

Storhaugvegen 34

ØYDEGARD

notar



Prisantydning Kr 8 500 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
BRA-i/BRA Total 195/267 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Storhaugvegen 34

Lekker fritidsbolig fra 2024 med upåklagelig utsikt og skjermet beliggenhet! 2 dobbeltgarasjer. Mulighet for 4 soverom.

Adresse	Storhaugvegen 34 6670 ØYDEGARD
Prisantydning	Kr 8 500 000,-
Omkostninger	Kr 213 590,-
Totalpris	Kr 8 713 590,-
BRA-i/BRA Total	195/267 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
Byggeår	2024
Soverom	4

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas presenterer denne lekke fritidsboligen på Øydegard!

Beliggende i et fredelig og naturskjønt område, byr denne eiendommen på spektakulær utsikt, nydelige solforhold, fantastiske turmuligheter og golfbane rett ved!

Eiendommen har et skjermet beliggenhet innerst i blindvei. Man kjører til døra og spaserer inn i en påkostet eiendom som inneholder: Stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, medierom/kontor, 3 bad, badstue, vaskerom, bod og gang. Det er installert gulvvarme i alle rom, som gir en behagelig og jevn temperatur gjennom hele hytta. Flotte utearealer rundt hele boligen - perfekt for å nyte sola og utsikten! Eiendommen har to dobbeltgarasje, og en stor, asfaltert gårdsplass.

Kontakt megler for å avtale visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Anders Havneraas

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	29
Vedlegg	31
Budgivning	75

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Herlig stue med store vindusflater



Stue



Spisestue



Spisestue





Kjøkkenet har integrerte hvitevarer fra Siemens

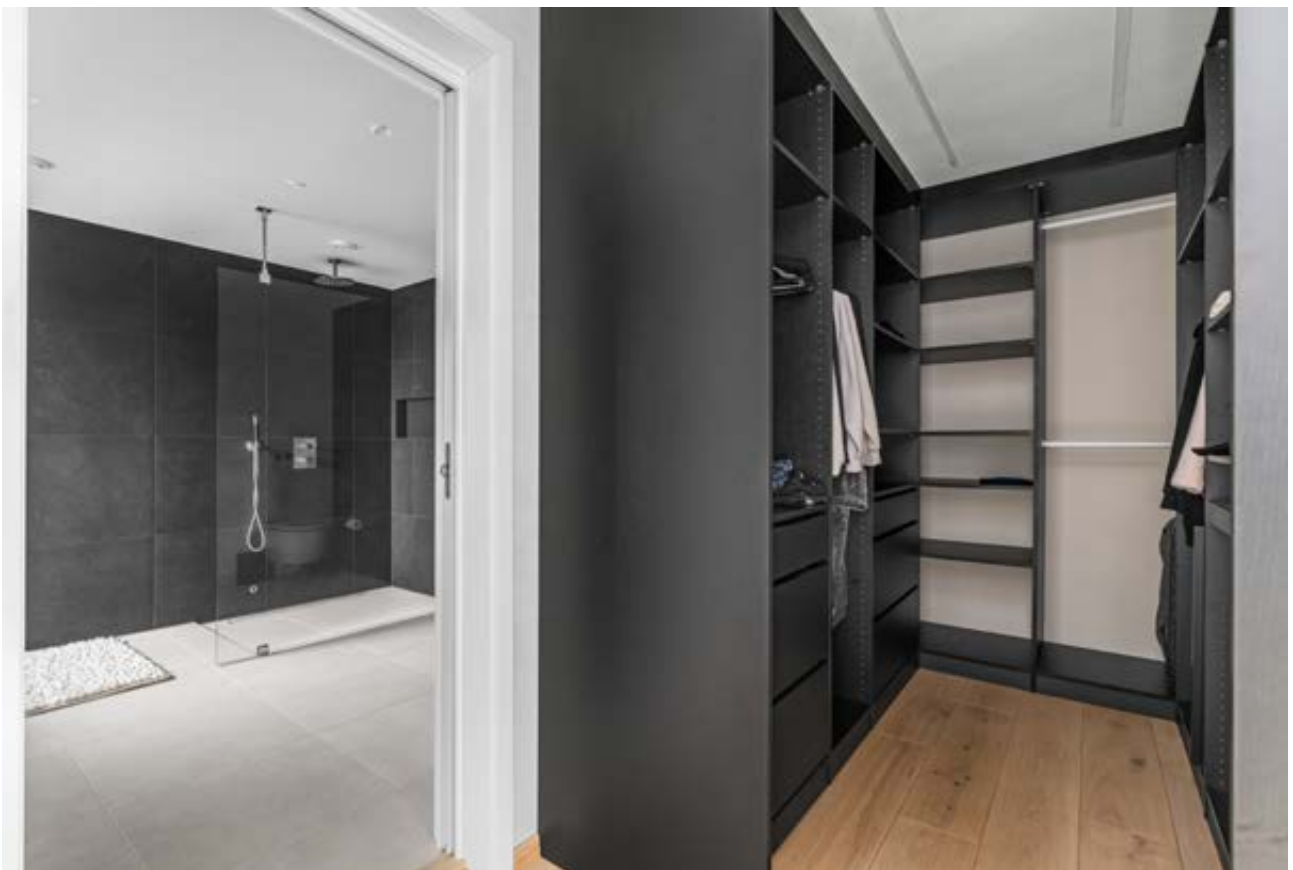


Eksklusivt kjøkken med benkeplate av stein





Master bedroom med en suite bad og walk in-garderobe



Walk-in



Bad tilknyttet hovedsoverom



Bad



Soverom II



Soverom III



Kontor/TV-stue - kan også benyttes som soverom nr 4



bad/vaskerom ved entree



Bad



Badet har dobbelservant og dobbeldusj



Badstue



Hall med stor skyvedørsgarderobe



Fasade



Gårdsplass

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Beliggende på Øydegard i Tingvoll kommune. Bygningen ligger høyt og fritt, noe som gir flott utsikt til sjøen og de vakre omgivelsene kan nytes fra stor terrasse utenfor stuen.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Storhaugvegen 34, 6670 ØYDEGARD

OPPDRAKSNUMMER

4-0166/25

SELGER

Espen Elshaug Øye

MATRIKKE

Gårdsnummer 108, bruksnummer 178,
i Tingvoll kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav B.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.532 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet og flott tomt med nylagt asfalt, plen og stor terrasse.

TAKST

Tilstandsrapport datert 26.04.2025. utført av Sertifisert takstmann Idar Helge Farstad.

BYGGEÅR

2024

BYGGEMÅTE

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Takrenner og nedløp av aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/takstoler. Bygningen har trevinduer med 3-lags glass. Karmer og rammer med fabrikk malt overflate. Utvendig aluminiumsbekledning. Malt hovedytterdør med elektrisk lås, malt balkongdør i tre og 3 skyvebalkongdører i malt tre. Garasje: Ytterdør og garasjeport m/åpner. Stor treterrasse og gangsoner rundt boligen. Terrassebord. Terrasseplattning ved hovedinngang.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse og underlagt reguleringsbestemmelser for "Detaljplan for Øydegard". Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til fritidsbebyggelse.

Kommunen opplyser at der foreligger søknad om ny fritidsbolig på gnr 108 bnr 169.

Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Tingvoll kommune.

OPPVARMING

Boligen har balansert ventilasjon. Det er installert 2 stk luft/luft varmpumper og varmekabler i alle gulv.

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.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i 2 stk dobbeltgarasjer. Gode muligheter for oppstilling på tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, privat vann og avløp.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er mottatt ferdigattest for fritidsbolig datert 17.09.2024.

Det er ikke mottatt tegnigner eller ferdigattest for frittstående garasje.

RADONMÅLING

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktsperre.

INNHold

Fritidsboligen inneholder hovedinngang/entré, stue/kjøkken, gjestebad, badstue, gang, medierom/kontor, 3 soverom, omkledeingsrom, bad, bad/vaskerom og garasje. I tillegg er det frittstående garasje på tomten.

STANDARD

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i entre. Malte vegger og trepanel. Malt innvendige tak og trepanel. Listfri utførelse.

Gjestebad

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Dusjnise med nedsenket gulv og ensidig fall til rennesluk. Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjnise med glassvegg og dobbel dusj. Det er balansert ventilasjon.

Bad

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Dusjnise med nedsenket gulv og ensidig fall til rennesluk. Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjnise med glassvegg. Det er balansert ventilasjon.

Bad/vaskerom

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,

benkeskap med benkeplate, nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er Induksjonstopp med integrert ventilator

Badstu

Panelt ubehandlet himling og vegger. Flislagt gulv. Oppbygget sitteplass/benker i to høyder. Glassdør montert til badstue med tilfredsstillende lukking/åpning. Plassbygget/montert skyveventiler i vegg. Badstueovn montert.

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Eiendommen selges med møbler og inventar med unntak av selgers personlige eiendeler som klær, PC, og ting av affeksjonsverdi.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov,

forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 195 m²

BRA - e: 72 m²

BRA totalt: 267 m²

TBA: 160 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 195 m² Hovedinngang/entré, stue/kjøkken, gjestebad, badstue, gang, medierom/kontor, 3 soverom, omkleddingsrom, bad, bad/vaskerom

BRA-e: 45 m² Garasje/sport/teknisk

TBA fordelt på etasje

1. etasje

160 m²

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealer som er definert som TBA i denne rapport gjelder markterrasse (158 kvm) rundt bolig og platting (17 kvm) ved hovedinngang.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 8 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 789,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet dekker vann, renovasjon og eiendomsskatt

INFO VANNAVGIFT

Vann fra Strømsnes Vassverk.

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 849 804,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

8 500 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

212 500 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

213 590 Omkostninger totalt

229 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

231 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 713 590 Totalpris. inkl. omkostninger

8 729 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

8 731 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1560/108/178:

14.01.1921 - Dokumentnr: 900536 - Rettsbok

Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1939 - Dokumentnr: 1774 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:13
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1939 - Dokumentnr: 1775 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:14
Rettigheter iflg.skylddeling
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1939 - Dokumentnr: 1776 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:15
Rettigheter iflg.skylddeling
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1940 - Dokumentnr: 1455 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:17
Rettigheter iflg.skylddeling
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1941 - Dokumentnr: 1651 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:16
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1942 - Dokumentnr: 538 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:19
Rettigheter iflg.skylddeling
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1942 - Dokumentnr: 1156 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:19
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1945 - Dokumentnr: 5 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:20
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1949 - Dokumentnr: 1580 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1951 - Dokumentnr: 521 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:21
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1951 - Dokumentnr: 522 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:21
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1951 - Dokumentnr: 1477 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver:Gnr.4 bnr.11.
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1954 - Dokumentnr: 3515 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:25
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1954 - Dokumentnr: 3523 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:26
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1954 - Dokumentnr: 3570 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:27
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1955 - Dokumentnr: 669 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:28
Rettigheter iflg.skylddeling
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1955 - Dokumentnr: 2140 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:29
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1956 - Dokumentnr: 1628 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:9
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1956 - Dokumentnr: 1861 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:30
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1956 - Dokumentnr: 2107 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1956 - Dokumentnr: 2870 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1957 - Dokumentnr: 1256 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:34
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1957 - Dokumentnr: 2104 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:30
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1957 - Dokumentnr: 2229 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:35
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1958 - Dokumentnr: 1533 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:36
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1959 - Dokumentnr: 641 - Bestemmelse om
bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:27
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1959 - Dokumentnr: 2134 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:40
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om strandlinje
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1961 - Dokumentnr: 261 - Erklæring/avtale
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
B.NR. 2 GIS STEDSEVARENDE RETT TIL Å BENYTTE GÅRDENS
BADESTRAND OG NAUST.
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1961 - Dokumentnr: 261 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1962 - Dokumentnr: 2087 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:44
Rett til utgrøfting.
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1963 - Dokumentnr: 1921 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:45
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1963 - Dokumentnr: 2748 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:46
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1965 - Dokumentnr: 747 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:36
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1965 - Dokumentnr: 851 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:50
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1965 - Dokumentnr: 2264 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:48
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1968 - Dokumentnr: 845 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:55
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1968 - Dokumentnr: 1402 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:56
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1968 - Dokumentnr: 3027 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:57
Bestemmelse om naustplass
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1969 - Dokumentnr: 1966 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:58
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1969 - Dokumentnr: 2949 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:60
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1970 - Dokumentnr: 3776 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:44
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1971 - Dokumentnr: 4275 - Rettighet
Rettighetshaver: Straumsnes Vassverk Sa
Org.nr: 956 389 259
LEIEAVTALE
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1973 - Dokumentnr: 3010 - Rettsbok
Grensegangssak
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1976 - Dokumentnr: 4711 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter
m.v.
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1990 - Dokumentnr: 6548 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:65
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1998 - Dokumentnr: 9680 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:73
Rett til å legge vann-, strøm- og telefonledninger,
samt vedlikehold
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1999 - Dokumentnr: 7058 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:74
Bestemmelse om ledninger vedr.
vann, strøm, telefon m.m.

Bestemmelse om regulering av
tomtegrense m.m.
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1999 - Dokumentnr: 8968 - Erklæring/avtale
ang. bruksrettigheter til veg og disposisjon av
plenareal og støttemur, med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2000 - Dokumentnr: 5114 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:76
Bestemmelse om vannledning, strøm og telefon, med
flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
"Gnr 108 bnr 1 gir gnr 108 bnr 78 vegrett samt rett til å legge
ledninger vedr vann, strøm, telefon og infiltrasjon av
gråvann på gnr 108 bnr 1. Bnr 78 gis også anledning til å
vedlikeholde disse ledninger samt veg."

29.06.2006 - Dokumentnr: 6761 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:85
Rett til å legge ledninger vedr. vatn, strøm mv.
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
"Gnr 108 bnr 1 gir gnr 108 bnr 85 vegrett samt rett til å legge
ledninger vedr vatn, strøm og infiltrasjon av gråvann på gnr
108 bnr 1, samt vedlikehold av disse ledninger"

28.09.2006 - Dokumentnr: 10314 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:87
samt rett til å legge vann/kloakk
Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
"Gnr 108 bnr 87 skal ha vegrett, samt rett til å legge
vann-kloakk over gnr 108, bnr 1"

21.06.2021 - Dokumentnr: 748979 - Kraftledningsregisteret
Rettighetshaver: Mellom AS

Org.nr: 925 668 389

Kraftledningen Tingvoll - Øydegard

Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Rett for NEAS til å ha ledninger/stolper på/over eiendommen.

21.06.2021 - Dokumentnr: 749178 - Kraftledningsregisteret

Rettighetshaver: Mellom AS

Org.nr: 925 668 389

Kraftledningen Øydegard - Rensvik

Overført fra: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Rett for NEAS til å ha ledninger/stolper på/over eiendommen.

23.06.2022 - Dokumentnr: 681746 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1

Elektronisk innsendt

29.08.2022 - Dokumentnr: 948210 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1

Bestemmelse om vedlikehold

29.08.2022 - Dokumentnr: 948210 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:1560 Gnr:108 Bnr:1

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

"Gnr 108 bnr 1 (avgiver) gir rettighetshaverne gnr 108 bnr 158-178, rett til å anlegge, drifte og vedlikehold vei, vann, avløp og annet ledningsnett slik det fremgår av reguleringsplan og vedlagte kart"

Flere av erklæringen gjelder annen eiendommen ,men har fulgt med da denne eiendommen ble utskilt fra hovedbruket.

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Hvis søknad om D-nummer skal sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud:

"Forbehold om tillatelse fra selger til å sende søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte. Dette medfører forsinket oppgjør til selger".

I disse tilfellene oppbevarer kartverket skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige dokumenter for søknad om D-nummer i forbindelse med kontraktsignering, og før overtagelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videreselge eiendommen for egen risiko og regning.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Ta evt. kontakt med megler for nærmere informasjon vedr. søknad om D-nummer, forbehold i bud m.m.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

06.06.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

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

ANSVARLIG MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 14 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for

Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn

kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

BUDGIVNING

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

STORHAUGVEGEN 34

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Ferdigattest

Tegninger

Kart

Tgl veirett

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0166/25	

Selger 1 navn
Espen Elshaug Øye

Gateadresse	
Storhaugvegen 34	
Poststed	Postnr
ØYDEGARD	6670

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

0

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bygget er helt nytt fra September 2024

Arbeid utført av

At byggservice As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget er helt nytt fra September 2024

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget er helt nytt fra September 2024

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bygget er helt nytt fra September 2024.

Arbeid utført av

Bøyfot elektro Kristiansund

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget er helt nytt fra September 2024.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	bygger er helt nytt fra September 2024.
Arbeid utført av	AT byggservice AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Oye	f3932de1d28984a846ab9 0a9ed73e5653cedf22d	02.06.2025 15:20:26 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Storhaugvegen 34, 6670 ØYDEGARD

 TINGVOLL kommune

 gnr. 108, bnr. 178

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 26.04.2025

Rapportdato: 29.04.2025

Oppdragsnr.: 19184-1468

Referansenummer: HZ2228

Autorisert foretak: Farstad Taksering AS

Vår ref:



 Farstad Taksering AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

Farstad Taksering AS er et takseringsfirma med kontor i Elnesvågen.

Vår takstingeniør er utdannet og medlem av Norsk Takst. Har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Mesterbrev som tømmer, våtroms sertifikat fra FFV og over 30 års erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Idar Helge Farstad

Uavhengig Takstingeniør

id-fa@online.no

911 63 965



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Lekker fritidsbolig med alt på et plan i vakre omgivelser - moderne utførelse med høy standard - fantastisk utsikt og solgang. Stue/kjøkken har store vindusflater med nydelig utsyn og uten innsyn. Store skyvedører i glass åpner de sosiale områdene i boligen mot en stor terrasse. Master soveromsfløy med tilliggende omkleddingsrom og master bad/wc.

Fritidsbolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp av aluminium.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/takstoler.
Bygningen har trevinduer med 3-lags glass. Karmer og rammer med fabrikk malt overflate. Utvendig aluminiumsbekledning.
Malt hovedytterdør med elektrisk lås, malt balkongdør i tre og 3 skyvebalkongdører i malt tre. Garasje: Ytterdør og garasjeport m/åpner.
Stor treterrasse og gangsoner rundt boligen. Terrassebord.
Terrasseplattning ved hovedinngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i entre. Malte vegger og trepanel. Malt innvendige tak og trepanel. Listfri utførelse.
Armert betonggulv med isolasjon mot grunn. Gulvvarme.
Støpt plate i garasje.
Bygget er oppført etter TEK 17 der radon tiltak skal være utført og kommunen har gitt ferdigattest.
Innvendig har boligen glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Gjestebad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Dusjnise med nedsenket gulv og ensidig fall til rennesluk.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjnise med glassvegg og dobbel dusj.
Det er balansert ventilasjon.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Dusjnise med nedsenket gulv og ensidig fall til rennesluk.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjnise med glassvegg.
Det er balansert ventilasjon.

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, benkeskap med benkeplate, nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er Induksjonstopp med integrert ventilator

SPELALROM

[Gå til side](#)

Badstu. Panelt ubehandlet himling og vegger. Flislagt gulv.
Oppbygget sitteplass/benker i to høyder. Glassdør montert til badstue med tilfredsstillende lukking/åpning. Plassbygget/montert skyveventiler i vegg. Badstue oven montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Stoppekran i bad/vaskerom. Lekkasjesikring tilkoblet hovedkrane.
Utvendig vannuttak (varmt/kaldt) er montert på yttervegg.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert 2 stk luft/luft varmepumper. Varmekabler i alle gulv. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Omfattende elektrisk anlegg med stor hovedtavle i garasje. Skjult el anlegg med jordfeilautomater i skap. Det er tilknytningsskap utenfor boligen.
Moderne belysning.
Det er brannslukkeapparat i boligen. Røykvarsler montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling/fjell.
Dreneringen er fra 2024.
Boligen har stripefundament av betong / ringmurselement på planert grunn.
Bygningen ligger i slakt/flatt terreng på et høydedrag
Utvendige avløpsrør er av plast
Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

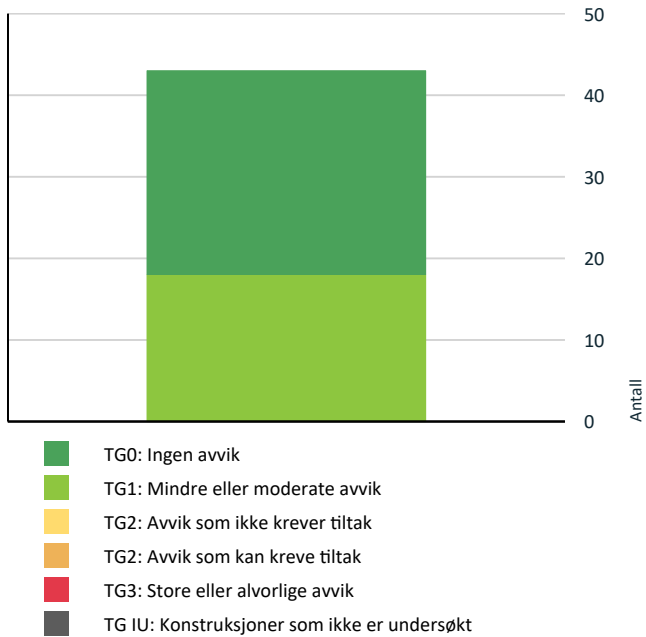
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Megler innhenter godkjente og bygge-meldte tegninger for garasje om det foreligger. Vi har ikke mottatt tegninger før sending av rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2024

Standard

Fritidsboligen er oppført med gjennomgående høy kvalitet og påkostede løsninger både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/takstoler.

Vinduer

Bygningen har trevinduer med 3-lags glass. Karmen og rammer med fabrikkmalt overflate. Utvendig aluminiumsbekledning.

Dører

Malt hovedytterdør med elektrisk lås, malt balkongdør i tre og 3 skyvebalkongdører i malt tre. Garasje: Ytterdør og garasjeport m/åpner.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor treterrasse på bakkenivå med gangsoner rundt boligen. Terrassebord. Terrasseplating ved hovedinngang.

INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av parkett og fliser i entre. Malte vegger og trepanel. Malt innvendige tak og trepanel. Listfri utførelse.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Armert betonggulv med isolasjon mot grunn. Gulvvarme. Støpt plate i garasje.

Radon

Bygget er oppført etter TEK 17 der radon tiltak skal være utført og kommunen har gitt ferdigattest.

Innvendige dører

Innendig har boligen glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkåringer.



1. ETASJE > GJESTEBAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Dusjnise med nedsenket gulv og ensidig fall til rennesluk.

1. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > GJESTEBAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjnise med glassvegg og dobbel dusj.

1. ETASJE > GJESTEBAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > GJESTEBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hullboring da baderommet er tilnærmet nytt, dokumentasjon og det ikke er noen indikasjoner på fuktproblemer.

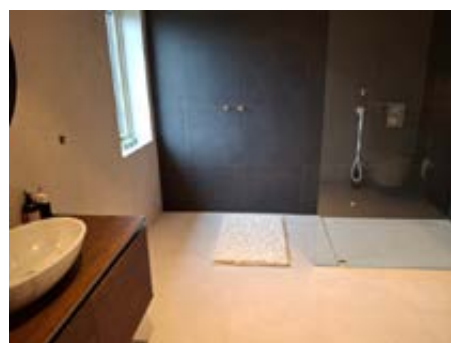


Indikasjonsmålinger er foretatt i de relevante våtsoner ved befarings, uten at det ble påvist indikasjoner på fuktskader.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkåringer.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Dusjnise med nedsenket gulv og ensidig fall til rennesluk.

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.



Det gjenstår å montere ramme eller listverk i overgang innfelt rørskap og veggplate

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



Slukrenne i dusjen på baderommet

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjnise med glassvegg.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hullboring da baderommet er tilnærmet nytt, dokumentasjon og det ikke er noen indikasjoner på fuktproblemer.



Indikasjonsmålinger er foretatt i de relevante våtsoner ved befarings, uten at det ble påvist indikasjoner på fuktskader.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, benkeskap med benkeplate, nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

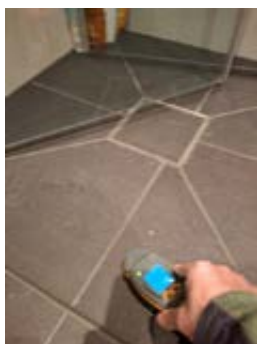
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hullboring da baderommet er tilnærmet nytt, dokumentasjon og det ikke er noen indikasjoner på fuktproblemer.



Indikationsmålinger er foretatt i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble påvist indikasjoner på fuktskader.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Moderne kjøkken med Simens hvitevarer

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er Induksjonstopp med integrert ventilator

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 0 Overflater og konstruksjon

Badstu. Panelt ubehandlet himling og vegger. Flislagt gulv. Oppbygget sitteplass/benker i to høyder. Glassdør montert til badstue med tilfredsstillende lukking/åpning. Plassbygget/montert skyveventiler i vegg. Badstue ovn montert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i bad/vaskerom. Lekkasjesikring tilkoblet hovedkrane.

Utvendig vannuttak (varmt/kaldt) er montert på yttervegg.



Innfelt fordelerskap

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 0 Varmesentral

Det er installert 2 stk luft/luft varmepumper.
Varmekabler i alle gulv.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Omfattende elektrisk anlegg med stor hovedtavle i garasje. Skjult el anlegg med jordfeilautomater i skap. Det er tilknytningsskap utenfor boligen.

Moderne belysning.

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.

2024

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Tilknyttingsskap



Sikringsskap plassert i garasje

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukkeapparat i boligen. Røykvarslere montert.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling/fjell.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2024.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har stripefundament av betong / ringmurselement på planert grunn.

TG 0 Terrengforhold

Bygningen ligger i slakt/flatt terreng på et høydedrag

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2024

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Støpt plate mot grunn. Ringmur.

Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med stående bordkledning.

Innvendig platekledning på vegger og tak.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med steinbelagte stålplater.

Garasjeport m/åpner. Strøm/stikk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

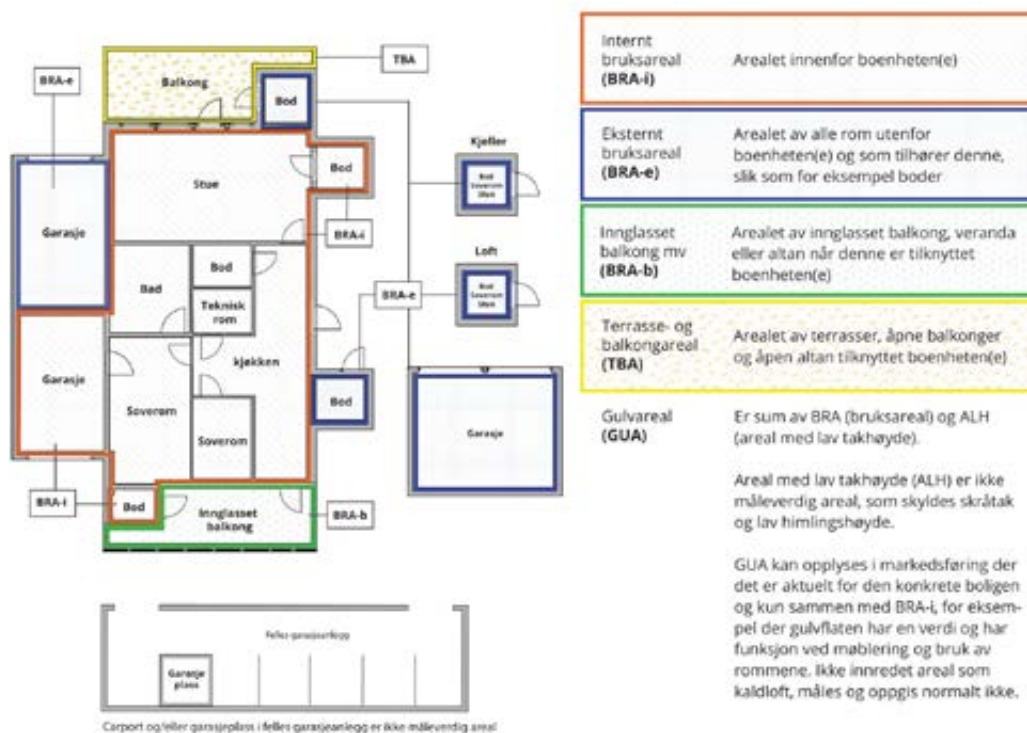
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	195	45		240	160
SUM	195	45			160
SUM BRA	240				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hovedinngang/entré, Stue/kjøkken, Gjestebad, Badstue, Gang, Medierom/kontor, 3 Soverom, Omklæringsrom, Bad, Bad/vaskerom	Garasje/sport/teknisk	

Kommentar

Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i.

Arealer som har adkomst fra utenfor boligen, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e. Garasje/sportsbod er medtatt som BRA-e.

Arealer som er definert som TBA i denne rapport gjelder markterrasse (158 kvm) rundt bolig og platting (17 kvm) ved hovedinngang. Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

Stue og hovedsoverom har høy himling/skråtak.

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

Arealet i denne boligen er målt stykkvis og delt. Arealet er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner og innhuk ved dør- og vindusnisjer. Skillevegg mellom bolig og garasje er medberegnet i areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Nybygg i 2024

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Megler innhenter godkjente og bygge-meldte tegninger for garasje om det foreligger. Vi har ikke mottatt tegninger før sending av rapporten.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	195	45
Garasje	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2025	Idar Helge Farstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1560 TINGVOLL	108	178		0	1531.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storhaugvegen 34

Hjemmelshaver

Øye Espen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Øydegard i Tingvoll kommune. Bygningen er plassert på et høydedrag med flott utsikt og solgang.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra Straumsnes vassverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og fritidsbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet og flott tomt med nylagt asfalt, plen og stor terrasse. Fritidsboligen ligger høyt og fritt, noe som gir flott utsikt til sjøen og de vakre omgivelsene kan nytes fra stor terrasse utenfor stuen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	27.04.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	27.04.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HZ2228>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Tegneriet As

Sørliå 13
6520 FREI

Vår saksbehandler
Christoffer Fuglset

Saksnummer
BYGG-23/00246
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Christoffer Fuglset

Dato
17.09.2024

108/178 - Storhaugvegen 34 - Ferdigattest fritidsbolig

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 108 / 178 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Tegneriet As
Tiltakshaver: Espen Øye

Vedtak

Kommunen gir ferdigattest for fritidsbolig. Ferdigattesten gis på bakgrunn av søknad mottatt 10.09.2024, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, se hjemmel i byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge.

Ferdigattesten kan vi trekke tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag. Bygningen, eller deler av den, må du ikke ta i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Bygningen føres nå i matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister) med status ferdigattest.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Vedtaket kan påklages til Statsforvaltaren. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til Tingvoll kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen er kommet frem.

Med hilsen
Tingvoll kommune

Christoffer Fuglset
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Kopimottakere: Espen Øye
Næring, plan og teknisk
TINGVOLL KOMMUNE



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
1. etasje	195.4	44.7	240.1
SUM:	195.4	44.7	240.1
BYA:	219.8	49.3	269.1

Tegningens tilhører Tegneriet AS og er beskyttet av Årskovloven.
Kopiering eller annen formidling i strid med disse lovene er forbudt.
og vil kunne påføre seg og forfatteren rettslig omvæltning.

Teknikk og alle bærende konstruksjoner er utarbeidet av produsent.
Tegneriet AS har utarbeidet konstruksjonen av produsent.
All utforming skal være i samsvar med TEK10, NBNs byggetekniske
forskrifter og bestemmelser og forslag til prosjekterte løsninger for denne type bygg.
Anvendte løsninger er tatt ut i fra tegning og kan derfor avvike.
Utformingen på grunn av valg av byggteknikk og/eller andre mindre endringer
der tas forbehold om mulig nedføring av tekniske og/eller tekniske løsninger
for tekniske løsninger og tekniske løsninger.
Ved oppsett av tegningene er det tatt hensyn til tekniske løsninger og tekniske løsninger.
Anvendte løsninger er utarbeidet av produsent.
Dette gjelder også til å benytte tekniske løsninger og tekniske løsninger
avvikler fra tegningene og tekniske løsninger.
Tegningene skal benyttes til bygging og skal ikke brukes som tekniske løsninger.

Byggemeldingstegning

TEGNERIET AS

TEGNERIET AS

TEGNERIET AS

TEGNERIET AS

TEGNERIET AS

TEGNERIET AS

TEGNERIET AS

TEGNERIET AS

TEGNERIET AS

TEGNERIET AS

TEGNERIET AS

TEGNERIET AS

TEGNERIET AS

TEGNERIET AS

Tilbehør:

Espen Øye

Byggetype:

Øydegard Tomt T13

Kommune:

Tingvoll

Gr. 108

Br. 178

MÅ 1: 100

Plan 1

Data Design System

Dato: 17.11.2023

Tegn: PRL

Prosjekt nr. 2023-59

Tegning: 502

Øydegard Tomt T13



TINGVOLL KOMMUNE

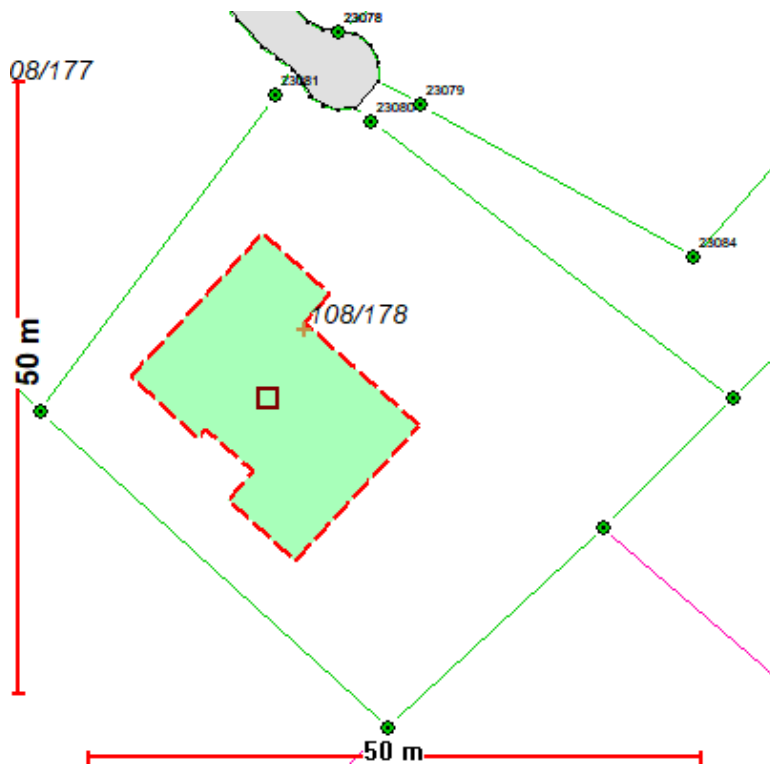
tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 108 Bnr.: 178 Fnr.: Snr.:

Eiendomskart

(Ikke målestokkriktig)



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvitrent): Advokatfirmaet Øverbø Gjørtz AS	
Adresse: Pb 700	
Postnummer: 6501	Poststed: Kristiansund
Fødselsnr./Org.nr. 999651585	Ref.nr. 128286

Plass for tinglysingsstempel


Doknr: 948210 Tinglyst: 29.08.2022
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Bjørn Øydegard	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 150670

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommun.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1560	Tingvoll	108	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommun.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	1560	Tingvoll	108	158-178	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		



RETT KOPI
BEKREFTES

Dato 20.08.22	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Bjørn Øydegard
------------------	---

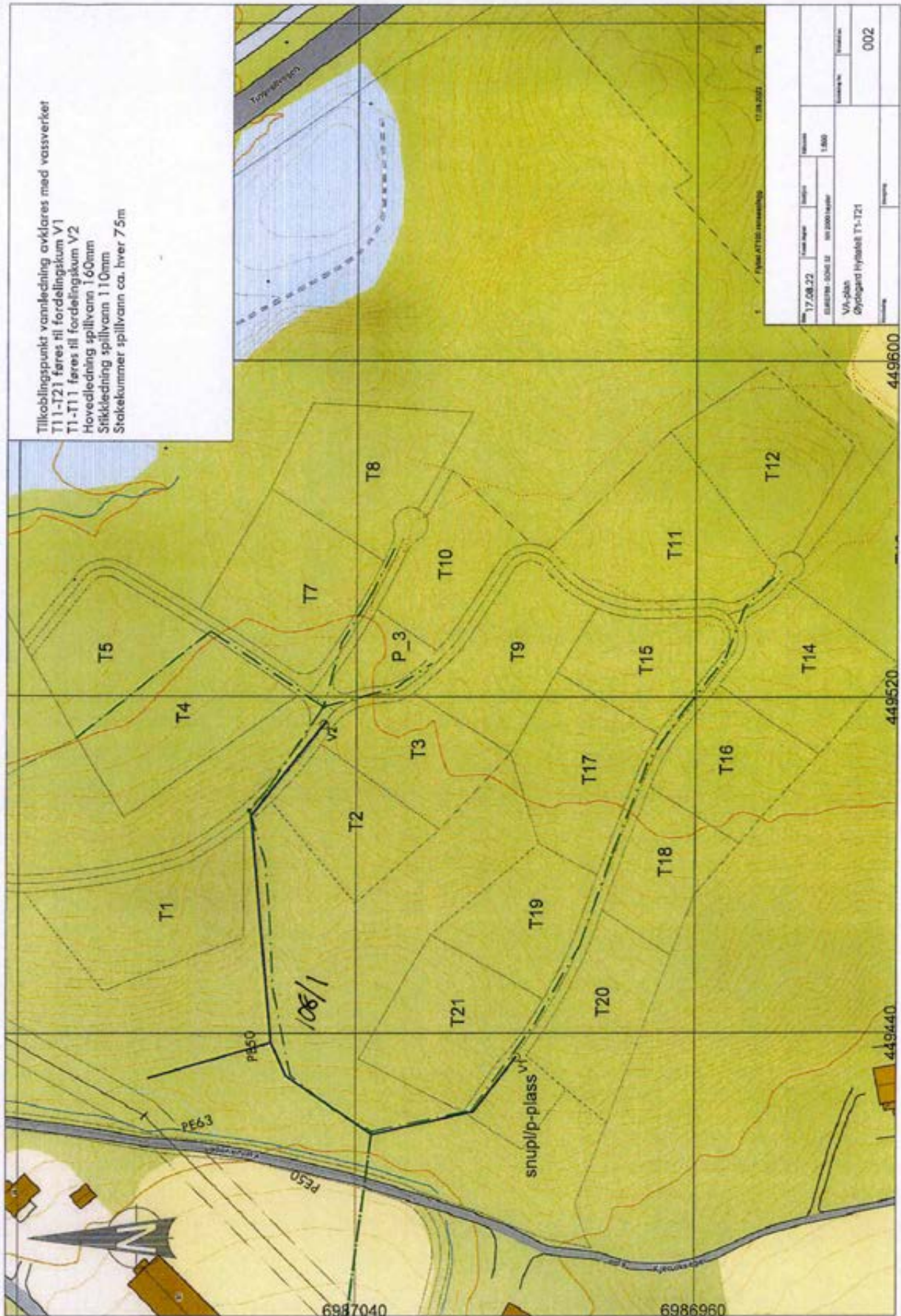
4. Beskrivelse av rettigheten ¹	
Gnr. 108 bnr. 1 (avaiver), cir rettighetshaverne, anr. 108 bnr. 158-178, rett til å anlegge, drifte og vedlikeholde vei, vann, avløp og annet ledningsnett slik det fremgår av reguleringsplan og vedlagte kart.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ²	
6. Underskrifter Sted og dato Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁴ Tingvoll 20.08.22 Bjørn Øydegård	

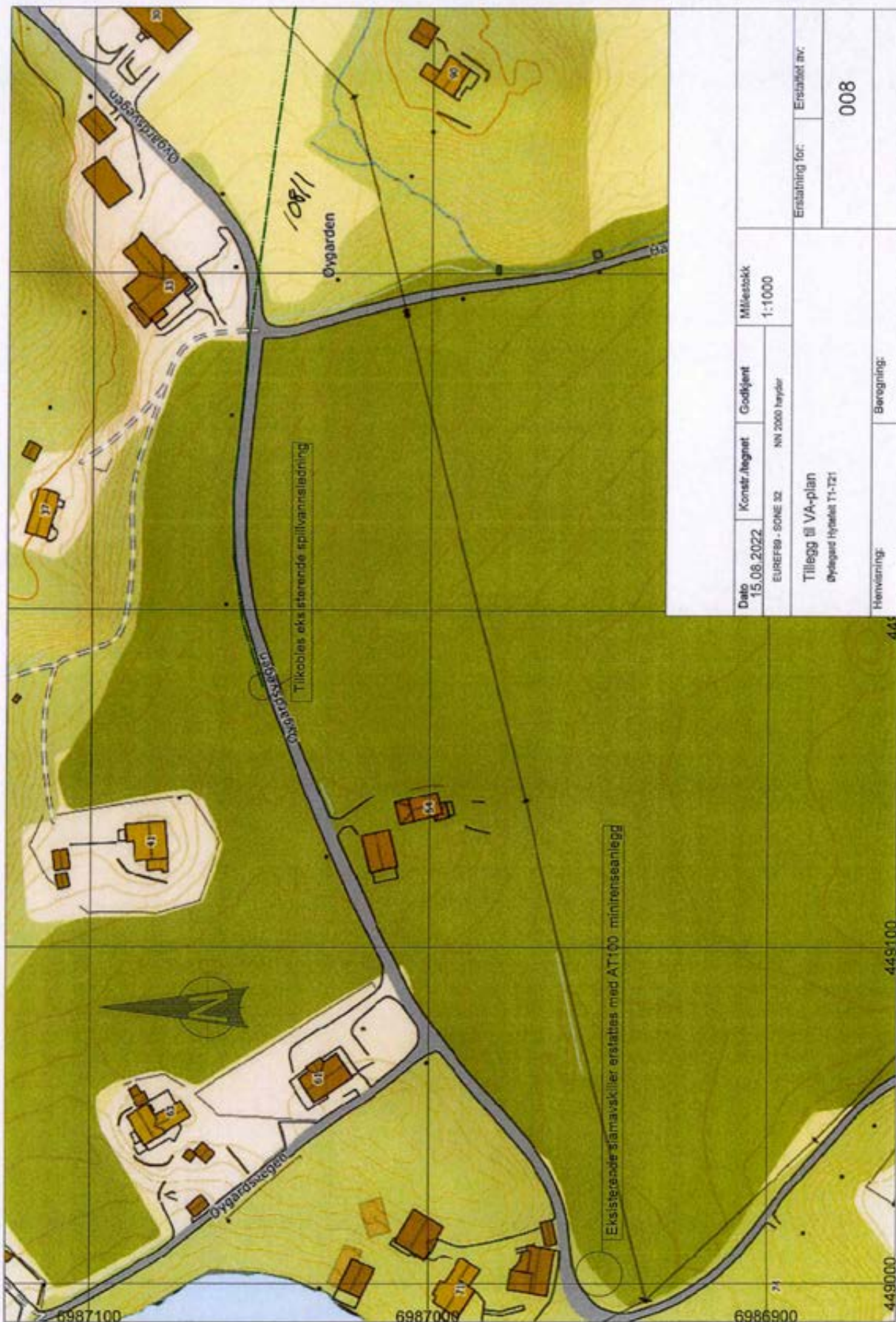
Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

77 - 721 = 108 / 158 - 178







Nabolagsprofil

Storhaugvegen 34

Avstand til sjø

354 m

Offentlig transport

✈	Kristiansund Kvernberget	29 min	🚗
🚋	Øygarden	6 min	🚶
	Linje 811, 905	0.5 km	
🚋	Kjærvik	12 min	🚶
	Linje 901	1 km	

Avstand til byer

Kristiansund	39 min	🚗
Molde	55 min	🚗
Trondheim	3 t 11 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Aspøya Fjordsenter	18 min	🚶
🚗	Aspøya Supercharger	19 min	🚶

Havner i området

- Aspøya Fjordsenter - Gjestekai
Matvarer

Aktiviteter

Tingvoll Golfklubb	7 min	🚶
--------------------	-------	---

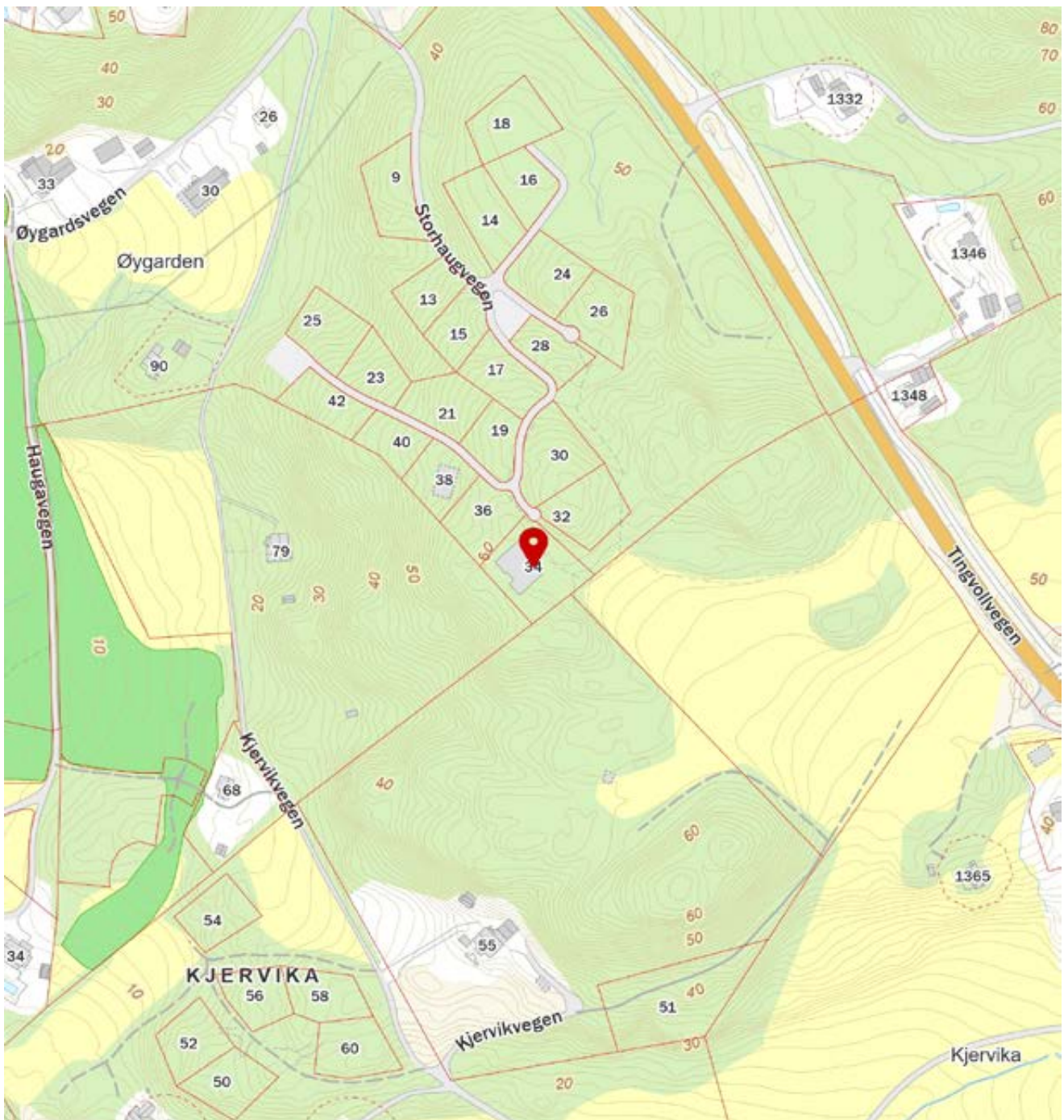
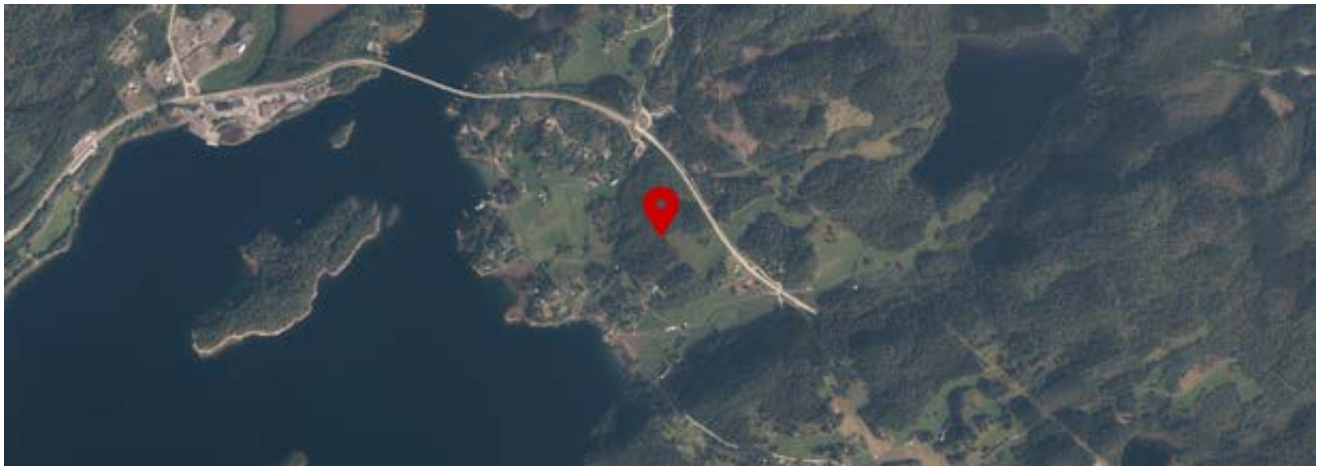
Sport

⚽	Einset velforenings balløkke	4 min	🚗
	Ballspill	2.6 km	
⚽	Sandvolleyballbane ved oppvekstsent...	4 min	🚗
	Sandvolleyball	3.9 km	
🏊	Fitnesspoint Aspøya	19 min	🚶
🏊	Treningssenter (Nordmørshallen)	4 min	🚗

Dagligvare

Bunnpris Aspøya	19 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.8 km	
Matkroken Kvisvik	10 min	🚗
Post i butikk	9.2 km	





Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0166/25

Adresse: Storhaugvegen 34, 6670 ØYDEGARD, gnr. 108,
bnr. 178 i Tingvoll kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.06.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/