------|--|---------------|--------------------------------|
| DISCHERRE:   |  |               |                                |
| HENNING MOEN |  |               |                                |
| FASADE       |  |               |                                |
| MÅL: 1:50    |  | DATO: 26.6.90 | T.S.G.N. <i>E. H. H. H. H.</i> |

DOKSHERRE  
 HENVING MOEN  
 PLAN TEGN  
 MÅL 1:50  
 24.6.90  
 TEGN: P. G. Hørdal



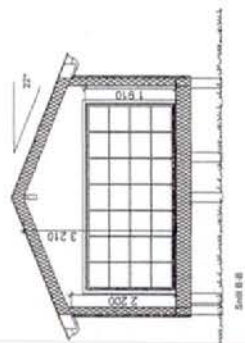
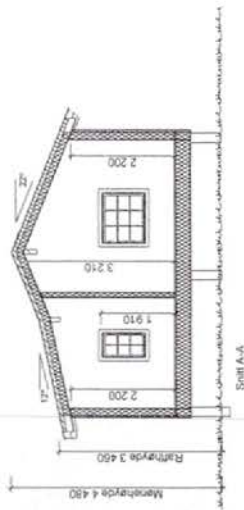




TINGVOLL BYGNINGSRÅD  
TINGVOLL  
Tegn. i Bygningsrådet  
29. 1988  
A.B.

|                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| Byggherre<br>Hennings Olsen | 7940 Oppdal                  |
| PLAN OG FASADER             |                              |
| MÅL = 1:50 1:100            | 9/7-89<br>Tegnet<br>E. Olsen |





MERKNADER:  
Prosjektet iht. Teknisk forskrift 1987 og tilhørende veiledning.  
REN. 3. utgave.

E-3

|            |                           |                    |            |
|------------|---------------------------|--------------------|------------|
| A          | EGNET EKISTERENDE TILFØG. | 100                | 30.07.2007 |
| REV:       | ANT:                      | ENDRINGER GJELDER: | SIGN:      |
| TEGNET AV: | SS                        | KONTROLLERT AV:    | EGNET AV:  |
| DATO:      | 06.08.07                  | DATO:              | 06.08.07   |

|             |               |                            |
|-------------|---------------|----------------------------|
| GRUNNPLAN:  | BRA:          | BVA:                       |
| Arbeidsbygg | Arbeidsbygg   | Totale bygg, prosjek, bygg |
| 30m2+12.5m2 | 26.7m2+11.4m2 | 112.2m2                    |

|               |                        |              |
|---------------|------------------------|--------------|
| DR:           | BR:                    | BR:          |
| 100           | 100                    | 100          |
| PROJEKT:      | Tilbygg hytte + anneks | PROJEKT:     |
| TEGNINGS VÆR: | Snitt                  | TEGNINGS NR: |
| STATUS:       | Byggemelding           | MALESTOR:    |

|              |        |
|--------------|--------|
| TEGNINGS NR: | 07-204 |
| TEGNINGS NR: | IC-23  |
| MALESTOR:    | 1:100  |

|              |               |
|--------------|---------------|
| TEGNINGS NR: | Tore Andersen |
| BYGGESKEMA:  |               |

|              |               |
|--------------|---------------|
| TEGNINGS NR: | Tore Andersen |
| BYGGESKEMA:  |               |

|              |               |
|--------------|---------------|
| TEGNINGS NR: | Tore Andersen |
| BYGGESKEMA:  |               |

|              |               |
|--------------|---------------|
| TEGNINGS NR: | Tore Andersen |
| BYGGESKEMA:  |               |

|              |               |
|--------------|---------------|
| TEGNINGS NR: | Tore Andersen |
| BYGGESKEMA:  |               |

|              |               |
|--------------|---------------|
| TEGNINGS NR: | Tore Andersen |
| BYGGESKEMA:  |               |

Prosjektert iht. Teknisk forskrift 1997 og tilhørende veiledning, BEN, 3.utgave.



|               |           |
|---------------|-----------|
| 1. etasje     | IC-21     |
| Byggeomdeling | MALESTOKK |
| STATUS        | 1:100     |

BYOGGEFIRMA

**NORGESHUS**  
Oppdal Bygg as

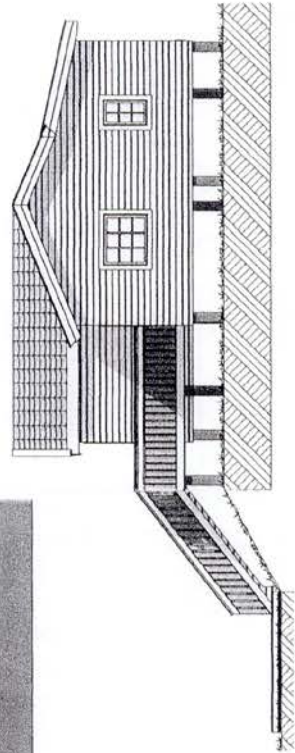
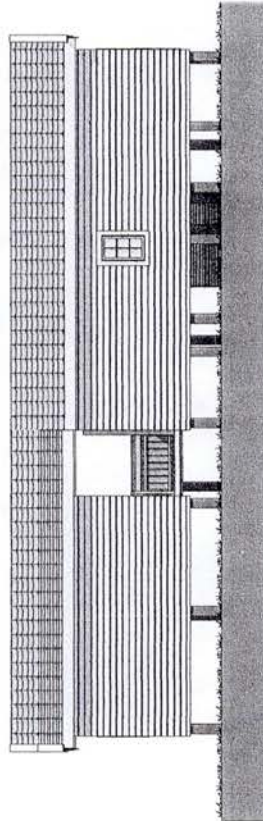
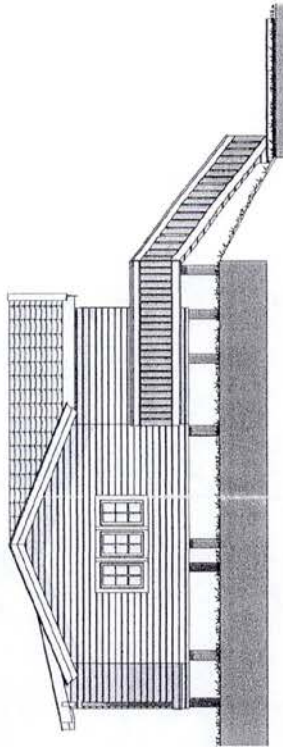
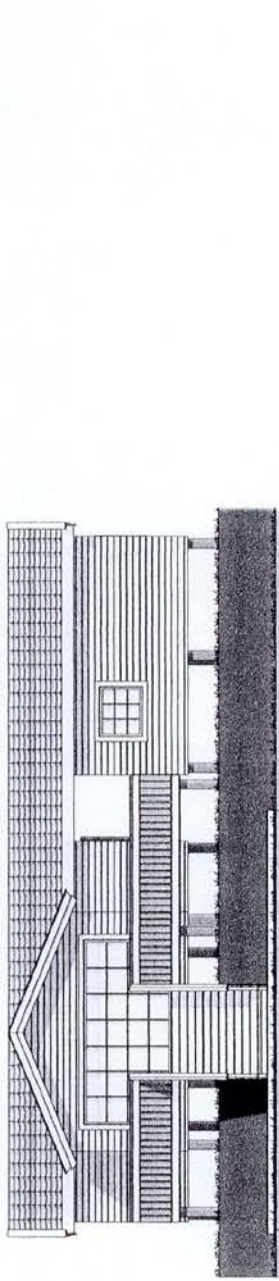
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.

A.

MERKNADER:

Prosjektant iht. Teknisk forskrift 1987 og tilhørende veiledning.  
REN, 3. utgave.

(E.2)



|      |                            |                    |            |       |  |
|------|----------------------------|--------------------|------------|-------|--|
|      |                            |                    |            |       |  |
| A    | ENDRET EKISTERENDE TILBYGG | TID                | 30.07.2007 |       |  |
| REV. | ANT.                       | ENDRINGEN GJELDER: | SEN.       | DATE: |  |

|           |                |             |
|-----------|----------------|-------------|
| TEGNET AV | KONTROLLERT AV | Godkjent av |
| SS        | EK             |             |
| DATE:     | DATE:          | DATE:       |
| 06.08.07  | 06.08.07       |             |

|               |             |                                     |
|---------------|-------------|-------------------------------------|
| GRUNNFLATE    | BNA         | BVA                                 |
| 30m2+12.5m2   | Anneks+Bygg | Total hytte, anneks, Bygg og Anneks |
| 26.7m2+11.4m2 |             | 112.2m2                             |

|                |                        |        |    |         |    |
|----------------|------------------------|--------|----|---------|----|
| G NR.          | SR                     | BR NR. | 35 | FORMAT: | A3 |
| PROSJEKT       | Tilbygg hytte + anneks |        |    |         |    |
| TEGNINGEN USER | Fasader                |        |    |         |    |
| STATUS         | Byggemelding           |        |    |         |    |
| MAK ETTOKK     | 1:100                  |        |    |         |    |

|            |               |
|------------|---------------|
| TEGNSKAPSR | Tore Andersen |
| BYGGEFRAA  |               |

**NORGESHUS**  
Oppdal Bygg as

|                                                                                         |      |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|----|
| ARKITEKT OG INGENIØRKFIRMA: DECON AS, PE 161, 7223 MELHUS, TLF 74 65 98 01              | REV. | A. |
| TEGNINGEN ER BESKOTTET ETTER LOV OM OPPNÅLSRETT OG SKAL IKKE BRYTTES UTEEN VÅR TILFALLE |      |    |
| TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING                                               |      |    |



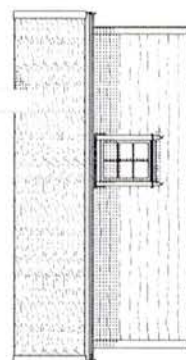
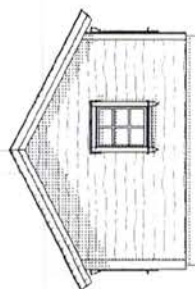
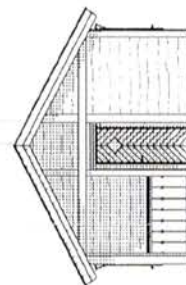
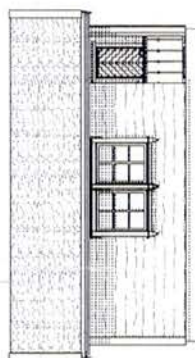
The image contains two architectural drawings of a house.

The top drawing is a floor plan of a rectangular house. The overall dimensions are 4.850 meters in width and 11.200 meters in depth. The layout includes:

- Opphallsrom (Living Room):** 4.8 m<sup>2</sup>, located on the right side, featuring a fireplace and a large window.
- SOV (Bedroom):** 8.3 m<sup>2</sup>, located on the left side, featuring a large window.
- WC (Toilet):** 1.7 m<sup>2</sup>, located at the top left.
- Entrance:** A small area at the top center with a door leading into the living room.
- Dimensions:** The top edge is divided into 1.850 and 4.850. The right edge is divided into 5.400 and 1.200.

The bottom drawing is a cross-section of the house, showing the roof structure and the interior space. The dimensions are:

- Overall width:** 2.200
- Living room width:** 2.000
- Living room depth:** 1.910
- Roof slope:** Indicated by a dashed line and an arrow.
- Foundation:** Shown as a hatched area at the bottom.

[illegible]

|                       |                               |        |                  |
|-----------------------|-------------------------------|--------|------------------|
| G.NR.                 | Street field empty            | B.SNR. | City field empty |
| PROJEKT               | Tilbygg hytte, aneks Trolltun |        |                  |
| TEGNINGS NR.          | 07-204                        |        |                  |
| TEGNINGS NR.          | A-01                          |        |                  |
| STATUS                | Malestokk                     |        |                  |
| Undefined Subsel Name |                               | 1:100  |                  |

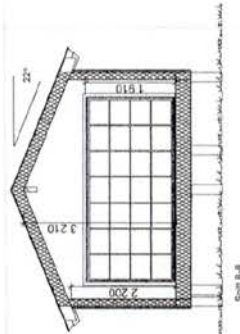
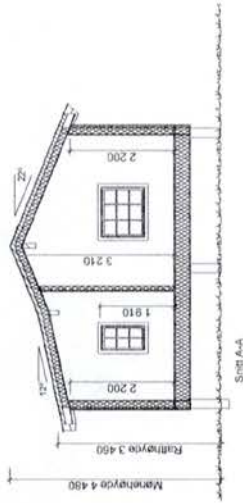
TEL: 069484761  
Tore Andersen  
BYGGEFIRMA

| ARTIKEL- OG INDSKRIKKNUMMER                                                                                                                      | REV |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| DECCON A/S, PB 161, 7223 MELHUS, TEL. 72 85 65 61                                                                                                |     |
| TEGNINGEN ER BEKRÆFTET EFTER LOV OM OPPHÅVSBRETT<br>OG SKAL IKKE BENYTTES I ETEN VAR TILLÆTSELSE<br>FØR KONKURS OG/ELLER INKT SOM ARBEIDSTEGNING |     |

**MERKNADER:**

Prosjektert iht. Teknisk forskrift 1997 og tilhørende veiledning.  
REN, 3. utgave.

E-3



|      |                             |                    |            |       |  |
|------|-----------------------------|--------------------|------------|-------|--|
|      |                             |                    |            |       |  |
| A    | ENDRET EKSISTERENDE TILBYGG | TOD                | 26.07.2007 |       |  |
| REV: | ANT:                        | ENDRINGER/GJELDER: | SIN:       | DATE: |  |

|            |          |                 |          |              |  |
|------------|----------|-----------------|----------|--------------|--|
| TEGNET AV: | SS       | KONTROLLERT AV: | EK       | ODDQUENT AV: |  |
| DATE:      | 06.08.07 | DATE:           | 06.08.07 | DATE:        |  |

|                                       |                                         |                                          |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| GRUNNPLATE:                           | BM:                                     | BYA:                                     |
| Anneks + tilbygg                      | Anneks + tilbygg                        | Total lyda, anneks, tilbygg og utvidelse |
| 30m <sup>2</sup> + 12,5m <sup>2</sup> | 26,7m <sup>2</sup> + 11,4m <sup>2</sup> | 112,2m <sup>2</sup>                      |

|      |    |       |    |         |    |
|------|----|-------|----|---------|----|
| QNR: | SE | BRNR: | SE | FORMAT: | A3 |
|------|----|-------|----|---------|----|

|           |                        |             |        |
|-----------|------------------------|-------------|--------|
| PROSJEKT: | Tilbygg hytte + anneks | PROSJEKTNR: | 07-204 |
|-----------|------------------------|-------------|--------|

|                  |       |             |       |
|------------------|-------|-------------|-------|
| TEGNENGEN VUSER: | Snitt | TEGNING NR: | IC-23 |
|------------------|-------|-------------|-------|

|         |              |             |       |
|---------|--------------|-------------|-------|
| STATUS: | Byggemelding | MALESTORKE: | 1:100 |
|---------|--------------|-------------|-------|

|             |               |
|-------------|---------------|
| TEKNIKER:   | Tore Andersen |
| BYGGEFIRMA: |               |



|                                                                              |      |
|------------------------------------------------------------------------------|------|
| ARKIVTEXT: OG INGENIØRKONTORET DECON AS, PB 161, 7222 MELHUS, TJ 72 85 85 01 |      |
| TEGNENGEN ER BESKRIVET ETTER: GJØRGAARDSETT                                  | REV: |
| TEGNENGEN GJELDER: KJØP AV NYTT HUS                                          | A.   |
| TEGNENGEN GJELDER: KJØP AV NYTT HUS                                          |      |

# ambita

Kommune: 1560 Tingvoll  
Eiendom: 1560/92/25/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 11.7.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Kommune: 1560 Tingvoll  
Eiendom: 1560/92/25/0/0

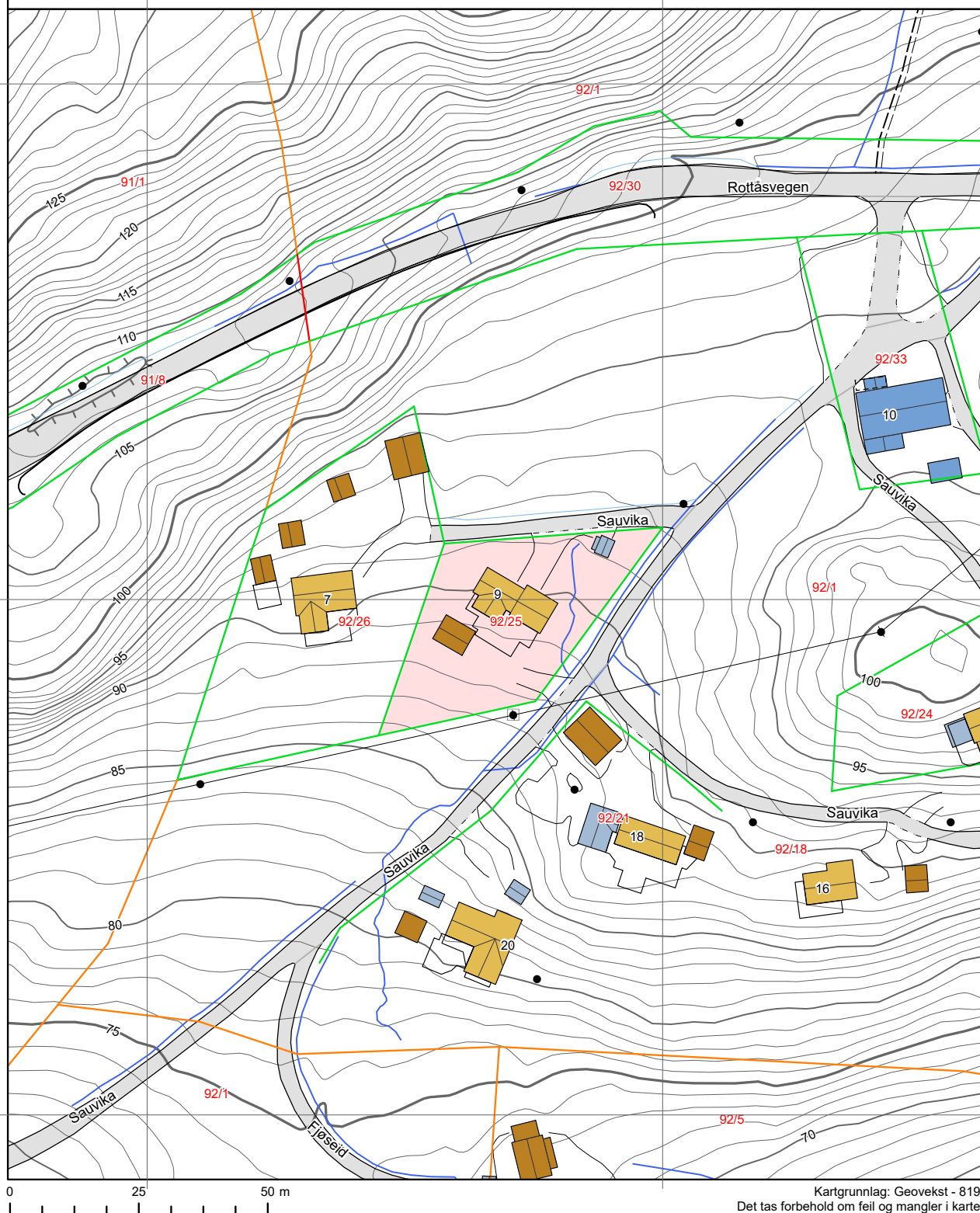
## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 11.7.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

|                                                                                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Adresspunkt             |
|  | 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 |
|  | Hjelpekurve         |
|  | Dybdekurve          |

|                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Valgt eiendom                     |
|  | Bolig, uthus, landbruk            |
|  | Fritids-/sesongbosted             |
|  | Bygning, annen kjent type         |
|  | Bygning uten matrikkelinformasjon |
|  | Parkeringsområde                  |
|  | VegGåendeOgSyklende               |
|  | Trafikkøyr                        |
|  | VegKjørende                       |

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                        |                    |                  |
|------------------------|------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 92, Bruksnr 25 | <b>Kommune:</b>    | 1560 Tingvoll    |
| <b>Adresse:</b>        |                        | <b>Grunnkrets:</b> | 108 Skar         |
| Veiadresse:            | Sauvika 9, gatenr 1106 | <b>Valgkrets:</b>  | 3 Meisingset     |
|                        | 6628 Meisingset        | <b>Kirkesogn:</b>  | 8070101 Tingvoll |
| Oppdatert:             | 04.09.2017             |                    |                  |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                    |                        |     |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Einebu             | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 01.08.1988         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 1 199,0 kvm        | <b>Skyld:</b>          |     |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |     |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |     |                           |     |

#### 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 verner / 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        |
|----------------------------|-------------------------------|------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| Kartforretning             | Forretning:<br>Matrikkelført: | 29.08.2007 | Mottaker            | 1560/92/25              | 1 200,0             |
| Kart- og delingsforretning | Forretning:<br>Matrikkelført: | 01.08.1988 | Avgiver<br>Mottaker | 1560/92/1<br>1560/92/25 | -1 200,0<br>1 200,0 |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse   | Type         | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-----------|--------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Sauvika 9 | Fritidsbolig |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |      |                   |            |
|-----------------|-----------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring    | Bebygd areal: | 12,0 | Rammetillatelse:  | 24.08.1988 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                 | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   | 24.08.1988 |
| Energikilde:    | Elektrisitet, Biobrensel    | BRA annet:    | 76,0 | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt:   | 76,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          |                             | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): | 01.10.1989 |
| Vannforsyning:  | Privat ikke innlagt         |               |      | Antall boliger:   | 1          |
| Bygningsnr:     | 10388090                    |               |      | Antall etasjer:   | 1          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 76,0  | 76,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse                  | Type                     | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|--------------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert<br>bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |      |                   |            |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:  | 14.11.2007 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest             | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   | 14.11.2007 |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    | 32,0 | Ferdigattest:     | 22.04.2008 |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 32,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): |            |
| Vannforsyning:  |                          |               |      | Antall boliger:   |            |
| Bygningsnr:     | 19222764                 |               |      | Antall etasjer:   | 1          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 32,0  | 32,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

### Hjelpelinjer

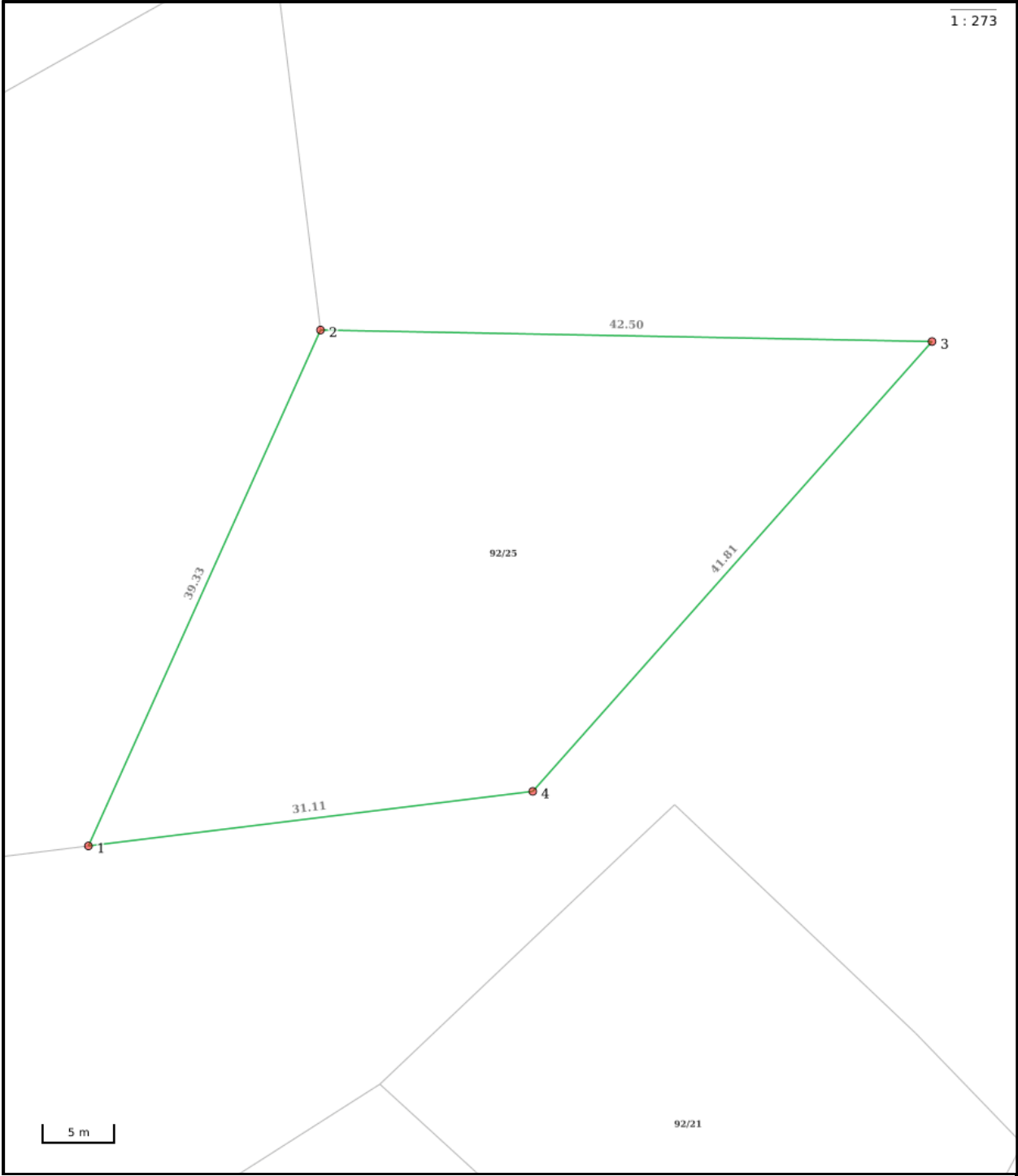
- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant  | ..... Punktfeste         |

### Symboler

- |                                                         |
|---------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                         |
| △ Sefrak kulturminne                                    |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

Hjelpelinjer

- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | ..... Punktfeste         |

Symboler

- |                                                         |
|---------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                         |
| △ Sefrak kulturminne                                    |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

**Areal og koordinater****Areal:** 1 199,00m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode  | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                |
|-------|--------------|------------|---------------------|-------------|-------------|--------|------------------|-------------|--------------------------------|
| 1     | 6 964 973,61 | 462 744,90 | 39,33m              | Terrengmålt | 11          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2     | 6 965 010,83 | 462 757,62 | 42,50m              | Terrengmålt | 11          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3     | 6 965 013,99 | 462 800,00 | 41,81m              | Terrengmålt | 11          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4     | 6 964 980,26 | 462 775,29 | 31,11m              | Terrengmålt | 11          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |

<sup>(1)</sup> Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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 kartutskrift 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 kartutskriften.



- |                                                                                                          |                                                                                                        |                                                                                                          |                                                                                                             |                                                                                                            |                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Europaveg            |  Riksveg            |  Fylkesveg            |  Kommunal veg            |  Privat veg            |  Gang- og sykkelveg |
|  Tunnel,<br>Europaveg |  Tunnel,<br>riksveg |  Tunnel,<br>fylkesveg |  Tunnel,<br>kommunal veg |  Tunnel,<br>privat veg |  Annet gangareal    |
|                                                                                                          |                                                                                                        |                                                                                                          |                                                                                                             |                                                                                                            |  Bilferje           |
|                                                                                                          |                                                                                                        |                                                                                                          |                                                                                                             |                                                                                                            |  Annet              |





**Tingvoll kommune**  
**Plan- og byggesaker**

*Økokommunen –  
bedre løsninger for mennesker og miljø*

Oppdal Bygg AS  
Industriveien Nord  
7340 Oppdal

**Administrativt vedtak**  
**Delegert sak - Byggesaker - nr. 63/2008**

Deres ref:

Vår ref  
2008/1277-2

Saksbehandler  
Per Gunnar Løset

Dato  
20.08.2008

**Ferdigattest - gnr 92, bnr 25**

Byggetillatelse er gitt 14.11.07, jfr. sak 07/828.

Gjelder: Tilbygg til fritidsbolig og nytt anneks  
Byggested: Fjoseid  
Tiltakshaver: Tore Andersen

**Vedtak:**

Rådmannen utsteder i hht. plan- og bygningsloven § 99 ferdigattest for gjeldende tiltak.

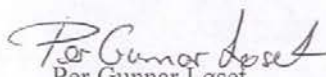
*Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.*

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. § 93).

**Klageadgang**

*Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til Tingvoll kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.*

Med hilsen

  
Per Gunnar Løset  
Byggesaksbehandler  
71532428

Tingvoll kommune  
Plan- og byggesaker  
6630 Tingvoll  
www.tingvoll.kommune.no

Telefon 71532400  
Telefaks 71532401  
postmottak@tingvoll.kommune.no

**Tingvoll kommune**

Kultur, næring og teknisk

Oppdal Bygg AS  
v/Stig Fjellstad  
Industriveien nord  
7340 OPPDAL

Saksnr.  
07/828-2

Arkivkode  
GBR 95/25

Etat/Avd/Saksb  
KNT/PLØ

Deres ref.

Dato  
14.11.2007

**MELDING OM DELEGERT VEDTAK****SØKNAD OM TILBYGG FRITIDSBOLIG OG NYTT ANNEKS - GNR 92 BNR 25**

Saken er behandlet som **saksnr 63/07** etter delegert myndighet.

Gjelder: Tilbygg fritidsbolig og nytt anneks  
Areal tilbygg: Bebyggd areal: 72 m<sup>2</sup>, bruksareal: 38 m<sup>2</sup>  
Areal anneks: Bebyggd areal: 32 m<sup>2</sup>, bruksareal: 26 m<sup>2</sup>  
Byggested: Fjoseid  
Tiltakshaver: Tore Andersen

**De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:**

*Teknisk sjef gir i hht. pbl §95 byggetillatelse for tilbygg til fritidsbolig og nytt anneks i samsvar med søknad mottatt 10.09.2007.*

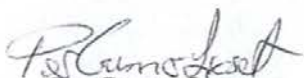
Det gis ansvarsrett for følgende områder:

|                             | Funksjoner og tiltaksklasse | Ansvarsområde                                             |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Oppdal Bygg AS              | SØK, Tiltaksklasse 1        | Bygninger og installasjoner                               |
| Oppdal Bygg AS              | PRO, Tiltaksklasse 1        | Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner  |
| Comfortbutikken Rørsenteret | PRO, Tiltaksklasse 1        | Ansvarlig prosjekterende for alle rørarb.m/installasjoner |
| Oppdal Bygg AS              | KPR, Tiltaksklasse 1        | Ansvarlig kontrollerende for bygninger og installasjoner  |
| Comfortbutikken Rørsenteret | KPR, Tiltaksklasse 1        | Ansvarlig kontrollerende for alle rørarb.m/installasjoner |
| Oppdal Bygg AS              | UTF, Tiltaksklasse 1        | Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner       |
| Comfortbutikken Rørsenteret | UTF, Tiltaksklasse 1        | Ansvarlig utførende for alle rørarb. m/installasjoner     |
| Oppdal Bygg AS              | KUT, Tiltaksklasse 1        | Ansvarlig kontrollerende for bygninger og installasjoner  |
| Comfortbutikken Rørsenteret | KUT, Tiltaksklasse 1        | Ansvarlig kontrollerende for alle rørarb.m/installasjoner |

Følgende må etterkommes:

- Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med tilhørende regelverk.
- Arbeidet må igangsettes innen 3 år.
- Ansvarlig søker må varsle teknisk etat både når arbeidet igangsettes, og når det er ferdig.
- Saksbehandlingsgebyr **kr. 1 786,-** må innbetales før arbeidet igangsettes.

Med hilsen

  
Per Gunnar Løset  
Byggesaksbehandler

Vedlegg: Giro for innbetaling av saksbehandlingsgebyr  
Kopi: Tore Andersen, 7340 OPPDAL  
Kommunekasserer





## Tingvoll kommune

Økokommunen - bedre løsninger for  
mennesker og miljø

### Eiendomsopplysninger

#### Eiendom:

Gnr: 092 Bnr: 025 Fnr: 0 Snr: 0

#### Planstatus

Følgende planer/planvedtak gjelder for eiendommen:

1. **Kommuneplan**

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til:

**Fritidsbebyggelse**

2. **Reguleringsplan**

Finnes det reguleringsplan(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?

Nei ☒ Ja ☐

(Kartutsnitt og kopi av tilhørende reguleringsbestemmelser kan bestilles som eget dokument)

Eiendommen er regulert til:

3. **Mindre vesentlige endringer**

Er det godkjent mindre vesentlige endringer av planen som vedkommer eiendommen og som ikke er oppdatert i plankartet?

Nei ☒ Ja ☐

Opplysninger om aktuelle planer:

4. **Planarbeid**

Er det startet planarbeid for området, som kommunen kjenner til?

Nei ☒ Ja ☐

28.07.2025



TINGVOLL KOMMUNE tlf.: 71532400

## EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 92 Bnr.: 25 Fnr.: Snr.:

### Vannforsyning

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei ☒ Ja ☐

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

### Avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **avløpsanlegg**?

Nei ☒ Ja ☐



## 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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

**9. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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 dekkes 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Sauvika 9  
6628 MEISINGSET

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Maria Alvheim Klinge

**Telefon:** 926 99 890  
**E-post:** maria.alvheim.klinge@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

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 viderefremidlet 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: \_\_\_\_\_

**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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre