



aktiv.

Aspa 66, 6670 ØYDEGARD

**Flott beliggende enebolig med
naust, garasje og låvel Tomten har
innregulert 1 fritids- og 2
eneboligtomter**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Ulla Eriksen Nystøyl

Mobil 913 25 599

E-post ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Omkostn.: Kr 57 640,-
Total ink omk.: Kr 2 307 640,-
Selger: Astrid Teilgård

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1912
BRA-i/BRA Total 119/229 kvm
Tomtstr.: 12161 kvm
Soverom: 6
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 141, bnr. 18
Oppdragsnr.: 1601260052

Flott beliggende enebolig med naust, garasje og låve.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ulla E. Nystøyl ønsker velkommen til "Hamran" på Aspa! Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser og på tomten er det regluert inn en fritidstomt og 2 ekstra boligtomter. Kort kjøreavstand til Fjordkroa med dagligvare, frisør og kafe, samt nærhet til både Kristiansund og Molde by. Området byr på en rolig atmosfære og gode muligheter for friluftsliv, samtidig som man har skoler og barnehager innenfor kjøreavstand. Boligen er opprinnelig oppført i 1912 og ble påbygd i 1977. Den har en praktisk planløsning med entré, to stuer, kjøkken, bad, toalettrom og flere soverom fordelt over to etasjer. Usjenert og fin tomt med markterrasse på ca. 20 m². Eiendommen har også en garasje, naust og fjøs, som gir ekstra lagringsplass og muligheter.



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 45 |
| Egenerklæring | 75 |
| Nabolagsprofil | 101 |
| Budskjema | 109 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 kvm

BRA - e: 110 kvm

BRA totalt: 229 kvm

TBA: 20 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 kvm

2. etasje

BRA-i: 49 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 kvm

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm

2. etasje
BRA-e: 27 kvm

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. Under åpent areal (TBA) er terrassen medtatt med ca.20m². 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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av boligen, men det er avvik fra disse. Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger fra når boligen ble påbygget i 1977, det ble levert inn fullstendige tegninger av boligen i byggesøknad, og det ble gitt ferdig attest i 1978 av kommunen. Det er enkelte endringer ved at bad og WC er plassert annen plass en det som var tegnet inn.

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

Det foreligger ikke tegninger av naust og låve.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12161 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt opparbeidet med treterrasser, beplantning og oppgruset parkeringsareal. Det er innregulert en fritidstomt og 2 ekstra boligtomter på eiendommen. Se vedlegg i salgsoppgave.

Beliggenhet

Eiendom med idyllisk beliggenhet og flott utsikt like ved sjøen på Hamran på Aspøya. Kort avstand til flotte turområder og kjøreavstand til barnehage, skole, dagligvarebutikk og restaurant.

Adkomst

Adkomst via privat veg. Det er delt vedlikeholdsplikt på veien.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger landlig til, men spredt bebyggelse, i hovedsak eneboliger og gårdsbygninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Straumsnes barne- og ungdomsskole og Straumsnes barnehage ligger ca 15 min kjøring fra eiendommen. Ellers er både Tingvoll barnehage og Tingvoll videregående skole i kommunesentrum, ca 25 min unna. Flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Skolekrets

Straumsnes barne- og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp ved fylkesveien, ca 700 meter fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Råd Eiendomstakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1912. Bygningen er fundamentert på fjell, med støpte betongmurer og en støpt betongplate. Det er ikke påvist synlig fuktsikring ved grunnmuren. Dreneringssystemet er trolig fra byggeår, og det er usikkert hvordan taknedløp er håndtert.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk og tømmer med utvendig stående kledning. Takkonstruksjonen er en saltaksutforming med plassbygde taksperrer fra byggeår, tekket med lakkerte/galvaniserte stålplater. Takrenner og nedløp er utført i plast.

Etasjeskillerne i boligen er av trevirke. Vinduene er malte trevinduer med to-lags isolerglass, og det finnes også enkelte nyere vinduer. Ytterdøren er en teakdør, og det er en malt terrassedør i trevirke med to-lags isolerglass.

Eiendommen har en terrasse på fasaden med spaltetdekke og et trebjelkelag montert utenpå husveggen. En utvendig trapp i strekkmetall leder til ytterdøren.

Til eiendommen hører et naust med takkonstruksjon av saltakstype tekket med lakkerte stålplater. Veggene er av tømmervirke med utvendig stående kledning, og innvendig er gulvet belagt med trebord. Både vegger og tak har åpne konstruksjoner.

Garasjen har en saltakskonstruksjon tekket med lakkerte/galvaniserte stålplater. Veggene er av bindingsverk med utvendig stående kledning, og gulvet er av grus. Innvendig er det åpne konstruksjoner i vegger og tak.

Fjøset har en takkonstruksjon av saltakstype tekket med lakkerte/galvaniserte stålplater. Veggkonstruksjonen er av tømmer med utvendig stående kledning. Innvendig er gulvet belagt med betong og trebord, mens veggene har åpne

konstruksjoner. Taket har trebord og åpne konstruksjoner.

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, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og på undertak.

- Nedløp og beslag

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

- Veggkonstruksjon

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

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater bærer preg av bruk siden byggeåret.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Innvendige trapper

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er registrert symptom på fuktskader.

- Spesialrom - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet og mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Forhold som har fått TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fukt-/råteskader og fuktskjolder/ skader i takkonstruksjonen.

- Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

- Våtrom - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vurderingen blir basert på materialers og tettesjiktets forventede levetid, og utdaterte byggemåter som ikke egner seg for påkjennelser i et våtrom.

Utetthet registrert i hylle/nisje i dusjen.

Membran/tettesjikt har passert sin forventede levetid.

Våtrommet er kun utført med naturlig ventilasjon.

Forhold som har fått TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Rom Under Terreng

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

- Kryp kjeller

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn

på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.04.2026 av Lars Ole Torvik. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges med fullmakt som et dødsbo.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Lekkasje i yttertak over gang

4.1 Er det gjort tiltak, eller er feilen/ skaden utbedret?

Ja

Beskrivelse ufaglært arbeid, 1982. Fjernet luftebale på taket og monterte tilbakeslagsventil på lufting fra kloakk.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Råte i karm på vindu stue. Punktert vindu kjøkken.

6.1 Er det gjort tiltak, eller er feilen/ skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse faglært arbeid 2024: Aspa Bygg AS, skiftet tak og bordkledning på naust.

Beskrivelse ufaglært arbeid 2025: Maling av naust. Skiftet bordkledning og malte 2 vegger fjøs.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Beskrivelse: Maur på terrassen.

13.1 Er det gjort tiltak, eller er feilen/ skaden utbedret?

Ja

Beskrivelse ufaglært arbeid, 2025: Satte ut åtefeller og brukte granulert

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank,

pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

16.1 Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Beskrivelse: Forbud mot fyring pga innkledd pipe.

19.1 Er det gjort tiltak, eller er feilen/ skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Vedtatt reguleringsplan (1560_20090003) hvor det er regulert 2 hustomter og 1 hyttetomt

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

Ja

Beskrivelse: Forbud om å fyre pga innkledd pipe

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Påbygg av hovedhus med spisestue, soverom, toalett, bad og inngang i første etasje. 2 soverom i andre etasje.

26.1 Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Byggetillatelse ble gitt i 1977

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

37.1 Vet du om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger

Ja

Beskrivelse: Setningsskade på garasje. Råteskader på kledning garasje. Utett takrenne på garasje.

37.2 Er det gjort tiltak, eller er feilen/ skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Markiseduk er råten.

39.1 Er det gjort tiltak, eller er feilen/ skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Innhold

Enebolig:

1. Etasje: Bad, toalettrom, 2 stuer, kjøkken, entré og ett soverom. Utgang fra den ene stuen til terrasse.

Loft: Hall m/trapp og 5 soverom.

Kjeller: 4 boder

Låve:

1. Etasje: 2 fjøsrom og vedskott

2. Etasje: Låve

Garasje og naust

Standard

1. Etasje

Kjøkken: Gulvet er belagt med vinyl belegg. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Det er en farget kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Bad: Gulvet er belagt med vinylbelegg med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med tapet/baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Badet er utstyrt med en vegghengt servant, servanten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Vegg montert dusj
- Gulv montert toalett
- Vegg montert varmelampe

Toalettrom: Gulvet er belagt med vinyl belegg. Veggene er kledd med tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Stue 1: Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

- Varmepumpe
- Lukket peisovn

Stue 2.: Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Soverom: Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

- Servant

Loftsetasje

Soverom 1: Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

- Skap

Soverom 2: Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Soverom 3: Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

- Skap

Soverom 4: Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

- Vedovn

Soverom 5: Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Kjeller

Bod 1: Gulvet er belagt med betong. Veggene er av malt betong. Det innvendige taket er lagt med paneler

- Vaskekar
- Opplegg til vaskemaskin

Bod 2: Gulvet er belagt med betong. Veggene er av malt betong. Det innvendige taket er lagt med paneler

Bod 3: Gulvet er belagt med betong. Veggene er av malt betong. Det innvendige taket er lagt med paneler

Bod 4: Gulvet er belagt med tre-heller. Veggene er av malt betong. Det innvendige taket er lagt med paneler

- Varmtvannsbereder

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligens synlige vannrør er utført som kobber.
- Avløpsrør: Boligens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).
- Ventilasjon: Boligens ventilasjon er basert på naturlig lufting med tilluft via ventiler. Det er mekanisk vifte på kjøkken.
- Varmesentral: Boligen er utført med en luft-til-luft varmepumpe fra 2007 som er plassert i stuen. Ifølge eier er det utført jevnlig kontroll av varmepumpen.
- Varmtvannstank: Boligen er utstyrt med en 200 liters OSO varmtvannstank fra 2007, plassert i kjelleren.
- Elektrisk anlegg: Anlegget fra 1977 er utført som åpent anlegg med skrusikringer i sikringsskapet. Sikringsskapet mangler deksel.

For mer utfyllende informasjon om standard og tilstand, se vedlagte tilstandsrapport.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Byttet tak og bordkledning på naustet.
- Byttet kledning på 2 vegger og det ble byttet takrenner og nedløp på låven.

2007:

- Noen vinduer byttet ut med 2-lags isolerte glass.
- Montert luft-til-luft varmepumpe i stuen. (2007 er produksjonsår, monteringsstidspunkt kan være senere)
- Montert 200 liters OSO varmtvannstank i kjelleren. (2007 er produksjonsår, monteringsstidspunkt kan være senere)

Parkering

I garasje og på egen gårds plass

Radonmåling

Ihht. NGU, Norges Geologiske Undersøkelse, har adressen moderat til lav forekomst av radon. Boligen er oppført før det ble innført krav om radonsperre i byggtekniske foreskrifter. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at om det som resultat av fremtidige målinger, vil bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak, vil da slike eventuelle tiltak måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket

mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Det Lokale El-tilsyn, DLE, hadde tilsyn på el-anlegget 04.11.2019. Saken ble avsluttet 16.01.2020. Det foreligger ingen påbud fra DLE om utbedringer på det elektriske anlegget.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmepumpe montert i stue. Varmekabler i gulv på bad.

Det er pipe og ildsted i boligen, men det foreligger fyringsforbud på eiendommen. Pipe og ildsted kan ikke benyttes før nødvendige tiltak er utført og fyringsforbudet er opphevet av brann- og feiervesenet.

Informasjon om strømforbruk

Beregnet levert energi er anslått til 431,48 kWh/m² per år i normert klima (481,93 kWh/m² i lokalt klima), og boligen har et totalt beregnet energiforbruk på ca. 57 350 kWh per år.

Energimerke

G

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 250 000

Omkostninger kjøper

2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

57 640 (Omkostninger totalt)

74 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 307 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 324 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 327 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 091 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for feie- og tilsynsgebyr, kr 917 og eiendomsskatt, kr 5 177

ReMidt fakturerer for renovasjon og slam, kr 6 997

Privat vannavgift til Straumsnes Vassverk SA

Formuesverdi primærbolig

Kr 462 287 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 849 148 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes

høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Vannavgift

Kr 4 936 for år 2026

Informasjon om vannavgift

Vann fra Straumsnes Vassverk SA, straumsnesvassverk.no

Vannavgift faktureres i 2 terminer, april og oktober.

Tilbud om 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 141, bruksnummer 18 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:

1560/141/18:

31.03.1930 - Dokumentnr: 900781 - Utskifting

vedkommende anmerking og beskrivelse av grensen mellom Frei og Straumsnes herreder.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1990 - Dokumentnr: 597 - Jordskifte
vedr. tvist om strandrett og fastsetting av grenser i
strandsone.

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1991 - Dokumentnr: 5944 - Utbyggingsavtale
med statstilskott til utbygging av Straumsnes vassverk AL.
Nærm. vilkår.

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2001 - Dokumentnr: 1537 - Jordskifte
Sak nr. 8/1995 - Aspen

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1911 - Dokumentnr: 900317 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1560 Gnr:141 Bnr:6

02.02.1993 - Dokumentnr: 1260 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1560 Gnr:141 Bnr:92
vedr. overføring av 1/2 part av strandrett til Petter
Teilgård på nærm.bestemmelse.

Ta kontakt med megler ved spørsmål om tinglyste heftelser og rettigheter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen fra byggeår.

Det foreligger ferdigattest på tilbygg, datert 05.12.1978. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra tilbygg, datert 28.07.1977. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Bad og WC er plassert annen plass enn hvor de var tegnet inn. Badet er bygget bak vindfang og påbygget er større enn godkjente plantegninger.

Det er mottatt byggetegninger av garasje, datert 11.05.1976. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Takvinkel er endret.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Privat vann og avløp. Vann fra Straumsnes Vassverk VA.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spreddegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan Detaljregulering for Aspbukta. Eiendommen er i planen regulert til flere ulike formål, blant annet tre boligtomter, en fritidsboligtomt, LNF-formål, veg og hensynssone for kulturminne. Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2014-2026, hvor den er avsatt til boligbebyggelse. En liten del av eiendommen er avsatt til LNF spredt boligbygging.

Det er ikke startet planarbeid for området som kommunen kjenner til.

Det er godkjent et tiltak på naboeiendommen gnr. 141, bnr. 57, som gjelder tilbygg og bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig, datert 12.04.25.

Eiendommen er berørt av to hensynssoner for kulturminne. Lokalitetsnr: 132941 og 132942. Arkeologiske minner av art: Bosetning-aktivitetsområde, med vernestatus: Automatisk fredet

Se kulturminnesok.no og søk på lokalitetsnr. eller henvend megler for mer informasjon.

Legalpant

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

Boplikt

Eiendommen fremstår ikke å være underlagt lovbestemt bo- eller driveplikt basert på tilgjengelig informasjon om areal og bruk. Eiendommen har ihht. Gårdskart ca. 1,4 daa fulldyrket jord og totalt ca. 12,1 daa areal.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 500 Fotograf

19 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

4 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

5 219 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 109 064

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Ulla Eriksen Nystøyl

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no

Tlf: 913 25 599

Ansvarlig megler bistås av

Ulla Eriksen Nystøyl

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no

Tlf: 913 25 599

Oppdragstaker

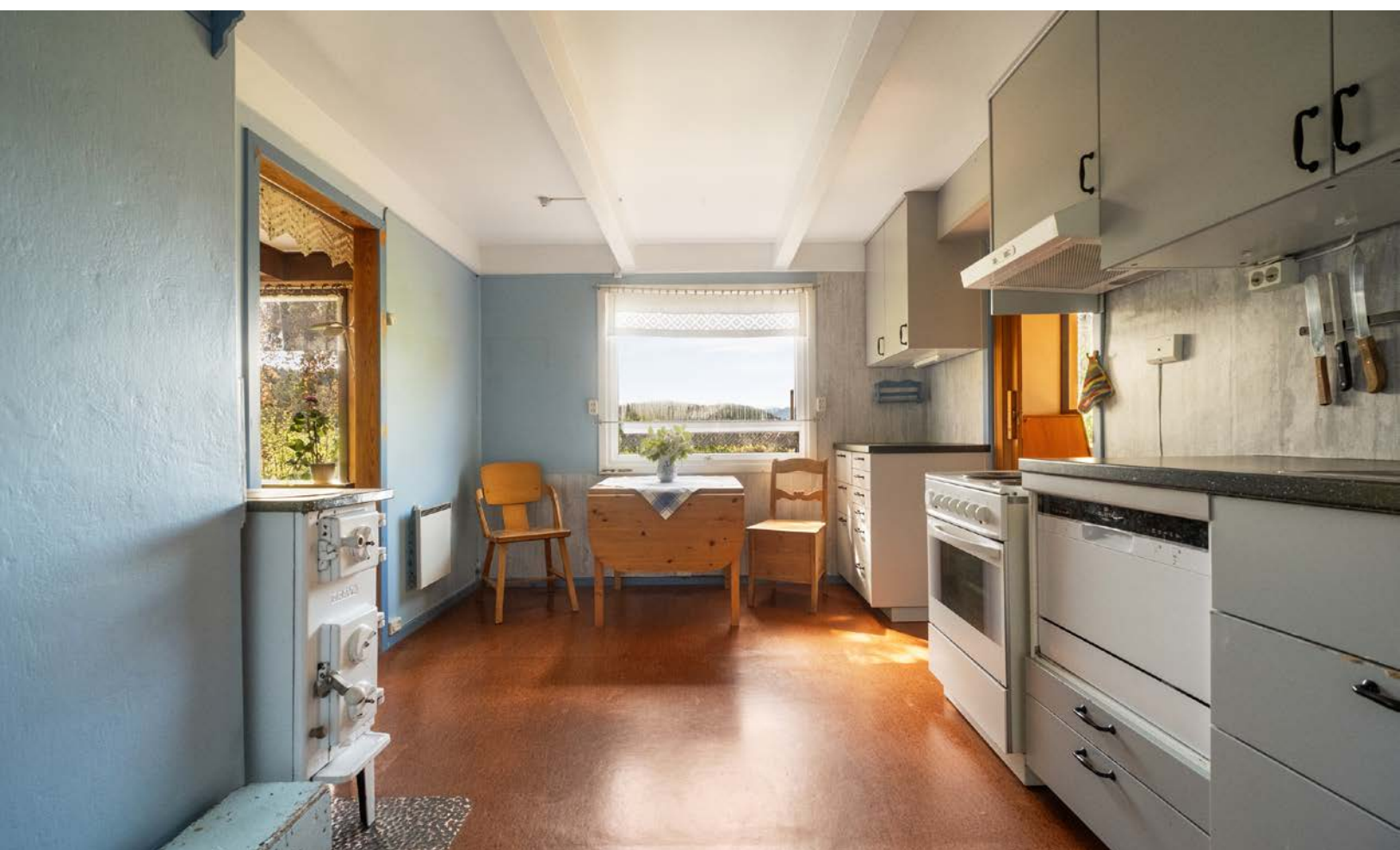
Aktiv Nordvest AS, organisasjonsnummer 923171614

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Salgsoppgavedato

21.05.2026



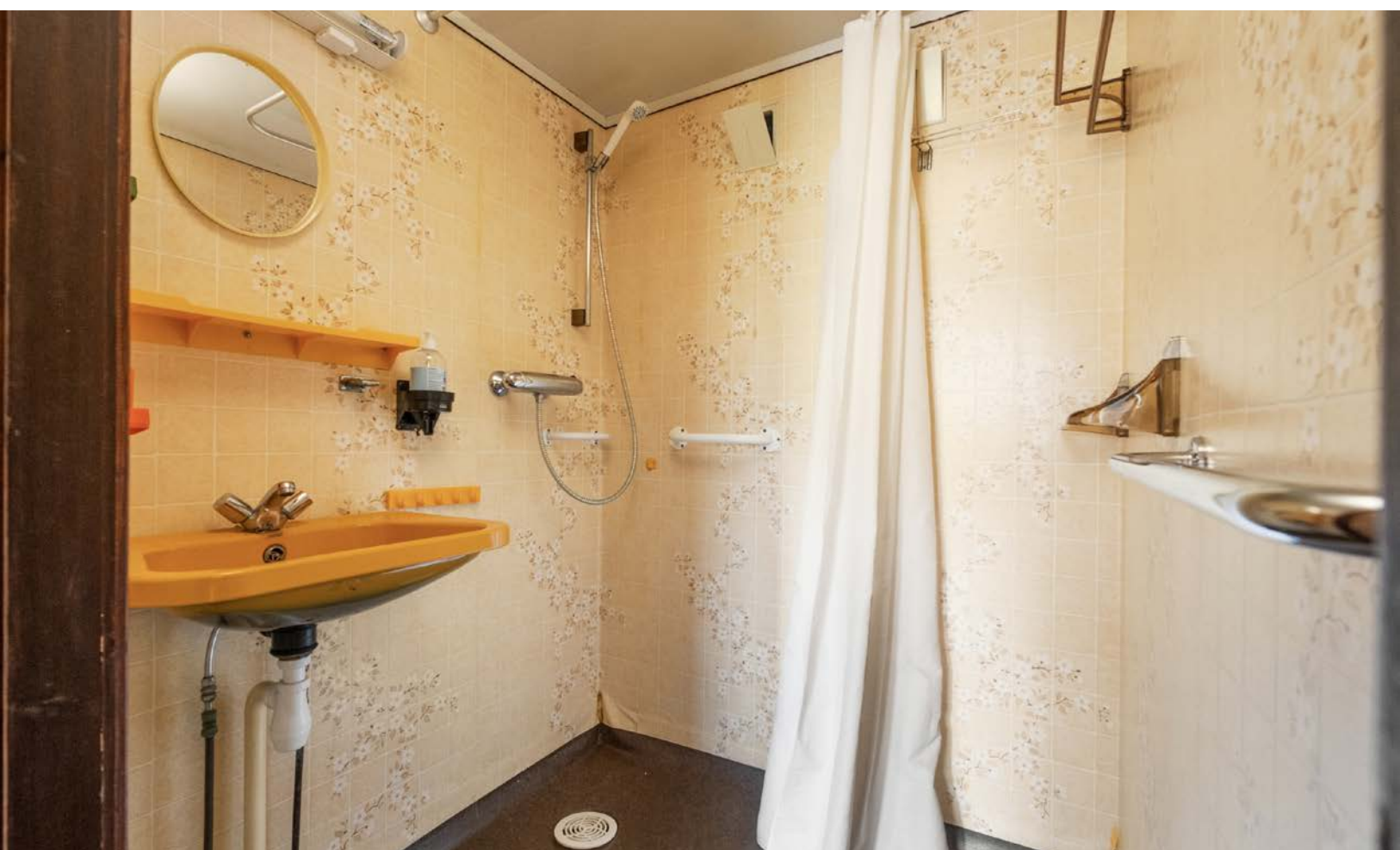


















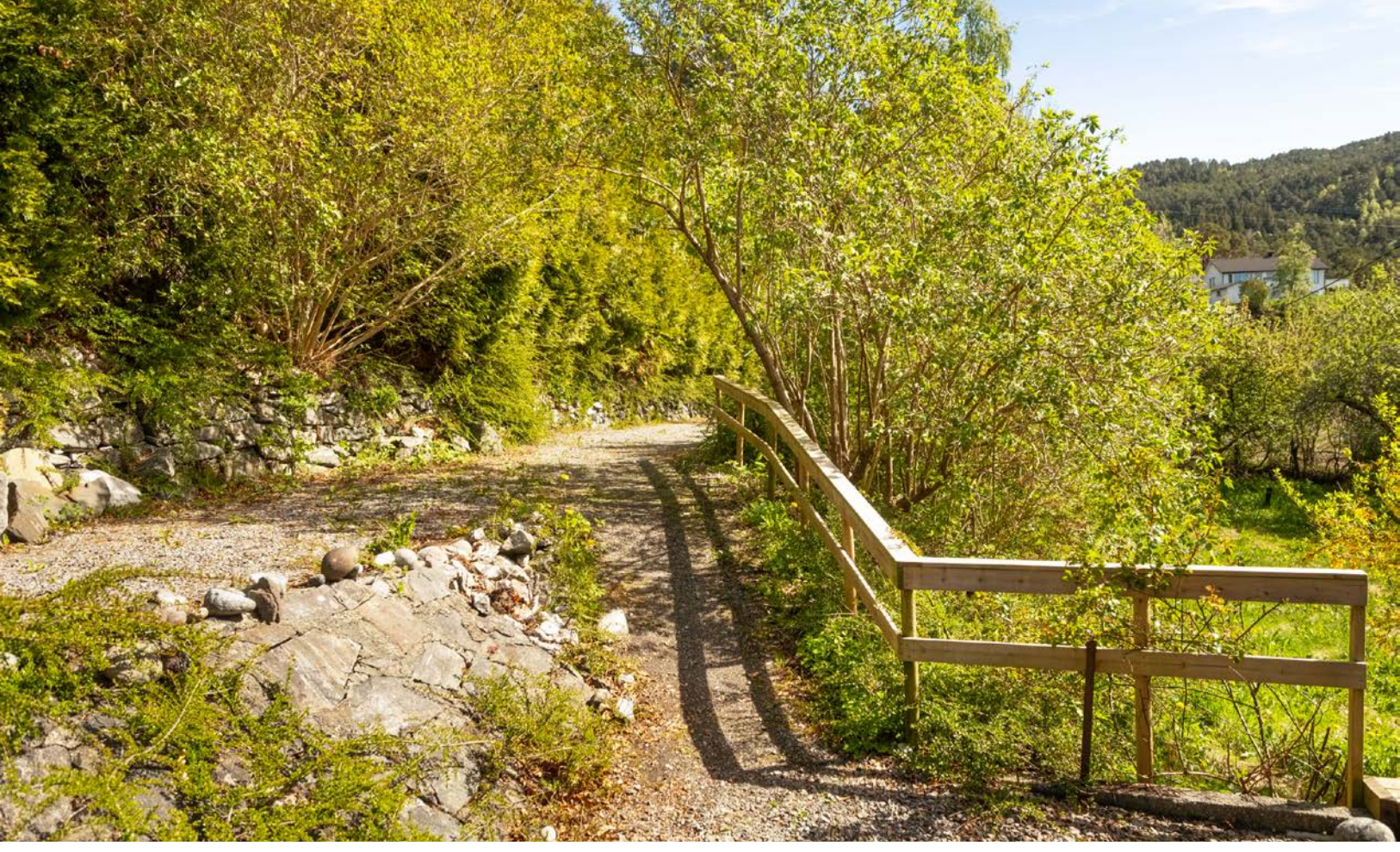


















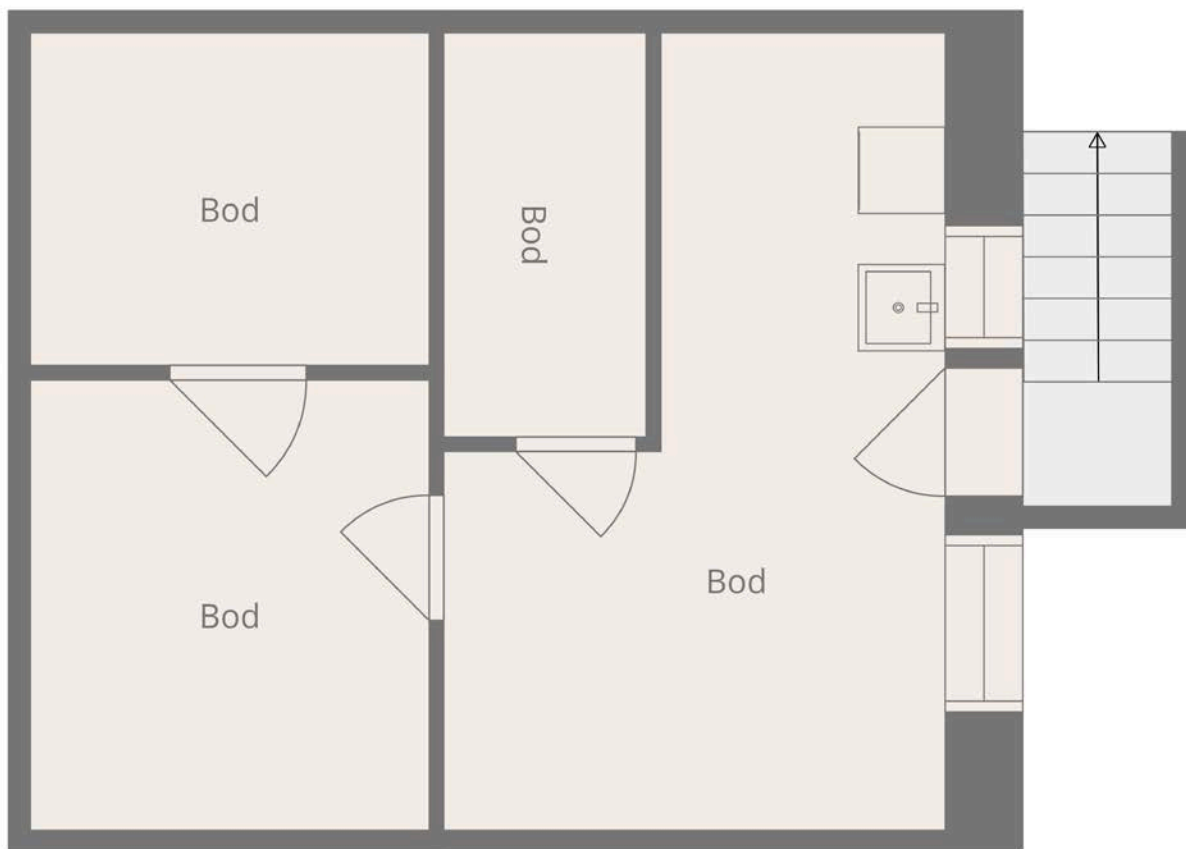
Målt Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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



Målt 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.





Målt 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

 Enebolig

 Aspa 66 , 6670 ØYDEGARD

 TINGVOLL kommune

 gnr. 141, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 12626-1329

Eiendomsverdi ref nr: LR4724

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Ole Torvik



Råd
Eiendomstakst

Råd
Eiendomstakst



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 3 Takstingeniører, som er medlem i Norsk Takst. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Vi takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

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



Rapportansvarlig

Lars Ole Torvik

Uavhengig Takstingeniør

lars@raadeiendomstakst.no

928 70 982

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i Aspa i Tingvoll Kommune. Det er ca.10 minutters kjøring fra dagligvare butikk og kafe. 40 minutters kjøring til sentrum av Kristiansund og 50 til Molde. Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med lakkerte/galvaniserte stålplater. Vegg konstruksjonen er av trekonstruksjon med utvendig stående kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl belagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. På badet er gulvet belagt med vinyl beleg. Veggene er kled med tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Enebolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med lakkerte/galvaniserte stålplater. Renner og nedløp i plast. Standard vindskibord med 2 bord i høyden. Taktekket er kun besiktiget ifra bakkenivå grunnet HMS.

Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå er tilstandsanalysen begrenset. det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.

Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plast.

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk og tømmer konstruksjon med utvendig stående kledning . Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten.

Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår. Boligen er utført med malte tre-vinduer med to-lags isolerte glass. Boligen er utført med en teak ytterdør og en malt terrasse dør av trevirke med 2-lags isolerte glass.

Det er etablert terrasse på fasaden med tilgang fra terrassedør i 1. etasje. Trebjelkelag montert utenpå husveggen. Spaltekdekke. Boligen er utført med en strekk metall trapp som leder til ytterdøren.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl belagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Boligen er utført med etasjeskiller av trevirke.

Murt teglsteinspipe. Pusset utførelse synlige steder. Pipebeslag over tak. Lukket vedovn i stue, kjøkken og soverom i loftsetasjen.

Kjelleren er utført med vegger av betong.

Boligen er utført med en krypkjeller under den påbygde delen av boligen med mulighet for visuell inspeksjon fra en luke i kjeller.

Boligen er utført med en malt tretrapp mellom etasjene.

Boligens innerdører er utført som finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden før 1997 var

gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med vinylbelegg med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med tapet/baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Badet er utstyrt med en vegghengt sevant, servanten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

-Vegg montert dusj.

-Gulvmontert Toalett

- Veggmontert varmelampe

Hulltaking/fuktsøk er foretatt og noe forhøyet fuktinnhold ble 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 vinyl beleg. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Det er en farget kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i gflatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med vinyl beleg. Veggene er kledd med tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligens synlige vannrør er utført som kobber.

Boligens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).

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

Boligen er utført med en luft-til-luft varmepumpe som er plassert i stuen.

Ifølge eier er det utført jevnlig kontroll av varmepumpen.

Boligen er utstyrt med en 200 liters OSO varmtvannstank som er plassert i kjelleren.

Anlegget er fra ukjent dato med moderniseringer frem til i dag, og utført som åpent anlegg. Skrusikringer i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er bygd på grunn av 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 dreneringsystem. Det er ikke påvist synlig fuktsikring ved grunnmuren. Videre er dreneringsystemet for eiendommen trolig fra byggeår.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Boligen er utført med støpte betongmurer med isolert og støpt betongplate.

Boligen ligger på en flate i relativt skrånende omgivelser.

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

Beskrivelse av eiendommen

vannforsyning og avløp.
Septiktank med overløp.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET** [Gå til side](#)

Boligen vurderes med hensyn til forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av boligen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger fra når boligen ble påbygget i 1977, det ble levert inn fullstendige tegninger av boligen i byggesøknad, og det ble gitt ferdig attest i 1978 av kommunen. Det er enkelte endringer ved at bad og WC er plassert annen plass en det som var tegnet inn.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente og bygge meldte tegninger i kommunens arkiver.

Garasje

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

Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger som er stemplet behandlet i kommunens arkiver.

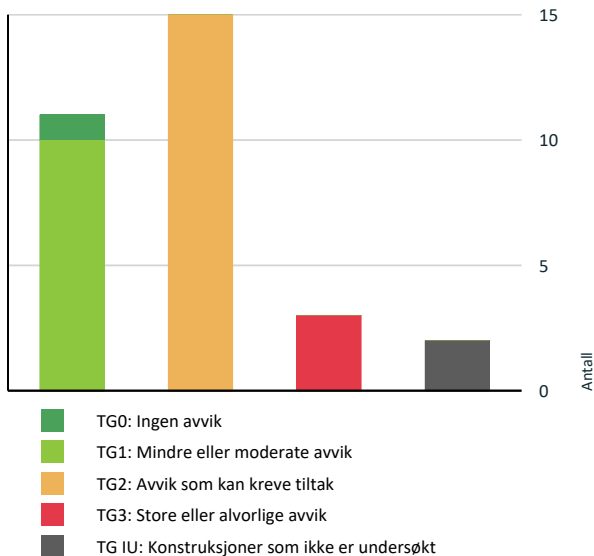
Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

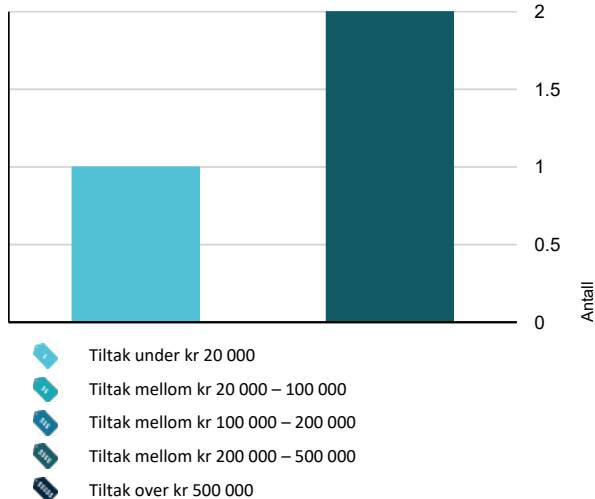
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Selger er et dødsbo, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1912

Kommentar
Ifølge eier.

Anvendelse
Opplagring

Standard

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekkt med lakkerte/galvaniserte stålplater. Vegg konstruksjonen er av trekonstruksjon med utvendig stående kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl belagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

På badet er gulvet belagt med vinyl beleg. Veggene er kled med tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med lakkerte/galvaniserte stålplater. Renner og nedløp i plast. Standard vindskibord med 2 bord i høyden. Taktekket er kun besiktiget ifra bakkenivå grunnet HMS.

Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå er tilstandsanalysen begrenset. det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.

Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales at taket inspiseres nærmere av kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å vurdere tilstanden på nært hold.

Konsekvensen av begrenset inspeksjon er at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plast.

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.

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, for å unngå fukt- og vannskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Manglende bortledning kan føre til økt risiko for fuktskader og forringelse av bygningsmassen.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk og tømmer konstruksjon med utvendig stående kledning . Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, (dette var måten å bygge på tidlig på 1900 tallet) samt montering av musesperre.

Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen, mens fravær av musesperre øker risikoen for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

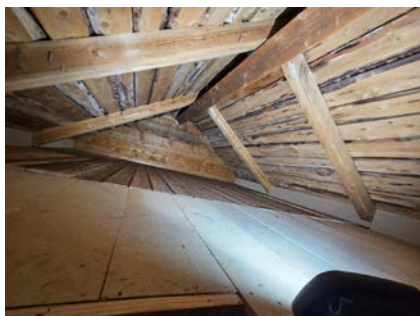
Tilstandsrapport

Det er registrert skjoldmerker på takstol ved pipestokken. Ved bruk av fuktindikator bemerkes skjoldmerkene som tørre på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen er utført med malte tre-vinduer med to-lags isolerte glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Boligen er utført med enkelte nyere vinduer med 2-lags isolerte glass.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen er utført med en teak ytterdør og en malt terrasse dør av trevirke med 2-lags isolerte glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasse på fasaden med tilgang fra terrassedør i 1. etasje. Trebjelkelag montert utenpå husveggen. Spaltedekke.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen er utført med en strekk metall trapp som leder til ytterdøren.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl belagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater bærer preg av bruk siden byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør vurderes utbedret eller skiftet ut etter behov, for å unngå ytterligere forringelse og sikre et tilfredsstillende innemiljø. Slitasje kan medføre redusert estetisk standard og i noen tilfeller påvirke funksjonalitet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen er utført med etasjeskiller av trevirke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Konsekvensen ved manglende utbedring er at det kan oppstå utfordringer med møblering, samt at det kan påvirke bruk og komfort i rommet. Videre kan ujevnheter redusere levetiden på eventuelle nye gulvbelegg som parkett eller laminat.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt teglsteinspipe. Pusset utførelse synlige steder. Pipebeslag over tak. Lukket vedovn i stue, kjøkken og soverom i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tilstandsrapport

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

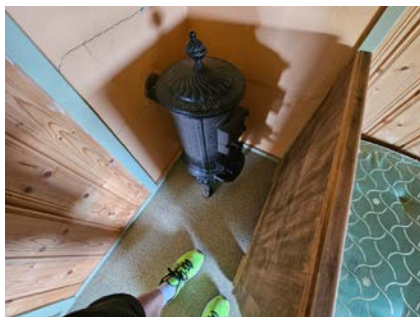
Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det må monteres ildfast plate under sotluke/feieluke og foran ildstedet for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere brannfare.

Pipen og ildstedet kan ikke benyttes før nødvendige tiltak er utført og fyringsforbudet er opphevet av brann- og feiervesenet, for å unngå risiko for brann og skade på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1U Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er utført med vegger av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden i de utsatte konstruksjonene, da manglende mulighet for hulltaking medfører usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller fuktproblematikk. Dette kan medføre økt risiko for skjulte fuktskader eller andre bygningsmessige problemer.

TG 1U Kryp Kjeller

Beskrivelse

Boligen er utført med en krypkjeller under den påbygde delen av boligen med mulighet for visuell inspeksjon fra en luke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at jevnlig inspeksjon og vedlikehold kan utføres.

Manglende tilgang medfører økt risiko for uoppdagede fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader over tid.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen er utført med en malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Trappen bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å bedre sikkerheten og brukervennligheten mellom boligrom.

En bratt trapp øker risikoen for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innerdører er utført som finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres nødvendige tiltak på de aktuelle dørene for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør eller karm.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulvet er belagt med vinylbelegg med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med tapet/baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Badet er utstyrt med en vegghengt sevant, servanten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

-Vegg montert dusj.

-Gulvmontert Toalett

- Veggmontert varmelampe

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

TG 3 gis på grunnlag av våtrommets alder i samsvar med Norsk Taksts retningslinjer og NS 3600. Vurderingen blir basert på materialers og tettesjiktets forventede levetid, og utdaterte byggemåter som ikke egner seg for påkjennelser i et våtrom.

- Utetthet registrert i hylle/nisje i dusjen.
- Membran/tettesjikt har passert sin forventede levetid.
- Våtrommet er kun utført med naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres full rehabilitering av våtrommet, inkludert etablering av nytt tettesjikt og dokumentasjon av utførte arbeider.

Manglende eller utett membran medfører økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, som igjen kan føre til råte, sopp og følgeskader på tilstøtende rom.

Det anbefales også å etablere tilfredsstillende ventilasjon for å redusere risikoen for fuktskader og dårlig innneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinyl beleg. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater. Det er en farget kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking/fuktsøk er foretatt og noe forhøyet fuktinnhold ble avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktskader i de tilstøtende konstruksjonene. Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke nærmere er økt risiko for skjulte fuktskader, som over tid kan føre til råte, soppdannelse og redusert bæreevne i konstruksjonen.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinyl belegg. Veggene er kledd med tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på toalettrommet.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens synlige vannrør er utført 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

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

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på 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.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er utført med en luft-til-luft varmepumpe som er plassert i stuen.

Ifølge eier er det utført jevnlig kontroll av varmepumpen.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en 200 liters OSO varmtvannstank som er plassert i kjelleren.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



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

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

Beskrivelse

Anlegget er fra ukjent dato med moderniseringer frem til i dag, og utført som åpent anlegg. Skrusikringer 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.
1977
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?
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 varmtvannsbereider, jmfør 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 anlegg med skrusikringer. Det er sannsynligvis fra rundt 1980. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Sikringsskapet mangler deksel. Anlegget bør kontrolleres hvert 5. år. Det anbefales at deksel monteres i sikringsskap foran kabelinntrekk.(Tilgjengelige kabler)

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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er bygd på grunn av fjell. Grunnen er kun besiktiget fra overflaten.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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 fuksikring ved grunnmuren. Videre er dreneringssystemet for eiendommen trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til dreneringssystemet og eventuell tilkobling av taknedløp.

Dersom dreneringen og fuksikringen er fra byggeåret, bør det påregnes utskifting eller oppgradering for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig innelima i kjeller/underetasje.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Boligen er utført med støpte betongmurer med isolert og støpt betongplate.

TG 0 Terrenghold

Beskrivelse

Boligen ligger på en flate i relativt skrånende omgivelser.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen. Ifølge kommunalinfo så er boligen tilkoblet offentlig vannforsyning og avløp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å gjøre dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre betydelige kostnader ved eventuelle utbedringer.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank med overløp.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen vurderes med hensyn til forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk på innvendig trapp for å redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helseisiko knyttet til radoneksponering.

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 en 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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Etasje | 70 | | | 70 | 20 | | 70 |
| Loft | 49 | | | 49 | | | 49 |
| Kjeller | | | | | | 34 | 34 |
| SUM | 119 | | | | 20 | 34 | 153 |
| SUM BRA | 119 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Etasje | Bad, toalettrom, stue, kjøkken, entré, stue 2., soverom | | |
| Loft | Soverom 1., soverom 2., soverom 3., hall m/trapp, soverom 4., soverom 5. | | |
| Kjeller | | Bod 1., bod 2., bod 3., bod 4. | |

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Under åpent areal (TBA) er terrassen medtatt med ca.20m².

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringsstidspunktet 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 godkjente og bygge meldte tegninger fra når boligen ble påbygget i 1977, det ble levert inn fullstendige tegninger av boligen i byggesøknad, og det ble gitt ferdig attest i 1978 av kommunen. Det er enkelte endringer ved at bad og WC er plassert annen plass en det som var tegnet inn.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Naust

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 42 | | 42 | |
| SUM | | 42 | | | |
| SUM BRA | 42 | | | | |

Romfordeling

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

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 godkjente og bygge meldte tegninger i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det ble byttet tak og bordkledning på naustet i 2025.

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 25 | | 25 | |
| SUM | | 25 | | | |
| SUM BRA | 25 | | | | |

Romfordeling

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

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 godkjente og bygge meldte tegninger som er stemplet behandlet i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Fjøs

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Etasje1. | | 16 | | 16 | | 16 | 32 |
| Etasje 2. | | 27 | | 27 | | | 27 |
| SUM | | 43 | | | | 16 | 59 |
| SUM BRA | 43 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| Etasje1. | | Fjøsrrrom 1., fjøsrom 2., vedskott | |
| Etasje 2. | | Låve | |

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 takstmans valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det ble byttet kledning på 2 vegger og det ble byttet takrenner og nedløp i 2025.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------|---------------|
| 28.4.2026 | Lars Ole Torvik | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 1560 TINGVOLL | 141 | 18 | | 0 | 12161 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Aspa 66

Hjemmelshaver

Teilgård Astrid

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Aspa i Tingvoll Kommune. Det er ca.10 minutters kjøring fra dagligvare butikk og kafe. 40 minutters kjøring til sentrum av Kristiansund og ca.50 til Molde.

Adkomstvei

Eiendommen har avkjørsel fra privat vei, ifølge tilsendt kommunalinfo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vann, ifølge tilsendt kommunalinfo.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område. Planid 156020090003

1111 - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

1121 - Fritidsbebyggelse - frittliggende 1589 - Uthus, naust, badehus.

Eiendommen ligger i nærheten av:

Hensynssone C (H570);

Gjelder hensynssone (vernesone) rundt automatisk freda kulturminne.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning og oppgruset parkeringsareal.

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.

Bygninger på eiendommen

Naust

**Anvendelse**

Oppplagring.

Byggeår

1912

Kommentar

Ifølge eier.

Standard

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er teknet med lakkerte stålplater. Vegg konstruksjonen er av tømmervirke med utvendig stående 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 - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er teknet med lakkerte stålplater. Vegg konstruksjonen er av tømmervirke med utvendig stående 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.



Garasje



Anvendelse

Opplagring

Byggeår

1980

Kommentar

Ifølge eier.

Standard

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med lakkerte/galvaniserte stålplater. Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er gulvet av grus. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med lakkerte/galvaniserte stålplater. Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er gulvet av grus. 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.



Fjøs



Anvendelse

Opplagring

Byggeår

1912

Kommentar

Ifølge eier.

Standard

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med lakkerte/galvaniserte stålplater. Veggkonstruksjonen er av tømmer konstruksjon med utvendig stående kledning. Innvendig er gulvet belagt med betong og bor av trevirke. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er lagt med tre-bord og åpne konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med lakkerte/galvaniserte stålplater. Veggkonstruksjonen er av tømmer konstruksjon med utvendig stående kledning. Innvendig er gulvet belagt med betong og bor av trevirke. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er lagt med tre-bord og åpne konstruksjoner.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|----------------------------|-------------|-------|---------|
| Energirapport | 05.05.2026 | Innhentet av takstingeniør | Gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | 24.04.2026 | Innhentet av takstingeniør | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 05.05.2026 | Oversendt fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Plantegning | 08.05.2026 | Innhentet av takstingeniør | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringskjema | 28.04.2026 | Utfylt av eier | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 05.12.1978 | Oversendt fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 28.04.2026 | Oversendt fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Matrikkelrapport | 23.04.2026 | Oversendt fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Reguleringsplaner | 12.04.2018 | Oversendt fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 23.04.2026 | Oversendt fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 28.07.1977 | Oversendt fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 28.04.2026 | Utfylt av eier | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 08.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

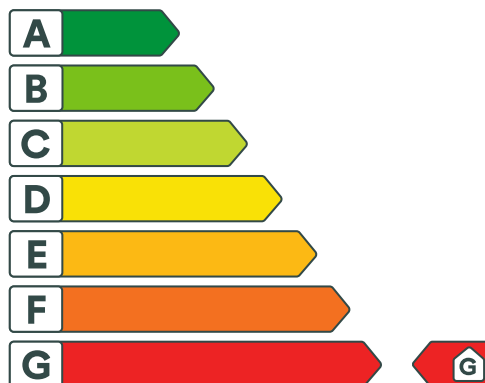
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



| | |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse Aspa 66, 6670 ØYDEGARD | |
| Dato for energimerking 05.05.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-291281 |
| Bygningskategori Småhus | Bygningsnummer 181422688 |
| Gårdsnummer 141 | Bruksnummer 18 |
| Seksjonsnummer — | Bruksenhetsnummer H0101 |



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

| | |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Byggeår 1912 | Bygningstype Enebolig |
| Bruksareal 119,0 m² | Oppvarmet bruksareal 119,0 m² |
| Oppvarmet etasje 2 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved | |
| Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon | |



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
431,48 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
481,93 kWh/m²

Totalt levert pr. år
57 350 kWh



Aspa 66, 6670 ØYDEGARD



Detaljering

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



Aspa 66, 6670 ØYDEGARD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

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

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: 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 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jakob Kristian Teilgård

Boligen

Aspa 66

6670 Øydegard

1560-141/18/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Lekkasje i yttertak over gang

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1982

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet luftebale på taket og monterte tilbakeslagsventil på lufting fra kloakk

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Råte i karm på vindu stue. Punktert vindu kjøkken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Aspa Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak og bordkledning på naust

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Maling av naust. Skiftet bordkledning og malte 2 vegger fjøs

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- ♦ **Ja**

Maur på terrassen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satte ut åtefeller og brukte granulat

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- ♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Forbud mot fyring pga innkledd pipe

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Vedtatt reguleringsplan (1560_20090003) hvor det er regulert 2 hustomter og 1 hyttetomt

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Forbud om å fyre pga innkledd pipe

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Påbygg av hovedhus med spisestue, soverom, toalett, bad og inngang i første etasje. 2 soverom i andre etasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**



Byggetillatelse ble gitt i 1977

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Setningsskade på garasje. Råteskader på kledning garasje. Utett takrenne på garasje

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Markiseduk er råten

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | |
|------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Matrikkelenhet: | Gårdsnr 141, Bruksnr 18 | Kommune: | 1560 Tingvoll |
| Adresse: | | Grunnkrets: | 201 Aspa |
| Veiadresse: | Aspa 66, gatenr 1137 | Valgkrets: | 1 Straumsnes |
| | 6670 Øydegard | Kirkesogn: | 8070102 Straumsnes |
| Oppdatert: | 07.11.2017 | | |

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

| | | | | | |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| Type: | Best. grunneiendom | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Ja |
| Bruksnavn: | Hamran | Matrikkelført: | Ja | Antall teiger: | 1 |
| Etableringsdato: | 07.11.1911 | Har festegrunn: | Nei | Seksjonert: | Nei |
| Areal: | 12 161,0 kvm | Skyld: | 0,03 | | |
| Arealkilde: | Beregnet Areal | | | | |
| Arealmerknad: | | | | | |

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:

| Lokalitetsnr | Art | Vernetype | Kategori |
|----------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| 132941 | Bosetning-aktivitetsområde | Automatisk fredet | Arkeologisk lokalitet |
| Matrikkelført: | 16.01.2010 | | |
| Oppdatert: | 17.05.2024 | | |
| Lenke: | https://kulturminnesok.no/ | | |
| 132942 | Bosetning-aktivitetsområde | Automatisk fredet | Arkeologisk lokalitet |
| Matrikkelført: | 16.01.2010 | | |
| Oppdatert: | 26.08.2023 | | |
| Lenke: | https://kulturminnesok.no/ | | |

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 verning / 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 | |
|-----------------------|-------------------------------|------------|-----------|--------------|-----------|
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 11.04.2024 | Berørt | 1560/141/6 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 16.05.2024 | Berørt | 1560/141/18 | 0,0 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 11.04.2024 | Berørt | 1560/141/6 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 16.05.2024 | Berørt | 1560/141/18 | 0,0 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: Matrikkelført: | 11.04.2024 | Berørt | 1560/141/1 | 0,0 |
| | | 15.05.2024 | Berørt | 1560/141/6 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1560/141/18 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1560/141/22 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1560/141/84 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1560/141/105 | 0,0 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: Matrikkelført: | 11.04.2024 | Avgiver | 1560/141/6 | -58,0 |
| | | 16.05.2024 | Berørt | 1560/141/18 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1560/141/188 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1560/141/193 | 58,0 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: Matrikkelført: | 11.04.2024 | Avgiver | 1560/141/6 | -152,2 |
| | | 16.05.2024 | Berørt | 1560/141/18 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1560/141/182 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1560/141/192 | 152,1 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: Matrikkelført: | 11.04.2024 | Berørt | 1560/141/6 | 0,0 |
| | | 16.05.2024 | Berørt | 1560/141/18 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1560/141/188 | 0,0 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: Matrikkelført: | 30.11.2022 | Avgiver | 1560/141/6 | -180,8 |
| | | 30.11.2022 | Berørt | 1560/141/18 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1560/141/188 | 180,8 |
| Annen forretningstype | Forretning: Matrikkelført: | 30.11.2022 | Berørt | 1560/141/6 | 0,0 |
| | | 30.11.2022 | Berørt | 1560/141/18 | 0,0 |
| Skylddeling | Forretning: Matrikkelført: | 07.11.1911 | Avgiver | 1560/141/6 | -13 000,0 |
| | | | Mottaker | 1560/141/18 | 13 000,0 |
| Jordskifte | Forretning: Matrikkelført: | | Mottaker | 1560/141/6 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1560/141/18 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1560/141/19 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1560/141/24 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1560/141/57 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1560/141/71 | 0,0 |

Bybyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Aspa 66 | Bolig | | | | | |

Bygningsopplysninger:

| | | | | | | |
|-----------------|--------------|---------------|-----|-------------------|--|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | | 1 |
| Bygningsnr: | 181422688 | | | Antall etasjer: | | 1 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 1 | | | | | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

| | | | | | | |
|-----------------|--------------|---------------|-----|-------------------|--|--|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | | |
| Bygningsnr: | 181422696 | | | Antall etasjer: | | |

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

| | | | | | | |
|-----------------|--------------|---------------|-----|-------------------|--|--|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | | |
| Bygningsnr: | 181422718 | | | Antall etasjer: | | |

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

| | | | |
|-----------------|--------------------------|---------------|--------------------|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | Rammetillatelse: |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | Igangset.till.: |
| Energikilde: | | BRA annet: | Ferdigattest: |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | Midl. brukstil.: |
| Avløp: | | Har heis: | Nei |
| Vannforsyning: | | | Tatt i bruk (GAB): |
| Bygningsnr: | 181423161 | | Antall boliger: |
| | | | Antall etasjer: |

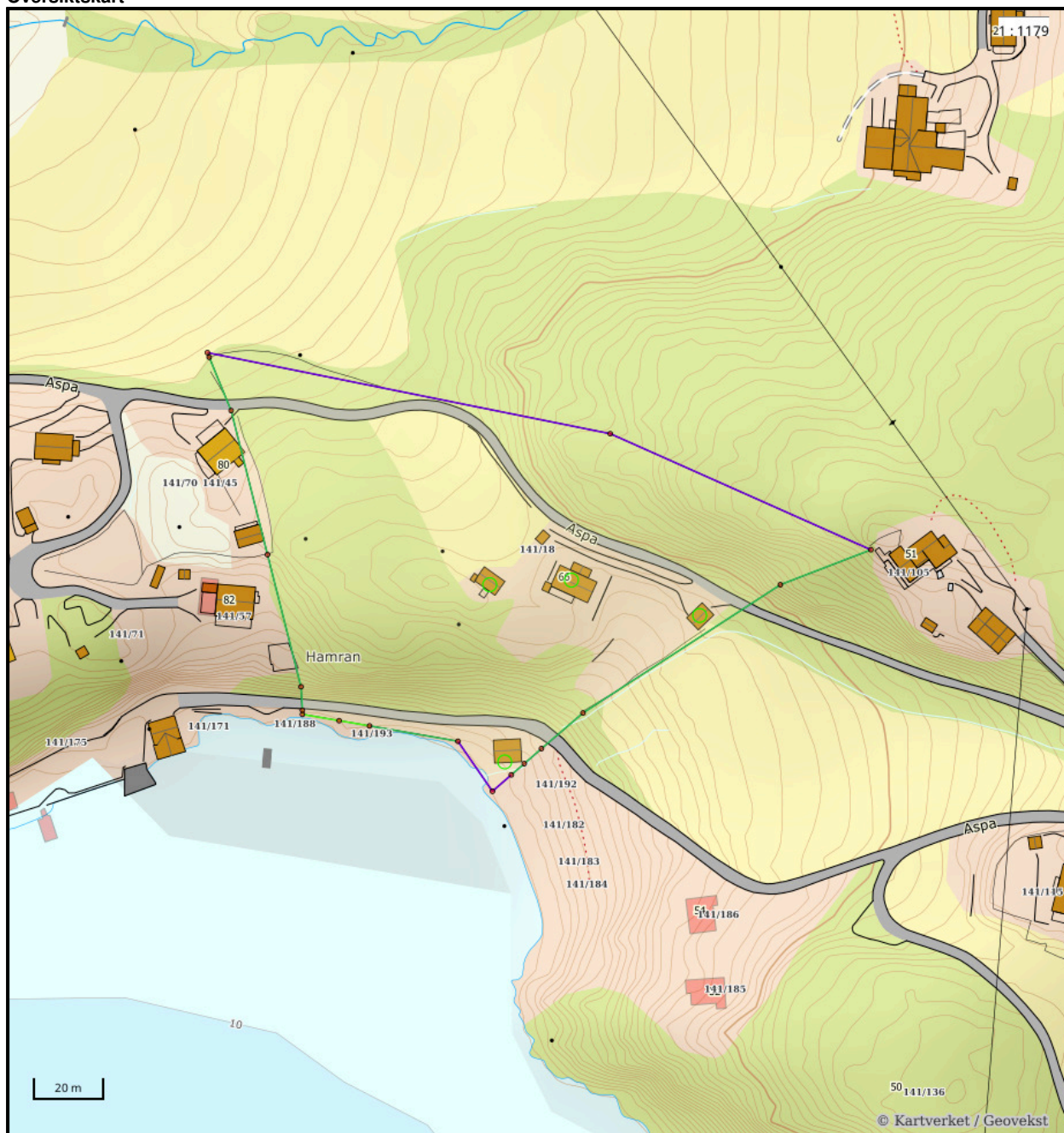
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

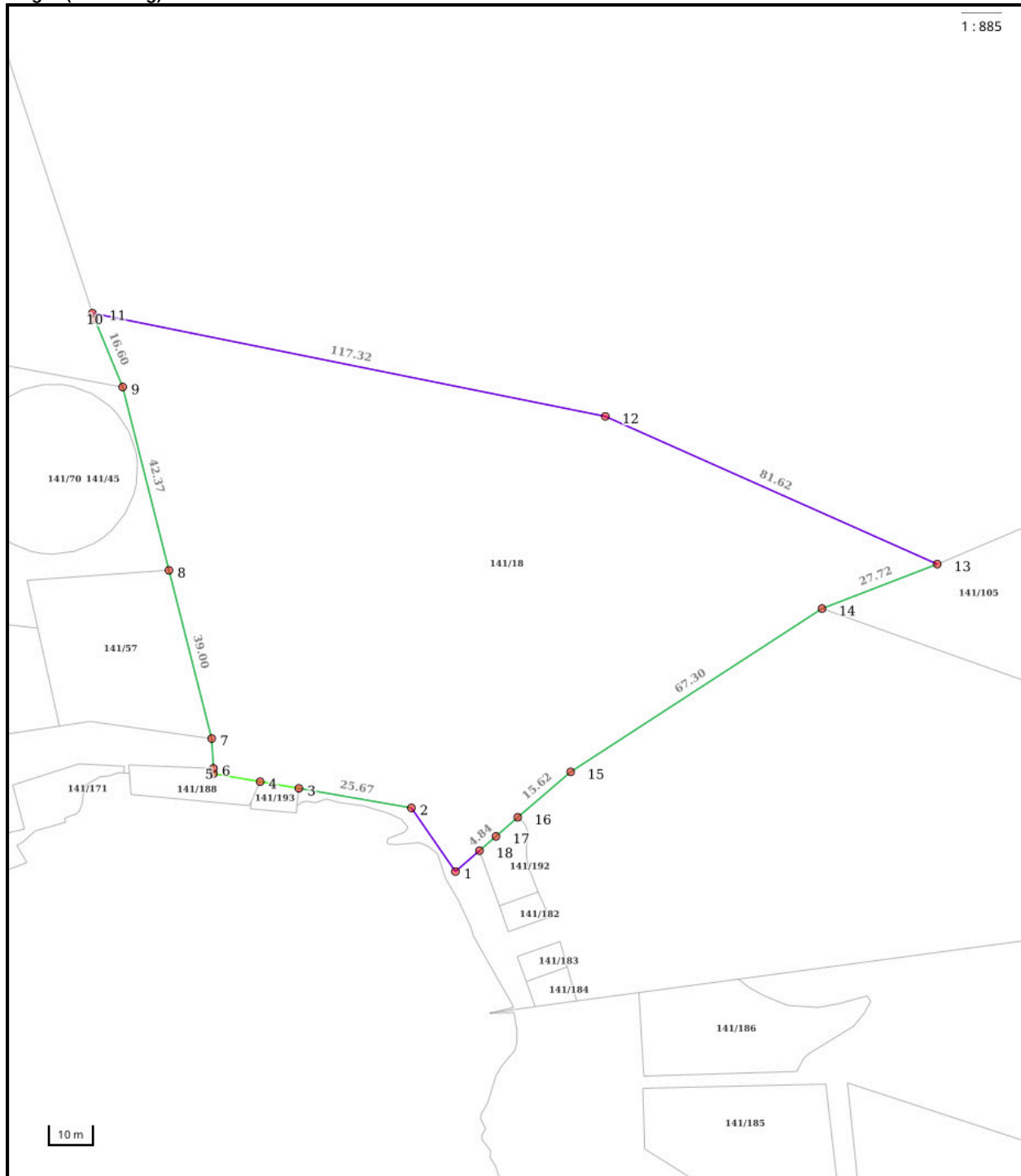
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



1 : 885

Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

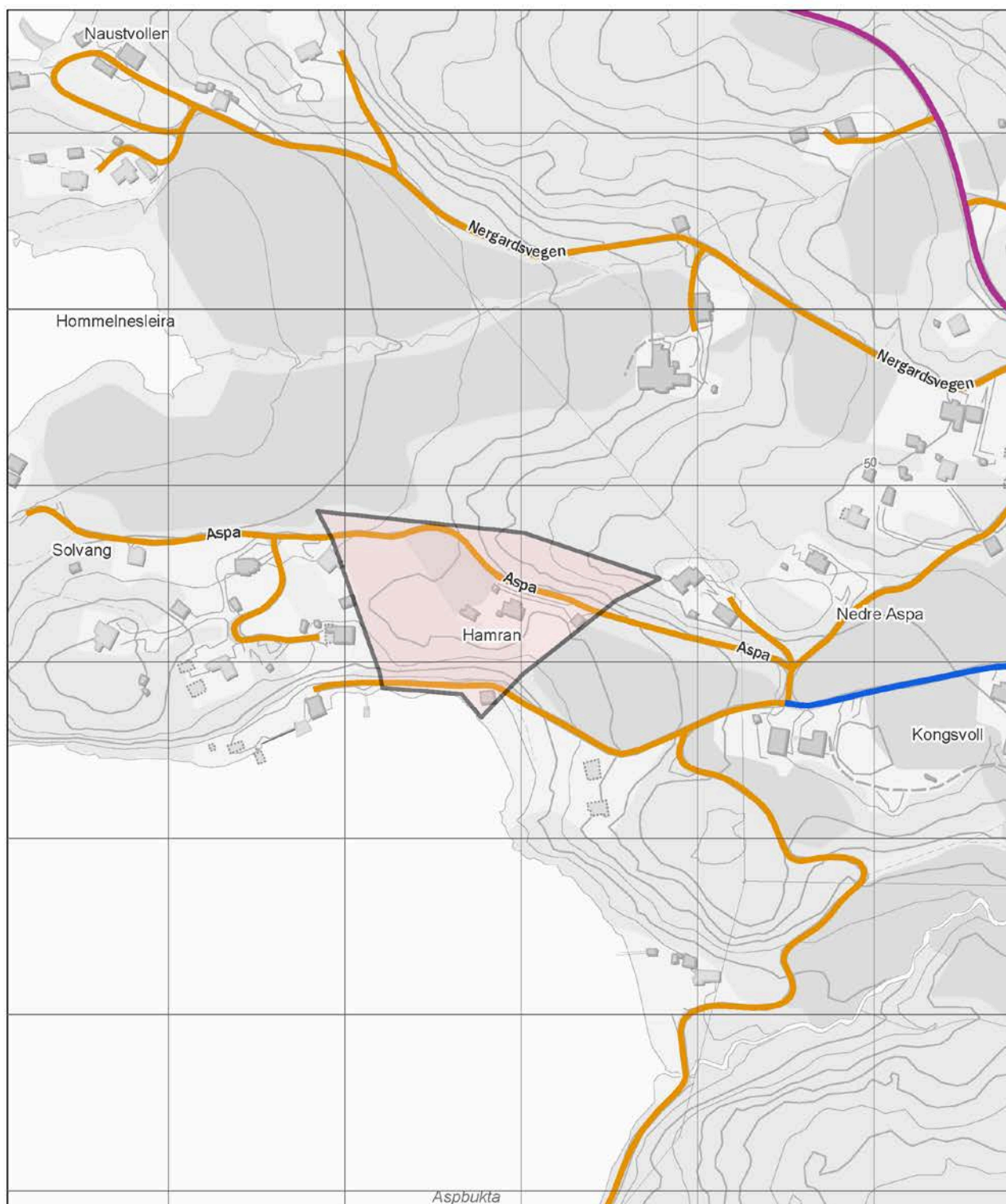
- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 12 161,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|--------------------------------------------|-------------|--------|---------------------|-------------|--------------------------------|
| 1 | 6 987 768,37 | 444 177,28 | 17,37m | Beregnet | 100 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 2 | 6 987 781,70 | 444 166,14 | 25,67m | Terrengmålt | 14 | | Jordfast stein | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3 | 6 987 783,70 | 444 140,55 | 8,81m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 1 | | Fjell | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4 | 6 987 784,38 | 444 131,76 | 10,60m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 1 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5 | 6 987 785,21 | 444 121,19 | 1,15m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 1 | | Jordfast stein | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 6 | 6 987 786,36 | 444 121,11 | 6,68m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 7 | 6 987 792,95 | 444 120,04 | 39,00m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 8 | 6 987 829,70 | 444 106,99 | 42,37m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 987 869,63 | 444 092,82 | 16,60m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 10 | 6 987 884,31 | 444 085,08 | 1,28m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 11 | 6 987 885,48 | 444 084,56 | 117,32m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 12 | 6 987 873,23 | 444 201,24 | 81,62m | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 13 | 6 987 847,12 | 444 278,57 | 27,72m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 14 | 6 987 834,80 | 444 253,74 | 67,30m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 15 | 6 987 793,03 | 444 200,97 | 15,62m | Terrengmålt | 14 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 16 | 6 987 781,77 | 444 190,15 | 6,58m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 1 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 17 | 6 987 777,02 | 444 185,59 | 4,84m | Terrengmålt | 14 | | Jord | Nei | Stein med kors og vitner |
| 18 | 6 987 773,53 | 444 182,24 | 7,16m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 1 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |

⁽¹⁾ 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, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal |
| | | | Skogsbilveg | | Bilferje |
| | | | | | Annet |

ambita

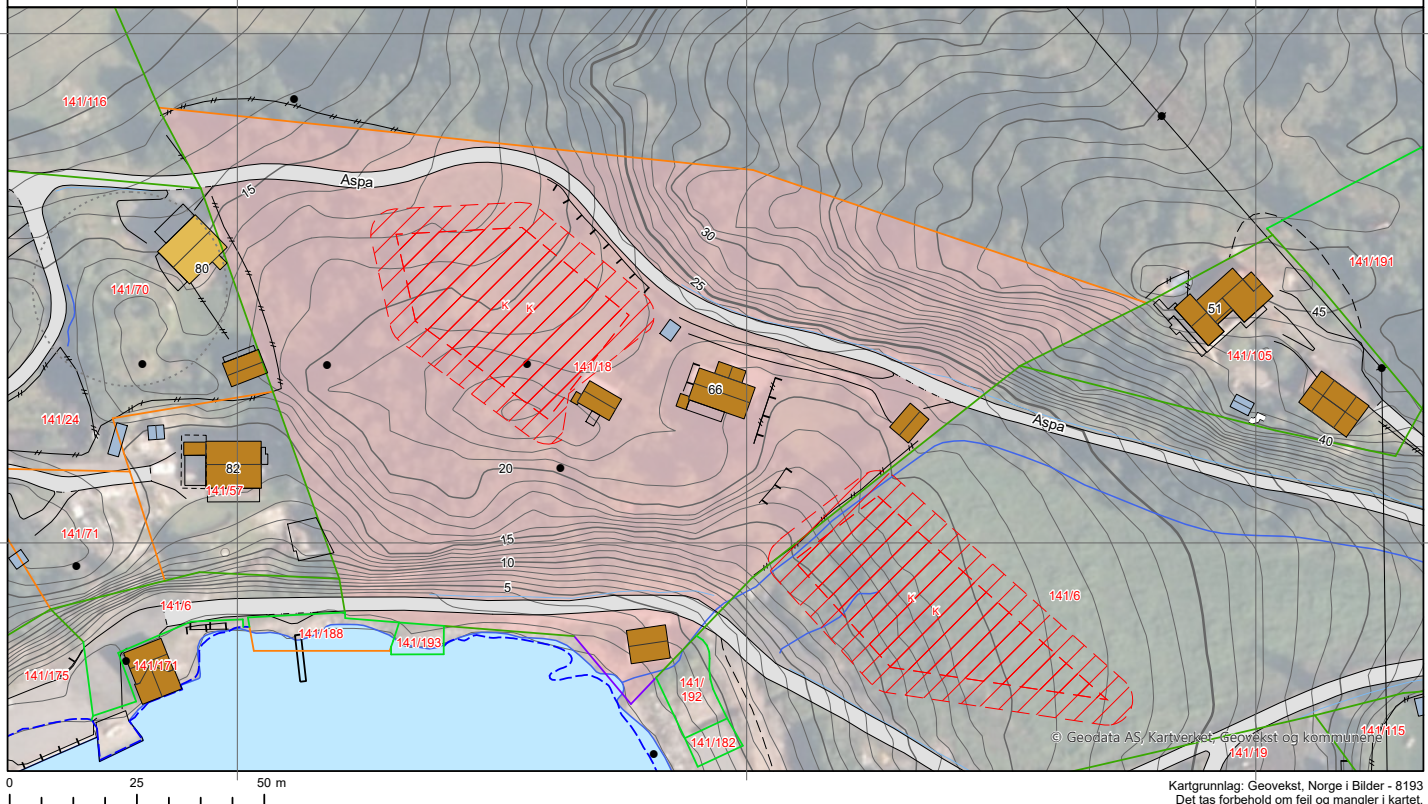
Kommune: 1560 Tingvoll
Eiendom: 1560/141/18/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 23.4.2026



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

ambita

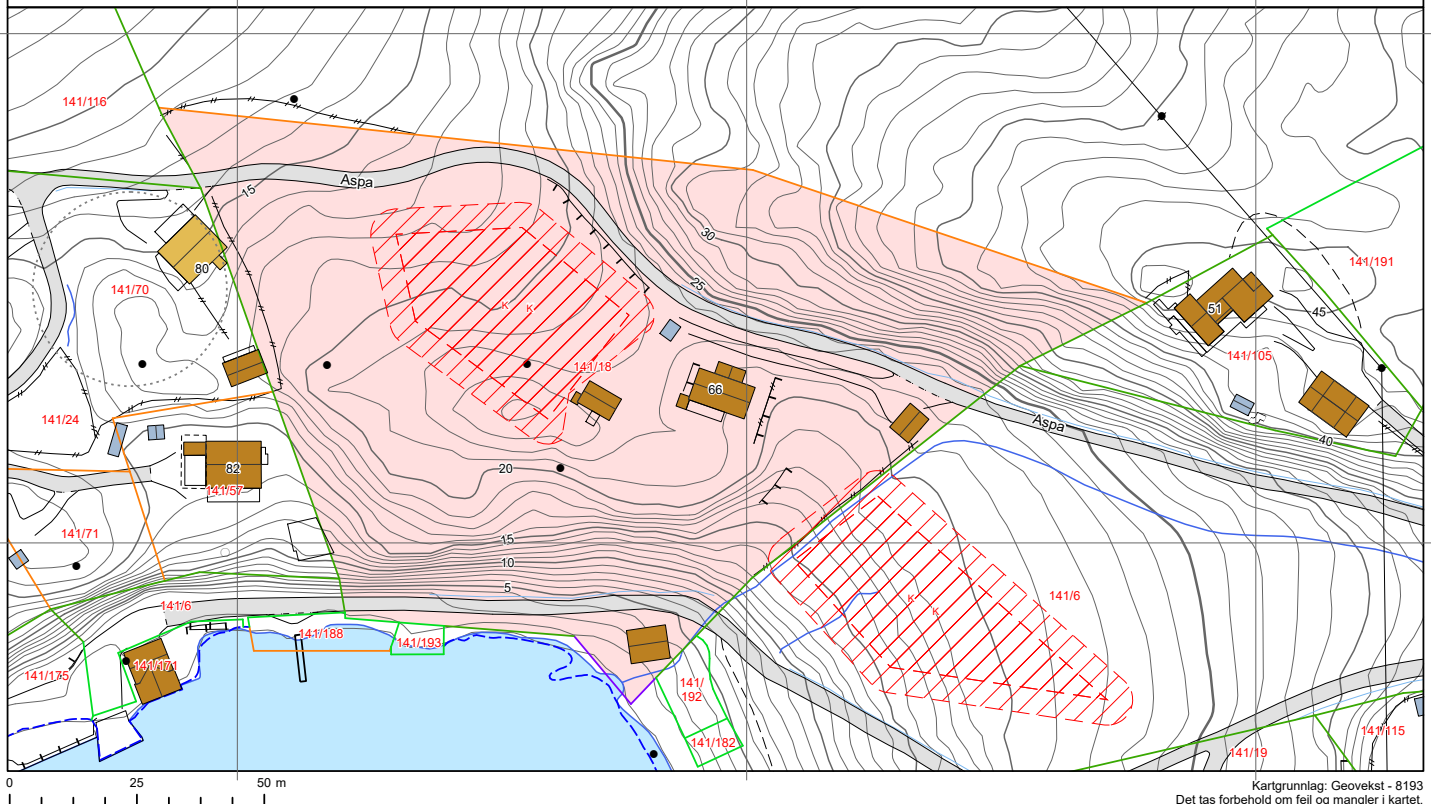
Kommune: 1560 Tingvoll
Eiendom: 1560/141/18/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fektiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste




















Målestokk 1:1000
Dato: 23.4.2026









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







Tegnforklaring

-  Adressepunkt
 -  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
-  Trafikkøy



Tingvoll kommune

Økokommunen - bedre løsninger for mennesker og miljø

Eiendomsopplysninger

Eiendom:

Gnr: 141 Bnr: 018 Fnr: 0 Snr: 0

Planstatus

Følgende **planer/planvedtak** gjelder for eiendommen:

1. **Kommuneplan**

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til:

Boligbebyggelse i [kommuneplanens arealdel 2014-2026](#).

En liten del av eiendommen er avsatt til LNF spredt boligbygging.

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 flere ulike formål:



Eiendommen er blant annet regulert til tre boligtomter, en frittdsboligtomt, LNF-formål, veg, hensynssone kulturminne.

Planen kan dere finne på arealplaner.no. [Detaljregulering for Aspbukta](#)

3. **Mindre vesentlige endringer**

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

Nei Ja

27.04.2026



Tingvoll kommune

Økokommunen - bedre løsninger for
mennesker og miljø

Eiendomsopplysninger

4. Planarbeid

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

Nei Ja



Målestokk 1: 750 ved A3 utskrift

 Utskriftsdato: 05.05.2026 09:58

 Eiendomsdata verifisert: 05.05.2026 09:57

Gårdskart 1560-141/18/0

 Tilknyttede grunneiendommer:

 141/18/0

| Markslag (AR5) 7 klasser | | AREALTALL (DEKAR) | |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------|
| TEGNFORKLARING | | | |
| | Fulldyrka jord | 1.4 | |
| | Overflatedyrka jord | 0.0 | |
| | Innmarksbeite | 0.0 | 1.4 |
| | Produktiv skog * | 7.6 | 7.6 |
| | Annet markslag | 0.0 | |
| | Bebyggd, samf., vann, bre | 3.1 | 3.1 |
| | Ikke kartlagt | 0.0 | 0.0 |
| Sum | | 12.1 | 12.1 |

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

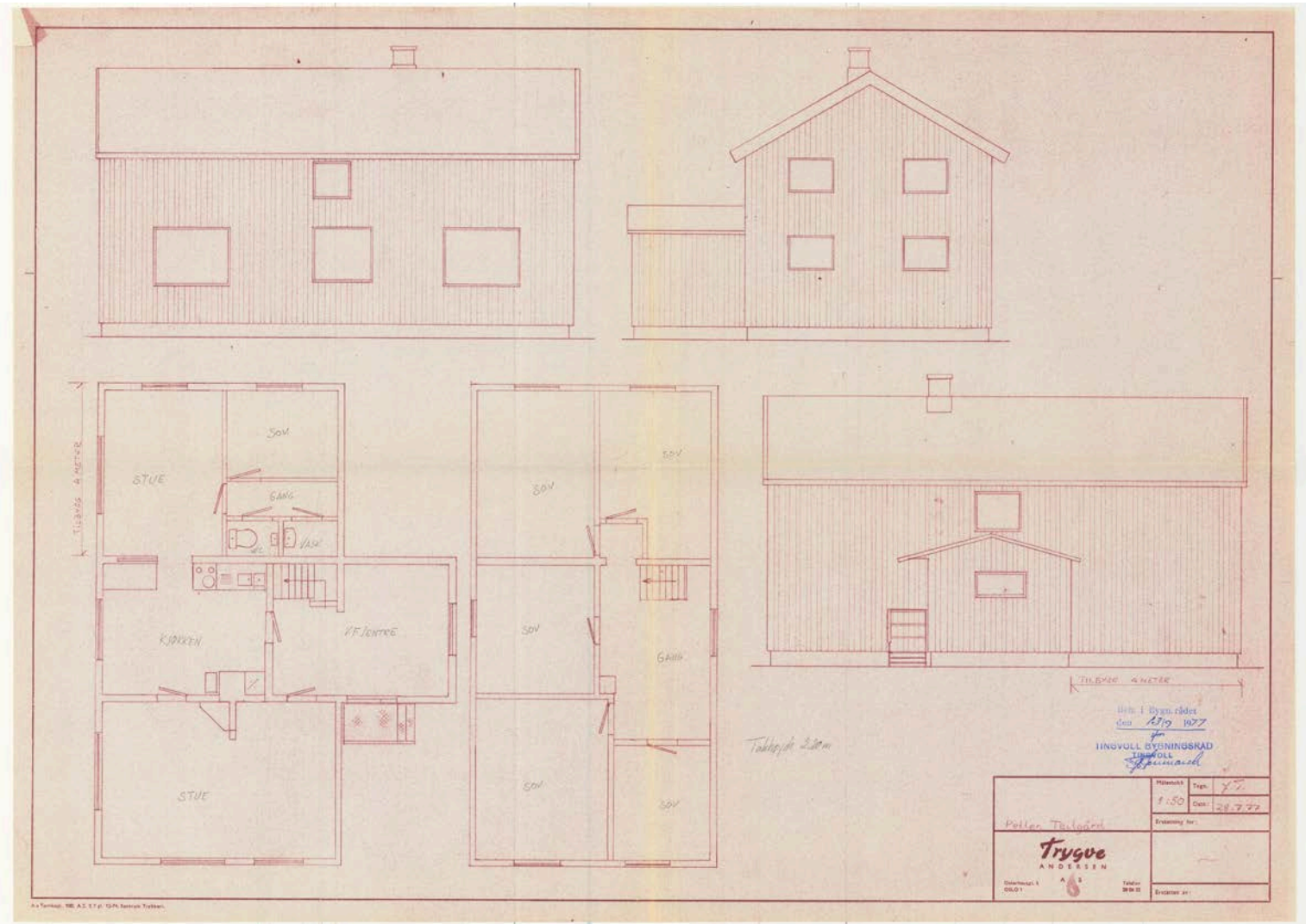
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

 Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

 Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftsenterpunkt





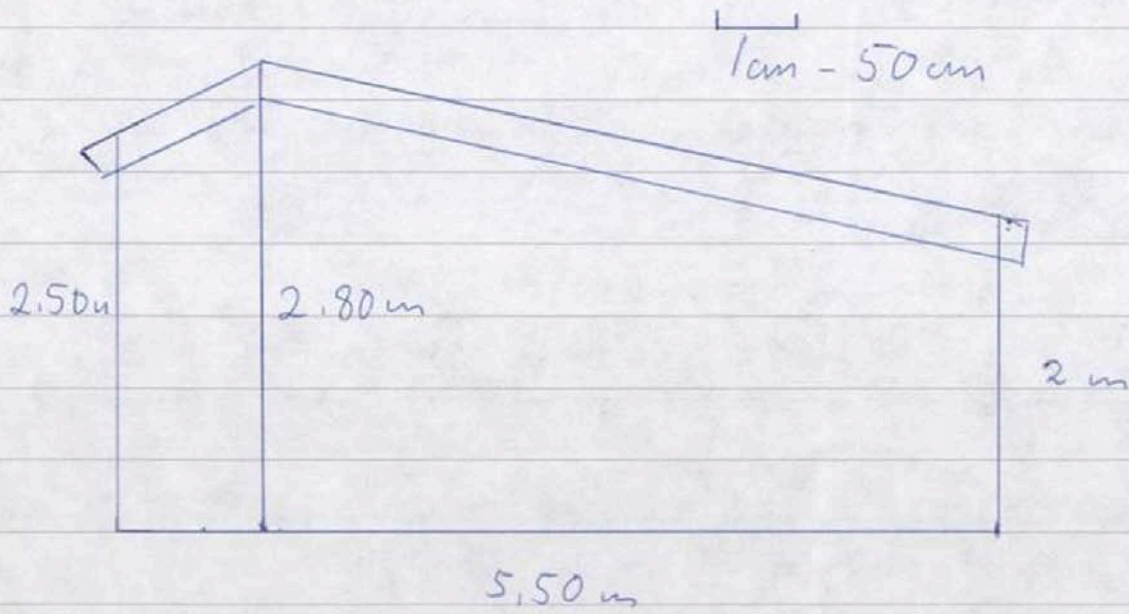
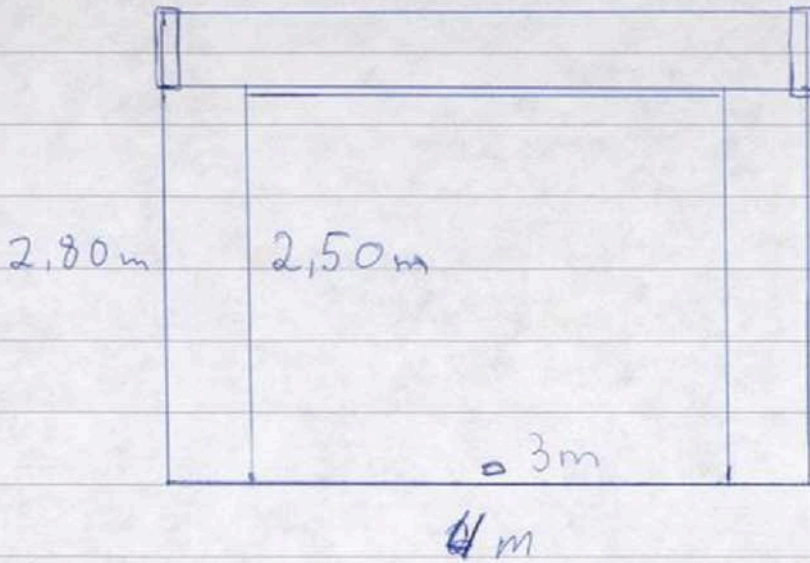
Byg. i Bygn. eller
 den 12/9 1977
 LINGVOLL BYGNINGSRÅD
 LINGVOLL
 Spennard

Tobias 1977

| | | | | |
|------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------|-------------|----|
| Palle Dalgård | Målstokk | 1:50 | Trak | 87 |
| | Dato | 28.7.77 | Bygning for | |
| Trygve ANDERSEN <small>DRUKKET I OSLO</small> | | Tegnet av: Bygningen av: | | |

Beh. i Bygn. rådet
den 11 / 5 1976

Kjellin Rimstad
TINGVOLL BYGNINGSRÅD
TINGVOLL



Petter Teilgård,
6670 ØYDEGARD.

5. desember 1978

FERDIGATTEST

Tilbygget omfatter 3 nye soverom og spisestue.

En har ikke noe å bemerke til det utførte arbeidet.

for **Bygningssjefen i Tingvoll**

Håvard Hegerberg
Håvard Hegerberg
tekn.

Lokalitet 2, Bosetning-aktivitetsområde

Kategori: Arkeologisk minne Beliggenhet: Mære og Romsdal, Tingsvoll Vernestatus: Automatisk fredet Datering: Eldre steinalder Lagt inn av: Mære og Romsdal fylk eskommune

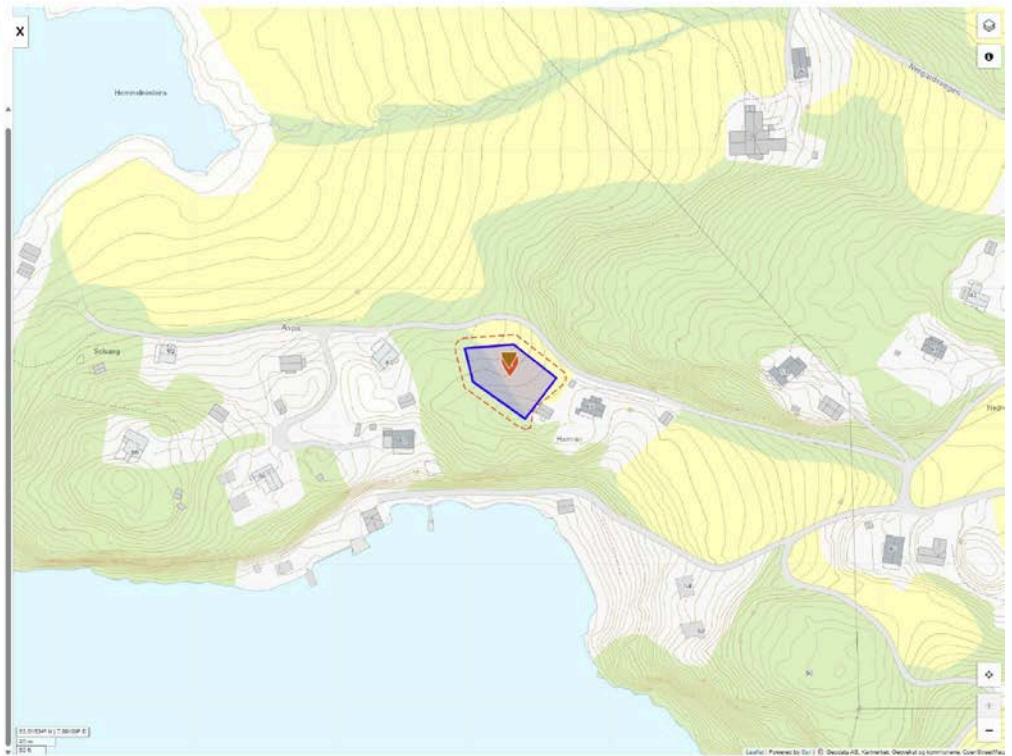
Du må være innlogget for å legge til bilder eller video.

Beskrivelse Minnet består av (1) Kommentarer (0) Lesker (0)

Beskrivelse mangler

| | |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Tittel | Lokalitet 2, Bosetning-aktivitetsområde |
| Kategori | Arkeologisk minne |
| Art | Bosetning-aktivitetsområde |
| Opprinnelig funksjon | Bolig, bestrøking |
| Gårdnavn | Hamm |
| Ansvarlig organisasjon | Mære og Romsdal fylkeskommune |
| Fylke | Mære og Romsdal |
| Kommune | Tingsvoll |
| Synlig | Ja |
| Ueder vann | Nei |
| Kulturminneld | 132742 |
| GPS-posisjonen (EUBF) | 7.89681473, 63.01555494 |
| Enkeltninnkategorier | Arkeologisk minne |
| Enkeltninnkategorier | Bosetningsspor |
| Datering | Eldre steinalder |
| Vernestatus | Automatisk fredet |

Arkeologisk beskrivelse
 De fleste funnene ble gjort i matjorden, som betyr at mye av lokaliteten er blitt ørødet som følge av pløying. Det ble imidlertid funnet et oppstilt 10cm tykk, mørkere og kulholdig masse med funn i fo prøvesjikt (ASV og KO2) med funn (KO2 og muligens ASV1) under matjorden. Dette kan være eldre dyrkinglag eller kulturlag. I ASV1 var det også noe kalk. Et lag under dette som også var funnerende. Avgrensning av lokaliteten er vanskelig, ettersom det er gjort funn i matjorden på hele jorden. Blevarte lønnet av kulturlag eller gammelst plantelag ble funnet i øvre halvdel av flaten, og finnes sannsynligvis i flere lønner over akson mellom ASV2 og ASV4. Funneringsgriden i ASV1 peker også mot en konkretiseringen i overkant. Det er lang under matjorden 50 på jorden og mot vest nederst i bakken er det silt og leire under matjorden. På disse kalte av jorden er det dermed lide å henke sløvet eventuelle funn i matjorden.



Lok 1, Bosetting-aktivitetsområde

Kategori: Arkeologisk minne
Beliggenhet: Mære og Romsdal, Tinn
Vernestatus: Automatisk fredet
Datering: Steinulder
Lagt inn av: Mære og Romsdal fylk
 eskommune

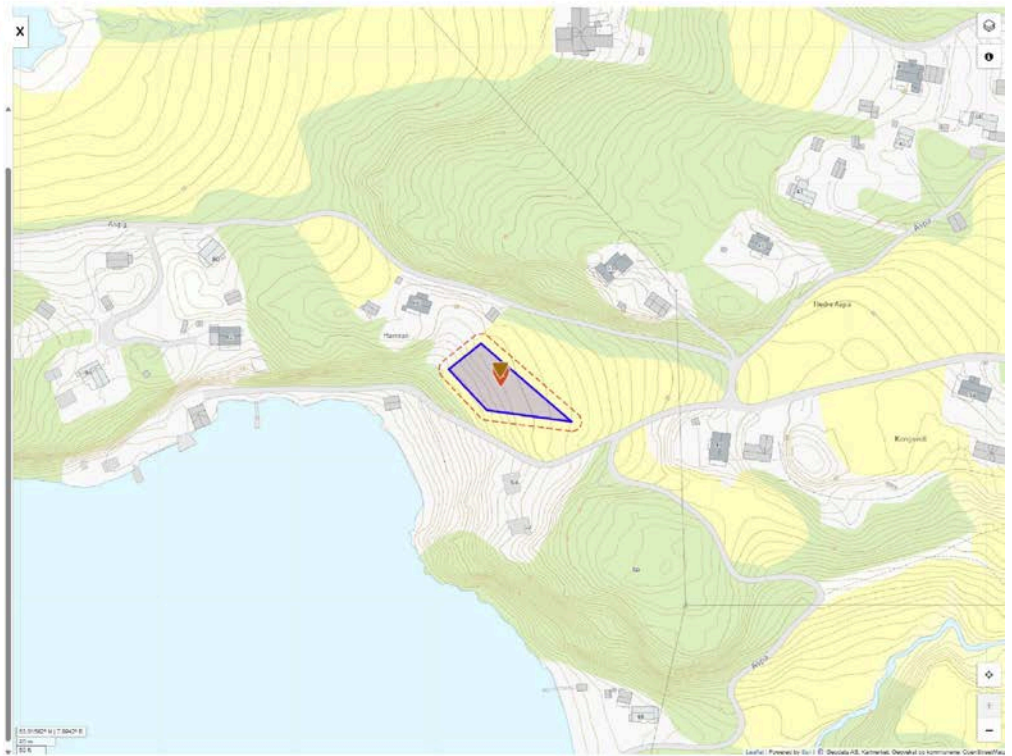
Beskrivelse: Minnet består av (1) **Kommentarer:** (0) **Leiker:** (6)

Beskrivelse mangler

| | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| Tittel: | Lok 1, Bosetting-aktivitetsområde |
| Kategori: | Arkeologisk minne |
| Art: | Bosetting-aktivitetsområde |
| Opprinnelig funksjon: | Dølg, bosetting |
| Gårdens navn: | Nedre Aspo |
| Ansvarlig organisasjon: | Mære og Romsdal fylkeskommune |
| Fylke: | Møre og Romsdal |
| Kommune: | Tingvoll |
| Synlig: | Ja |
| Ueder vann: | Nei |
| Kulturminneld: | 132941 |
| GPS-posisjonen (EUREP): | 7.89645862, 63.01544106 |
| Enkeltminnekategori: | Arkeologisk minne |
| Enkeltminnearter: | Bosettingsspor |
| Datering: | Steinulder |
| Vernestatus: | Automatisk fredet |

Åskeladdenbeskrivelse

Det ble gjort funn i maljorden og i kullhengig sort leirmasser under maljorden. Nord og flate og i prøvetakket i bakken ble det observert et forslag over dette sorte laget i prøvetakket, hvilket betyr at laget ligger under av pålyng i nord. Vi antar at disse sorte massene er bevarte kulturlag fra tidligere aktivitet. Maljorden som ligger over kulturlaget er tettepakket av strandstein mæne selve kulturlaget inneholder rike karnet og mindre vannrullt stein. Dette kan bety at lokaliteten har blitt fransgeordnet av en strandstein som en følge av hovedgrunnen i 8500-8000 BP. Strandsteinlaget er tykt og finnes også på nordsiden av knekken, i toppen av ASV3. Dette vil si så full være opplystvekkende etter som bevaringen av slike lokaliteter krever spesielle forhold (med tanke på helligbrytning, strøm, holning, kvandehold), og er svært sjeldne. En annen forsker er at lokaliteten er yngre enn dette og at massene som ligger over er en blerrens som kan bli i lag med over bevaringen som følge av pålyng over lang tid. I nord (ASV 2 og 3) ble det funnet et forslag mellom maljorden og kulturlaget. Dette betyr at kulturlaget under er upåvirket av pålyngen. Lengre sør finnes ikke denne forvinnene, og vi må anta at toppen av kulturlaget er pålyngt opp.



Nabolagsprofil

Aspa 66

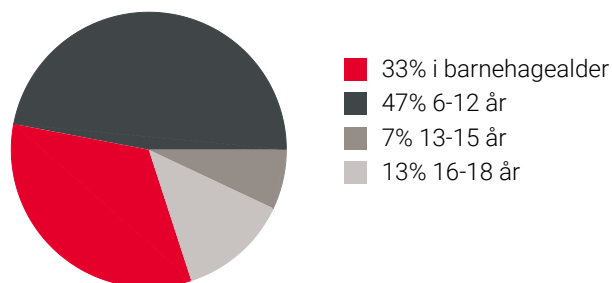
Offentlig transport

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Skjevlingen Linje 811, 901, 905 | 4 min 4.1 km |
| Kristiansund Kvernberget | 28 min |

Skoler

| | |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Straumsnes barne- og ungdomsskole (1... 107 elever, 8 klasser | 11 min 12.3 km |
| Tingvoll vidaregående skole 100 elever, 5 klasser | 22 min 26.8 km |
| Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser | 37 min 36.4 km |

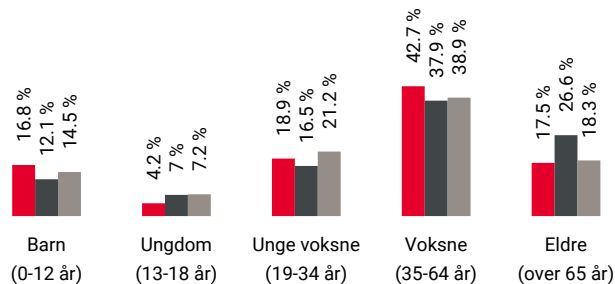
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 34% | 33% |
| Ikke gift | 50% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 6% | 4% |

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Grunnkrets: Aspa | 143 | 69 |
| Kommune: Tingvoll | 2 960 | 1 636 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|------------------------------------------------------|-------------------|
| Straumsnes barnehage (1-5 år) 37 barn | 13 min 13.5 km |
| Storbakken barnehage (0-5 år) 78 barn | 18 min 20.6 km |
| Astaddalen Museums- og friluftsbhg (0-... 19 barn | 20 min 24.1 km |

Dagligvare

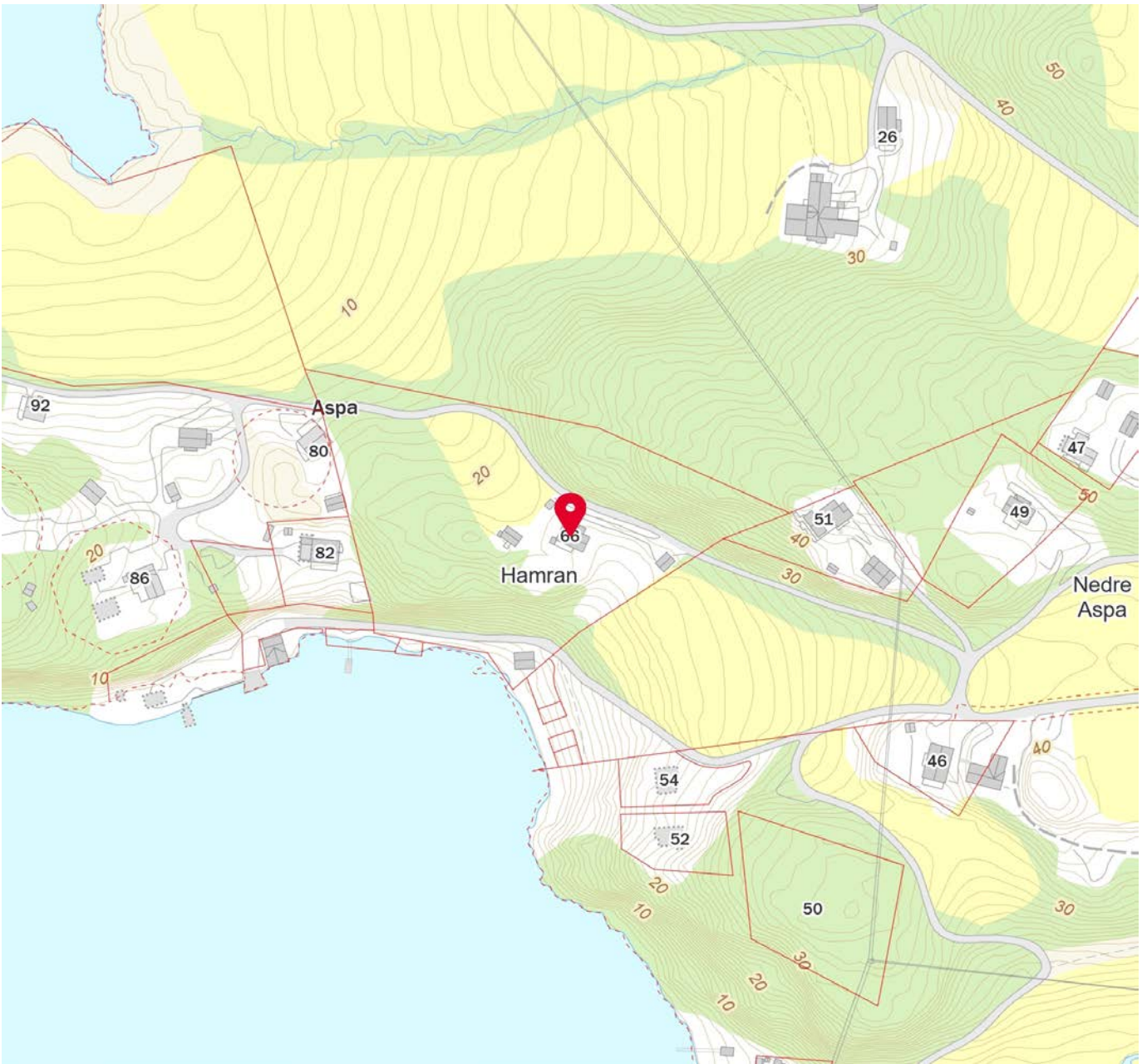
| | |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Bunnpris Aspøya Post i butikk, PostNord | 6 min 7.4 km |
| Matkroken Kvisvik Post i butikk | 15 min 12.8 km |


Sport

| | |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Einset velforenings balløkke Ballspill | 7 min 7.7 km |
| Bergsøy Ballspill, sandvolleyball | 10 min 12.9 km |
| Fitnesspoint Aspøya | 7 min |
| Treningssenter (Nordmørshallen) | 11 min |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.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: Aspa 66
6670 ØYDEGARD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ulla Eriksen Nystøyl

Telefon: 913 25 599
E-post: ulla.eriksen.nystoyl@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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre