

Torjolvågvegen 328

TORJULVÅGEN

notar



Prisantydning Kr 1 390 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 250/250 kvm Megler Fredrik Rindahl Tlf 482 11 516

NOTAR.NO

notar



Torjulvågvegen 328

Koselig enebolig på ca. 250 kvm | Nydelig utsikt mot Bergemsvatnet | Bad med badstue | Garasje | Nærhet til turområder

Adresse	Torjulvågvegen 328 6629 TORJULVÅGEN
Prisantydning	Kr 1 390 000,-
Omkostninger	Kr 53 740,-
Totalpris	Kr 1 443 740,-
BRA-i/BRA Total	250/250 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1996
Soverom	2
Etasje	2

Din lokale eiendomsmegler Fredrik Rindahl v/Notar har gleden av å presentere denne romslige boligen i Torjulvågen med nydelig utsikt mot Bergemsvatnet.

Boligen har et bruksareal på ca. 250 kvm og byr på gode oppholdsrom og en praktisk planløsning. Stuen har store vindusflater med flott lysinnslipp og utsikt mot vannet. Kjøkkenet er romslig med god plass til både spisestue og sittegruppe, og fungerer som et naturlig samlingspunkt i boligen. Bad fra 2015 med tilhørende badstue.

Boligen inneholder flere soverom og en lun kjeller med hobbyrom, bad/toalett, vaskerom og gode lagringsmuligheter. Eiendommen har opparbeidet hage, terrasse, garasje og parkering. Bergemsvatnet byr på nydelig sandstrand, bål plass og flotte turmuligheter året rundt. Fint uteområdet med opparbeidet plen og prydbusker.

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Fredrik Rindahl

Eiendomsmegler MNEF
482 11 516 / fredrik.rindahl@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	19
Nøkkelinformasjon	20
Plantegning	30
Vedlegg	32
Budgivning	111

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



Utsikt



Utsikt



Entre



Kjøkken



Mørk «Biga» kjøkkeninnredning med over/underskap og profilerte fronter i heltre.



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Bad i hovedetasje er oppdatert i 2015.



Bad



I kombinasjon med det "nye" badet er det også etablert en badstue



Stue



Stue



Stue



Fasade



Veranda



Veranda



Utsikt



Boligen er per i dag innredet med 2 soverom



Soverom 2



Soverom



Dette rommet er per i dag innredet som kontor/bibliotek, men kan med enkle grep innredes som et soverom



Bod



Bad i kjeller



Bad i kjeller



Garasje



Garasje

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Sydvendt frittliggende enebolig med utsikt utover Bergemsvatnet. Boligen ligger rett nord for Fylkesvei 6126. Det er ca. 8-10 km til Tingvoll sentrum, og ca. 45 biltur til Kristiansund. Flott turområder, skiterreng, fiskemuligheter og sandstrand.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Torjolvågvegen 328, 6629 TORJULVÅGEN

OPPDRAKSNUMMER

4-0031/26

SELGER

Siri Røkkum Forbord

MATRIKKE

Gårdsnummer 35, bruksnummer 45,, ideell andel 1/1.
i Tingvoll kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav D.

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 1.088 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet tomt med plen, prydbusker, trær og naturtomt. Oppgruset innkjørsel og parkering.

TAKST

Tilstandsrapport datert 09.02.2026. utført av Sertifisert takstingeniør Stig Ole Wenaas.

BYGGEÅR

1996

BYGGEMÅTE

Enebolig oppført i 1996. Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Grunnmuren er av betongstein med pussede overflater. Dreneringen er fra byggeåret, og det er synlig grunnmursplast med topplatt opp på grunnmuren.

Veggkonstruksjonen består av stedvis bindingsverk med utvendig kledning av maskinlaftet, liggende tømmer. Fasaden har overflatebehandlet og beiset tømmer. Takkonstruksjonen er et saltak med prefabrikkerte W-takstoler i tre, med undertak, sløyfer og steinlekker. Taket er tekket med trp-profilerte metallplater av stål eller aluminium. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall og plast, med utløp over bakken.

Etasjeskillerne er konstruert av lettbetongelementer, med en støpt plate mot grunn i kjelleren. Bygningen har malte trevinduer med 3-koblede glass, samt malte vinduer med 2-lags glass fra 2014 i badet. I hovedetasjen er det løse sprosser i malt treverk, mens kjelleren har malte trevinduer med 1-2-lags glass. Hovedytterdøren er en malt dør med 2-lags glass fra 2012, og det er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Garasjen har en manuell leddheisport i sandwichelementer.

Eiendommen har en terrasse over garasjen med rekkverk i tre, kledd med stående, glissen bordkledning og en balkongrekke på toppen. Inngangspartiet har en trapp i tre med åpne opptrinn og terrassebord på reposet, samt et overbygd tak. Rekkverket er av bindingsverk med glisne,

stående bord.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

– Utvendig – Takteking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

• Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

– Utvendig – Takteking – Garasje

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

• Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

– Utvendig – Nedløp og beslag

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

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

– Utvendig – Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Ikke fast monterte håndtak, må benytte egen firkantnøkkel på minst 4 punkt for normal åpning.

– Utvendig – Vinduer – Kjeller

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

– Utvendig – Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

– Innvendig – Etasjeskille/gulv mot grunn

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

– Innvendig – Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Visuelle tegn på salt/kalkutslag grunnet fuktvandring gjennom yttervegg mot terreng.

– Innvendig – Innvendige trapper

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

– Innvendig – Innvendige dører

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

– Våtrom – Hovedetasje > Bad hovedetasje – Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

– Våtrom – Hovedetasje > Bad hovedetasje – Overflater Gulv

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

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

– Våtrom – Hovedetasje > Bad hovedetasje – Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Redusert effekt på avtrekk ved våtom.

– Våtrom – Kjeller > Bad i kjeller – Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Det er registrert symptom på fuktskader.

– Våtrom – Kjeller > Vaskerom /teknisk rom i kjeller –

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Ingen skjulte vannrør/avløpsinstallasjoner.

- Kjøkken - Hovedetasje > Kjøkken/spisestue - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Innvendige dører - mellom hobbyrom og garasje

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Døren er ikke utformet med tilstrekkelige pakninger for å oppnå en gasstett konstruksjon i henhold til krav mellom garasje og boligenhet.

- Våtrom - Kjeller > Bad i kjeller - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom /teknisk rom i kjeller - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: • Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2015:

• Bad hovedetasje

2014:

• malte vinduer med 2-lags glass (bad)

2012:

• malt hovedytterdør med 2-lags glass

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Kommuneplan:

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til: LNF-formål (landbruks-, natur- og friluftsmål)

OPPVARMING

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har en oppgruset innkjørsel og parkeringsmuligheter. Det er også en garasje inkludert i kjelleretasjen.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning fra Straumsnes vassverk AL, via private stikkledninger. Det vil påløpe kostnader fra Vassverket.

Tilknytning avløp: Det er septikktank med overløp til grøft/ innsjø.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk den 30.08.1996.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Det er fremlagt godkjente/byggemeldte tegninger, men uten beskrivelse av rom i kjeller, og det er derfor ikke mulighet og kontrollere om dette stemmer med dagens bruk.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kft. oppdragsansvarlig.

RADONMÅLING

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

INNHold

Hovedetasje:

BRA-i 107 kvm: Vindfang, stue, kjøkken/spisestue, bad hovedetasje, badstue, bibliotek, soverom nordøst og soverom sydøst

TBA 56 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 143 kvm: Bad i kjeller, vaskerom /teknisk rom i kjeller, hobbyrom med trapp, garasje, bod sydvest, bod nordvest, bod sydøst og potetbod

STANDARD

Kjøkken hovedetasje:

Mørk «Biga» kjøkkeninnredning med over- og underskap og profilerte fronter i heltre. Kjøkkenet har en laminert benkeplate med nedfelt oppvask- og skyllekum og ett-greps armatur. Det er flis på veggen over benkeplaten, og lys og stikkontakter under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, micro og kjølfrysenskap er inkludert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad hovedetasje:

Badet i hovedetasjen ble oppdatert i 2014 og har flis på gulv og sokkel med termostattyrtte varmekabler. Det foreligger faktura fra 2015. I tilknytning til badet er det en badstue med flis på gulv og sokkel, og trepanel på vegger og i tak. Badstuen er utstyrt med elektrisk badstuovn, benker i tre og en badstudør med glassfelt.

Bad i kjeller:

Badet i kjelleren har belegg på gulv og sokkel med termostattyrtte varmekabler og plastsluk i dusjhjørnet. Vegger og tak har lakkert trepanel. Rommet er utstyrt med en baderomsinnredning med over- og underskap, profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vask og ett-greps

armatur. Det er speil over vasken med lysarmatur og stikkontakt. Videre er det et frittstående toalett og en dusjnise med to-greps dusjarmatur på vegg og dusjforheng. Ventilasjonen er naturlig med en klaffventil i vegg.

Vaskerom / Teknisk rom i kjeller:

Rommet har flytsparklet gulv med plastsluk og betongsokkel. Veggene har ubehandlet trepanel og murpuss, og taket har ubehandlet trepanel. Det er en vegghengt utslagsvask i rustfritt stål med to-greps armatur på vegg og opplegg for vaskemaskin. Rommet inneholder også et enkelt garderobeskap, varmtvannsbereder og fordelingsanlegg for vannbåren varme. Det er ingen ventilasjon i rommet.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, lakkert furugulv, flis, belegg og malt/ubehandlet betong.

Vegger: Ubehandlet/behandlet tømmer/trepanel, tapet, baderomsplater og malt/ubehandlet murpuss.

Himling: Ubehandlet/behandlet trepanel, Lettklinkerplank og ubehandlede gipsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, og det er en reduksjonsventil.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har 3-trinns Flexit mekanisk ventilasjon med enhet plassert på kaldloft.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på 200 liter fra 1995 og er plassert i vaskerom/teknisk rom i kjeller med sluk.
- Vannbåren varme: Det er etablert vannbåren oppvarming i deler av boligen med elektriske varmekolber som energikilde.

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

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: 250 m²

BRA totalt: 250 m²

TBA: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 143 m² Bad i kjeller, vaskerom /teknisk rom i kjeller, hobbyrom med trapp, garasje, bod sydvest, bod nordvest, bod sydøst, potetbod

1. etasje

BRA-i: 107 m² Vindfang, stue, kjøkken/spisestue, bad
hovedetasje, badstue, bibliotek, soverom nordøst, soverom
sydøst

TBA fordelt på etasje

1. etasje

56 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert
tatt i bruk den 30.08.1996.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt
før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd.
Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med
ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om
ferdigattest i

slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan
brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det
betyr

imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig
oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og
kreve

omsøkt etter dagens regelverk.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser
knyttet til dette.

Det er fremlagt godkjente/byggemeldte tegninger, men
uten beskrivelse av rom i kjeller, og det er derfor ikke
mulighet og

kontrollere om dette stemmer med dagens bruk.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til
dette/ulovligheten, kft. oppdragsansvarlig.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 390 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 20 547,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: kr 7084,00

Kloakk: kr 6668,00

Feie- og tilsynsgebyr: kr 882,00

Eiendomsskatt: kr 4821,00

Renovasjon: kr. 5 913,00

Totalt: kr 25 368,-

EIENDOMSSKATT

Kr 4 821,- pr 2026

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 371 226,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 484 902,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av
formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen
beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for
kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller
lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler
kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på
tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas
derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og
eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet
eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og
deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av
beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 1 390 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 34 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 53 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 443 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1560/35/45:

06.11.2000 - Dokumentnr: 9094 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Velforeningen for Saltgjelen hytteområde v/formann Astrid Bjerkese
Overført fra: Knr:1560 Gnr:124 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2008 - Dokumentnr: 955812 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1560 Gnr:124 Bnr:27

21.10.2009 - Dokumentnr: 793000 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1560 Gnr:124 Bnr:27
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om veg

23.10.1973 - Dokumentnr: 4888 - Rettighet
Rettighetshaver: Indre Tingvoll Vassverk AI
Løpenr: 2011710
LEIEAVTALE
Overført fra: Knr:1560 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere
Beskrivelse: Underteikna som har fått statstilskot til utbygging av Indre Tingvoll Vassverk AS på eigedomane våre i Tingvoll herad Møre og Romsdal fylke, pliktar oss sams og ovafor det offentlege til på like vilkår å halda anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlige føreseigner.
Vidare pliktar vi oss til vederlagsfritt å tillata anlegg av basseng og legging av leidningar over våre eigedomar. Vi pliktar oss til å la andre ta del i vassforsyninga ved tilknytning av stikkledningar på same vilkår som oss. Denne fråsegna blir å tinglysast som hefte på våre eigedomar.

06.03.1978 - Dokumentnr: 1185 - Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Neas.
Overført fra: Knr:1560 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1981 - Dokumentnr: 1973 - Erklæring/avtale
STEDSVARENDE RETT TIL Å NÅ EN HØYSPENT KRAFTLINJE OVER D.E.
Overført fra: Knr:1560 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1994 - Dokumentnr: 17036 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: BIRGIT IRENE HAUGVIK OG JAN ARVE ØDEGÅRD OG
DERES ETTERKOMMERE I RETT NEDSTIGENDE LINJE ETTER

TAKST,PÅ
NÆRM.BEST.

04.08.2020 - Dokumentnr: 2823490 - Borett
Rettighetshaver: Arnfors Heikki Anssi Johannes
F.nr: 210437 35109

08.07.1994 - Dokumentnr: 13240 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1560 Gnr:35 Bnr:3
AREAL: 1089M2.

20.10.1994 - Dokumentnr: 17036 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1560 Gnr:35 Bnr:3
Bestemmelse om vann/kloakkledning

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av
Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter
eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og
overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og
bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i
forbindelse med oppdraget,
kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er
gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av

nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

23.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Fredrik Rindahl, Eiendomsmegler MNEF
Epost: fredrik.rindahl@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000.00 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 9 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

000 (egenandel).

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

avsluttet.

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

Plantegninger



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

TORJULVÅGVEGEN 328

Takstrapport

Energiattest

Selger egenerklæring

Byggetegninger

Matrikkelbrev

Eiendomskart

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport



Enebolig



Torjulvågeven 328, 6629
TORJULVÅGEN



TINGVOLL kommune



gnr. 35, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 250 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 20007-1349

Referansenummer: GI1208

Foretak: WENAAS BYGG OG ANLEGG AS

Takstingeniør: Stig Ole Wenaas

Vår ref: 10006



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

Wenaas Bygg og Anlegg AS

Wenaas Bygg og Anlegg AS

Er en bedrift som ble stiftet 15.04.1991 med lang erfaring innen bygg og anlegg som entreprenør.

Jeg har drevet med taksering siden 2010, og jeg har utdannelse som byggmester/tekniker og ca. 37 år med erfaring innen bygg og anlegg.

Vi er medlem i bransjeorganisasjonen NITO og utfører taksering innen:

- * Tilstandsanalyse av boliger mm..
- * Skadetaksering av byggverk.
- * Skjønn/reklamasjon.
- * Verditaksering av bolig/tomt.
- * Naturskade (L.dir).
- * Naturskade (NP).
- * Taksering av næringseiendom.
- * Byggelånsoppfølging.
- * Uavhengig tredjepartskontroll.
- * Bistand ved overtakelse.



Rapportansvarlig

Stig Ole Wenaas

Uavhengig Takstingeniør

stig@wenaastakst.no

913 41 165



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater som er besikket fra bakkenivå.
Alder på tak er 30 år, og ved forventet levetid for produktet. Retecking må påregnes innen rimelig tid.
TG2 settes med tanke på forventet levetid på produktet.
Taktekkingen er av trp-profilerte metallplater, som er besikket fra bakkenivå.
Med tremmegulv av terrassebord, ikke kontrollert grunnet snø på befaringsdagen.
Takrenner, nedløp og beslag i metall/plast, med utløp over bakken/oppstikk.
Vegger av stedvis bindingsverk som har utvendig bæring/kledning av maskinlaftet liggende tømmer.
Fasade/kledning har overflatebehandlet/beiset tømmer.
Takkonstruksjon med saltak og prefabrikkerte W-takstoler i tre.
Undertak, sløyfer og steinlekker.
Bygningen har malte trevinduer med 3-koblet glass og malte vinduer med 2-lags glass (2014, bad).
Løse sprosser i malt treverk i hovedetasje.
Bygningen har malte trevinduer med 1-2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass (2012), malt balkongdør i tre med 2-lags glass og manuell leddheisport i sandwichelementer.
Terrasse over garasje med rekkverk i tre med stående glissen bordkledning og balkongrekke på topp.
Inngangstrapp konstruert i tre med med åpne opptrinn og terrassebord på repo.
Rekkverk av bindingsverk med glisne stående bord og balkongrekke på topp.
Inngangspartier har overbygd tak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På innvendige flater er det benyttet følgende:
Gulv: Laminat, lakkert furugulv, flis, belegg og malt/ubehandlet betong.
Vegger: Ubehandlet/behandlet tømmer/trepanel, tapetm baderomsplater, malt/ubehandlet murpuss.
Tak: Ubehandlet/behandlet trepanel, Lettklinkerplank og ubehandlede gipsplaterer.

Bad i hovedetasje er oppdatert i 2014.

Det er ikke kontrollert om produktene er lagt etter leverandørens leverings/monteringsanvisninger.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer og støpt plate mot grunn i kjeller.

Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Hovedetasje:

Stue: Det ble målt totalavvik på 22 mm (+/- 11 mm) og totalavvik på 2 +/- 1 mm ved 2,0 meters lengde.

Kjøkken: Det ble målt totalavvik på 15 mm (+/- 7,5 mm) og totalavvik på 2 +/- 1 mm ved 2,0 meters lengde.

Kjeller/underetasje:

Hobbyrom: Det ble målt totalavvik på 12 mm (+/- 6 mm) og totalavvik på 4 +/- 2 mm ved 2,0 meters lengde.

Ingen andre rom ble vurdert som reell ved dagens befaring.
Boligen har elementpipe med fasadestein av tegl over tak, Dovre peisinnsetts med glassdører i stue og sotluke i kjeller.
Gulvet er av betong og veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har ubehandlet tretrapp med åpne inntrinn og håndrekke på en side.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører og fineerdører (koto).
Innvendig har boligen dobbel ståldør med glassfelt inn til garasje.
Sentralstøvsuger, ikke funksjonstestet ved dagens befaring.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: faktura.
Veggene har baderomsplater med flismønster og malt trepanel i tak.
Flis på gulv/sokkel med termostattyrtte varmekabler, Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 20 mm.
Fall på gulv generelt ble målt til + 5 - 16 mm/meter.
Fall ved sluk i dusjnise ble målt til + 15 mm/meter.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Lys innredning med underskap, slette fronter heldekkende vask og ett-greps armatur.
Speil med integrert lys over vask.
Frittstående toalett og dusjnise med buede glassdører og ett-greps dusjarmatur på vegg.
Det er mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner (laftet tømmervegger/yttervegger).

Bad i kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, uten fremlagt dokumentasjon på utførelse/tettesjikt.

Belegg på gulv/sokkel med termostattyrtte varmekabler og plastsluk i dusjhjørne.

Lakkert trepanel på vegger og i tak.
Baderomsinnredning med over/underskap, profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vask og ett-greps armatur.
Speil over vask med lysarmatur/stikk.
Frittstående toalett og dusjnise med to-greps dusjarmatur på vegg og dusjforheng.
Vindu i våtsone.
Naturlig ventilasjon med klaffventil i vegg, men manglende tilluft ved dørterskel.

Beskrivelse av eiendommen

TG3 settes grunnet utett tettesjikt på gulv, ikke fagmessige rørgjennomføringer i gulv og uegnede (ikke fuktbestandige) materialer i våtsoner generelt.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom /teknisk rom i kjeller
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, uten fremlagt dokumentasjon på utførelse/tettesjikt.

Flytsparklet gulv med plasts luk, betongsokkel.
Ubehandlet trepanel/murpuss på vegger og ubehandlet trepanel i tak.
Vegghengt utslagsvask i rustfritt stål med to-greps armatur på vegg og opplegg for vaskemaskin.
Enkelt garderobeskap.
Ingen ventilasjon.
Varmtvannsbereder og fordelingsanlegg for vannbåren varme.

TG3 settes grunnet manglende tettesjikt på alle våtsoner.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Laminat på gulv, lutet trepanel på vegger og lutet trepanel i tak.

Mørk «Biga» kjøkkeninnredning med over/underskap og profilerte fronter i heltre.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvask/skyllekum kum og ett-greps armatur.
Flis på vegg over benkeplate.
Induksjonstopp, stekovn, oppvaskmaskin, micro og kjøl/fryseskap.
Lys/stikk under overskap.

Hvitevarer er ikke kontrollert/funksjonstestet ved dagens baring.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Badstue med flis på gulv/sokkel og trepanel på vegger og i tak.
Elektrisk badstuovn og benker i tre.
Badstudør med glassfelt.
Ikke funksjonstestet ved dagens befarings.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, og reduksjonsventil.

Hovedvannkran er funksjonstestet, men ikke kontrollert om den stenger 100 %.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har 3-trinns Flexit mekanisk ventilasjon med enhet plassert på kaldloft..
Varmtvannstanken er på 200 liter plassert i vaskerom/teknisk rom i kjeller med luk.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til

1500 watt i 2014. Som for det meste annet av regelverk, har ikke kravene tilbakevirkende kraft. Dersom du har en bereder som ikke tilfredsstiller dagens krav, men ble montert før de ble innført, må du altså ikke foreta deg noe med det elektriske anlegget.
Det er etablert vannbåren oppvarming i deler av boligen med elektriske varmekolber som energikilde..
Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappegang.
Skjult installasjon.
Greit med stikk og lyspunkter.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1996.
Synlig grunnmursplast med topplatt opp på grunnmur.
Bygningen har grunnmur i betongstein med pusset overflater.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er septiktank med overløp til grøft/innsjø.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er offentlig vannforsyning fra Straumsnes vassverk AL via private stikkledninger.
Septiktanken er av ukjent type.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)
Faresoner for ras/flom er ikke utarbeidet på kommuneplanen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk den 30.08.1996.

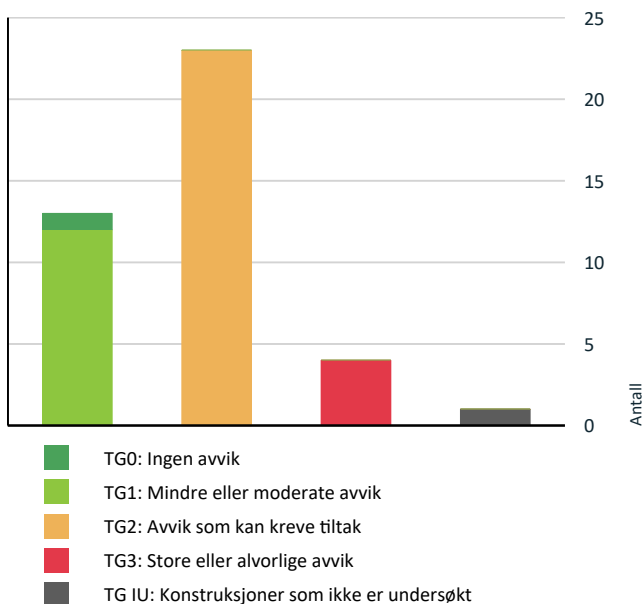
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd.
Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er fremlagt godkjente/byggemeldte tegninger, men uten beskrivelse av rom i kjeller, og det er derfor ikke mulighet og kontrollere om dette stemmer med dagens bruk.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kft. oppdragsansvarlig.

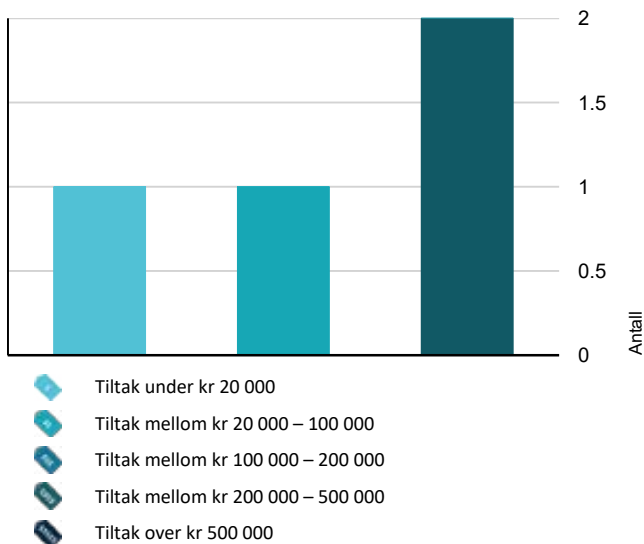
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige dører - mellom hobbyrom og garasje [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad i kjeller > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom /teknisk rom i kjeller > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Takteking - Garasje [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - Kjeller [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

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

 Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

 Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

 Våtrom > Hovedetasje > Bad hovedetasje > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

 Våtrom > Hovedetasje > Bad hovedetasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > Hovedetasje > Bad hovedetasje > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Våtrom > Kjeller > Bad i kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

 Våtrom > Kjeller > Vaskerom /teknisk rom i kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Snødekt tak ved dagens befaringsdag.



Snødekt tak ved dagens befaringsdag.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater som er besiktiget fra bakkenivå.

Alder på tak er 30 år, og ved forventet levetid for produktet.

Retekking må påregnes innen rimelig tid.

TG2 settes med tanke på forventet levetid på produktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Alder på tak er 30 år, og ved forventet levetid for produktet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det må påregnes retekking innen rimelig tid.

Taktekking - Garasje

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av trp-profilerte metallplater, som er besiktiget fra bakkenivå.

Med tremmegulv av terrassebord, ikke kontrollert grunnet snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Tilstandsrapport



Garasjetek/terrasedekke.



Veggkonstruksjon.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall/plast, med utløp over bakken/oppstikk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utbedring av nedløp til oppstikk/utkast må utbedres.
Snøfangere over gangareal bør etableres.



Nedløp går ikke ned i oppstikk.

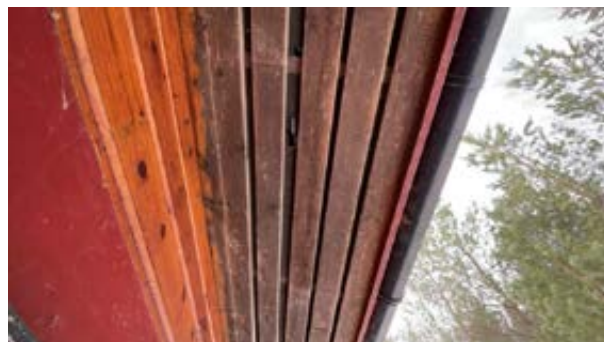
TG 1 Veggkonstruksjon

Vegger av stedvis bindingsverk som har utvendig bæring/kledning av maskinlaftet liggende tømmer.
Fasade/kledning har overflatebehandlet/beiset tømmer.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med saltak og prefabrikkerte W-takstoler i tre.
Undertak, sløyfer og steinleker.



Flere hull i fluenetting i raftekaske,



Lufting ved raft på begge langsider.

Tilstandsrapport



Muselort på isolasjonen, som ikke er unormalt (museår i år). Tiltak med musefeller anbefales.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-koblet glass og malte vinduer med 2-lags glass (2014, bad).
Løse sprosser i malt treverk i hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Ikke fast monterte håndtak, må benytte egen firkantnøkkel på minst 4 punkt for normal åpning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Anbefaler utskiftning av vinduer med tanke på funksjonalitet og energioekonomisk besparing over tid.

TG 2 Vinduer - Kjeller

Bygningen har malte trevinduer med 1-2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Vinduer i kjeller.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass (2012), malt balkongdør i tre med 2-lags glass og manuell leddheisport i sandwichelementer.



Balkongdør mot nord (dobbel).



Inngangsdør mot syd.



Balkongdør mot nord (dobbel).

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse over garasje med rekkverk i tre med stående glissen bordkledning og balkongrekke på topp.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

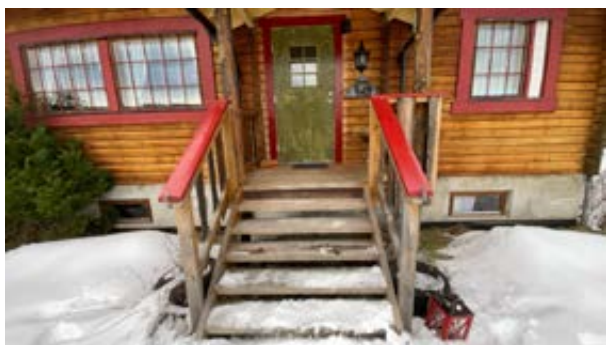
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Inngangstrapp konstruert i tre med med åpne opptrinn og terrassebord på repo.
Rekkverk av bindingsverk med glisne stående bord og balkongrekke på topp.
Inngangspartier har overbygd tak.



Inngangsparti mot syd.

INNENDIG

TG 1 Overflater

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Laminat, lakkert furugulv, flis, belegg og malt/ubehandlet betong.

Vegger: Ubehandlet/behandlet tømmer/trepanel, tapetm baderomsplater, malt/ubehandlet murpuss.

Tak: Ubehandlet/behandlet trepanel, Lettklinkerplank og ubehandlede gipsplaterer.

Bad i hovedetasje er oppdatert i 2014.

Det er ikke kontrollert om produktene er lagt etter leverandørens leverings/monteringsanvisninger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer og støpt plate mot grunn i kjeller.

Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Hovedetasje:

Stue: Det ble målt totalavvik på 22 mm (+/- 11 mm) og totalavvik på 2 +/- 1 mm ved 2,0 meters lengde.

Kjøkken: Det ble målt totalavvik på 15 mm (+/- 7,5 mm) og totalavvik på 2 +/- 1 mm ved 2,0 meters lengde.

Kjeller/underetasje:

Hobbyrom: Det ble målt totalavvik på 12 mm (+/- 6 mm) og totalavvik på 4 +/- 2 mm ved 2,0 meters lengde.

Ingen andre rom ble vurdert som reell ved dagens befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med fasadestein av tegl over tak, Dovre peisinnsetts med glassdører i stue og sotluke i kjeller.



Dovre peisinnsetts på stue.



Sotluke i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Visuelle tegn på salt/kalkutslag grunnet fuktvandring gjennom yttervegg mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Redrenering kan ikke utelukkes inne rimelig tid.

Tilstandsrapport



Klare visuelle tegn på salt/kalkutslag på grunn av fuktvandring gjennom grunnmur under terreng mot nord.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har ubehandlet tretrapp med åpne inntrinn og håndreke på en side.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.



Innvendig trapp mellom etasjene.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og fineerdører (koto).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Innvendige dører i hovedetasje.



Innvendige dører i kjeller.

TG 3 Innvendige dører - mellom hobbyrom og garasje

Innvendig har boligen dobbel ståldør med glassfelt inn til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren er ikke utformet med tilstrekkelige pakninger for å oppnå en gasstett konstruksjon i henhold til krav mellom garasje og boligenhet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Ny dør må påregnes monteret.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dør mellom hobbyrom og garasje.

TG 1 Andre innvendige forhold

Sentralstøvsuger, ikke funksjonstestet ved dagens befaring.

Tilstandsrapport



Flexit sentralstøvsuger.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2015 Kilde: Faktura e.l



Bad hovedetasje.

HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater med flismønster og malt trepanel i tak.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Vindu i våtzone over vask/innredning.

Utføring av malt mdf (ikke fuktbestandig).

HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv/sokkel med termostattyrtte varmekabler, Nivåforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er + 20 mm. Fall på gulv generelt ble målt til + 5 - 16 mm/meter. Fall ved sluk i dusjnise ble målt til + 15 mm/meter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

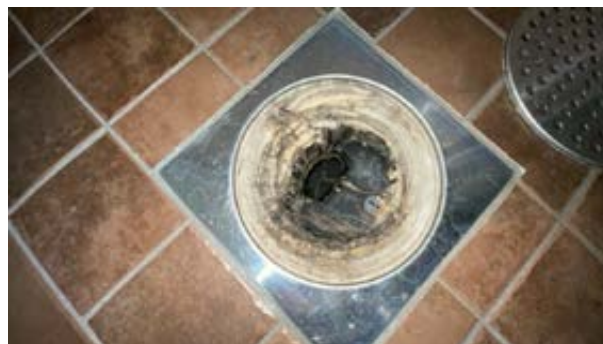
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smørmembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Plastsluk med synlig tettesjikt under klemring.

HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Lys innredning med underskap, slette fronter heldekkende vask og ett-greps armatur.

Speil med integrert lys over vask.

Frittstående toalett og dusjnise med buede glassdører og ett-greps dusjarmatur på vegg.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Redusert effekt på avtrekk ved våtom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Service/reengjøring av ventilasjonskåaer må påregnes.

Vifteenheten også 30 år gammel og må påregnes skiftet innen rimelig tid.



Meget svak effekt ved avsuk bad.

HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (laftet tømmervegger/yttervegger).

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Ingen unormale verdier/utslag med søk med fuktindikator.



Ingen unormale verdier/utslag med søk med fuktindikator.

KJELLER > BAD I KJELLER

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, uten fremlagt dokumentasjon på utførelse/tettesjikt.

Belegg på gulv/sokkel med termostatsyrte varmkabler og plastsluk i dusjhjørne.

Lakkert trepanel på vegger og i tak.

Baderomsinnredning med over/underskap, profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vask og ett-greps armatur.

Speil over vask med lysarmatur/stikk.

Frittstående toalett og dusjnise med to-greps dusjarmatur på vegg og dusjforheng.

Vindu i våtsone.

Naturlig ventilasjon med klaffventil i vegg, men manglende tilluft ved dørterskel.

TG3 settes grunnet utett tettesjikt på gulv, ikke fagmessige rørgjennomføringer i gulv og uegnede (ikke fuktbestandige) materialer i våtsoner generelt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



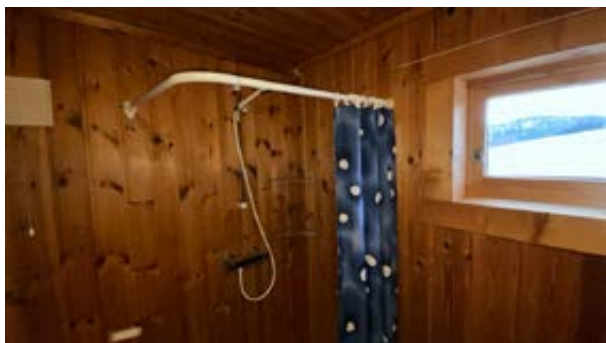
Bad i kjeller



Bad i kjeller.



Belegg/tettesjikt er ikke under klemring og trekker fukt under belegg/tettesjikt



Ikke egnede fuktbestandige materialer i våtsoner generelt.

KJELLER > BAD I KJELLER

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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



Utslag med fuktindikator etter sjekk av dusj tidligere. belegg/tettesjikt går ikke under klemring.

KJELLER > VASKEROM /TEKNISK ROM I KJELLER

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, uten fremlagt dokumentasjon på utførelse/tettesjikt.

Flytsparklet gulv med plastsluk, betongsokkel.
Ubehandlet trepanel/murpuss på vegger og ubehandlet trepanel i tak.
Vegghengt utslagsvask i rustfritt stål med to-greps armatur på vegg og opplegg for vaskemaskin.
Enkelt garderobeskap.
Ingen ventilasjon.
Varmtvannsbereder og fordelingsanlegg for vannbåren varme.

TG3 settes grunnet manglende tettesjikt på alle våtsoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEROM /TEKNISK ROM I KJELLER

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Ingen skjulte vannrør/avløpsinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere kontroll anbefales.

Tilstandsrapport



Kontroll med fuktindikator ved sluk ga ingen unormale verdier.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Laminat på gulv, lutet trepanel på vegger og lutet trepanel i tak.

Mørk «Biga» kjøkkeninnredning med over/underskap og profilerte fronter i heltre.

Laminert benkeplate med nedfelt oppvask/skyllekum kum og ett-greps armatur.

Flis på vegg over benkeplate.

Induksjonstopp, stekovn, oppvaskmaskin, micro og kjøl/frysenskap.
Lys/stikk under overskap.

Hvitevarer er ikke kontrollert/funksjonstestet ved dagens baring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Kjøkken i hovedetasje.



Kjøkkren i hovedetasje.



Mindre hakk/skader i overflate på benkeplate.



Antydning til mindre svell i skap under vask.

HOVEDETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



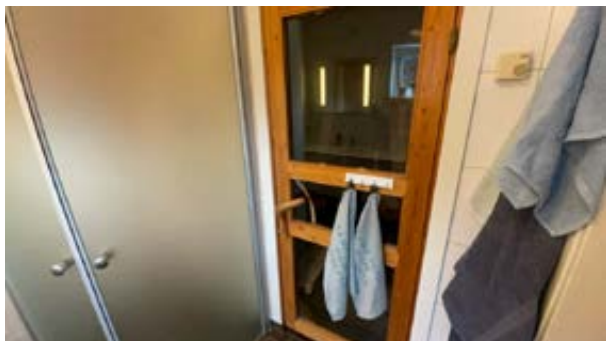
Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

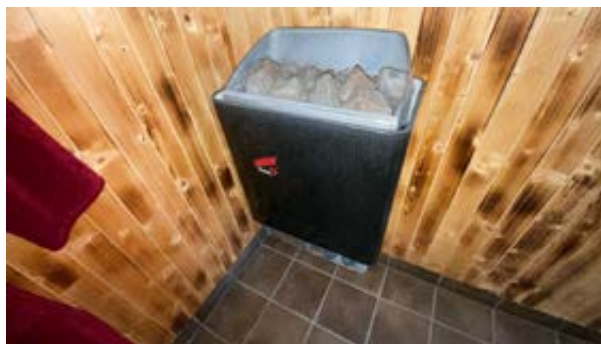
Badstue med flispå gulv/sokkel og trepanel på vegger og i tak.
Elektrisk badstuovn og benker i tre.
Badstudør med glassfelt.
Ikke funksjonstestet ved dagens befaringsdato.



Dør inn til badstu.



Badstue.



Harvia badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, og reduksjonsventil.

Hovedvannkran er funksjonstestet, men ikke kontrollert om den stenger 100 %.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Vannkranetest, åpen.

Tilstandsrapport



Vannkranetest, lukket.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Innvendig stakepunkt.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har 3-trinns Flexit mekanisk ventilasjon med enhet plassert på kaldloft..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Service, bytte av filter og rengjøring av ventilasjonskanaler må påregnes innen rimelig tid.



Justering på kjøkken



Ventilasjonsaggregat plassert på kaldloft.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter plassert i vaskerom/teknisk rom i kjeller med sluk.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Som for det meste annet av regelverk, har ikke kravene tilbakevirkende kraft. Dersom du har en bereder som ikke tilfredsstiller dagens krav, men ble montert før de ble innført, må du altså ikke foreta deg noe med det elektriske anlegget.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannsbereder

Tilstandsrapport



Ingen svimerker på stikk ved befaring.

TG 3 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren oppvarming i deler av boligen med elektriske varmekolber som energikilde..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

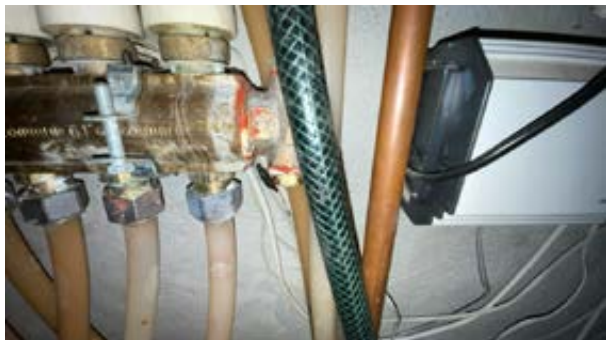
Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
 - Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
- Lekkasje/service må påregnes omgående.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sentral/fordelingsanlegg i vaskerom/teknisk rom.



Lekkasje på enden av fordelingsstammen.

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.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappegang.
Skjult installasjon.
Greit med stikk og lyspunkter.

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.
1996 Oppføringstidspunkt.
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
Montert AMS måler, samsvarserklæring montert i skapdør.
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Utførende takstingeniør er ikke fagutdannet innen elektro, og anbefaler generelt en gjennomgang av autorisert El. takstmann/autorisert el. installatør for det elektriske anlegget i boligen.

Det fremstår som det mangler tildekning rundt sikringene, oppdatert kursfortegnelse og samsvarserklæring på eventuelt utførte arbeider etter 1999.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1996.

Synlig grunnmursplast med topplist opp på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein med pusset overflater.



Grunnmur.

TG IIU Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrått terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



Bilde av baksiden mot nord.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er septikktank med overløp til grøft/innsjø.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er offentlig vannforsyning fra Straumsnes vassverk AL via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Brannslukningsapparat datert 2011.



Innvendig trapp mellom etasjene.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Faresoner for ras/flom er ikke utarbeidet på kommuneplanen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggtেকnisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggtেকnisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Vinduer med 3-rams glass er tidkrevende og åpne, og det er heller ikke monterte faste hendler/håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Trapp er bratt/smål og lite egnet for bolighus, tiltak må påregnes med tanke på HMS.

Anbefaler utskiftning av vinduer som er mere energieffektive og bedre funksjonalitet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

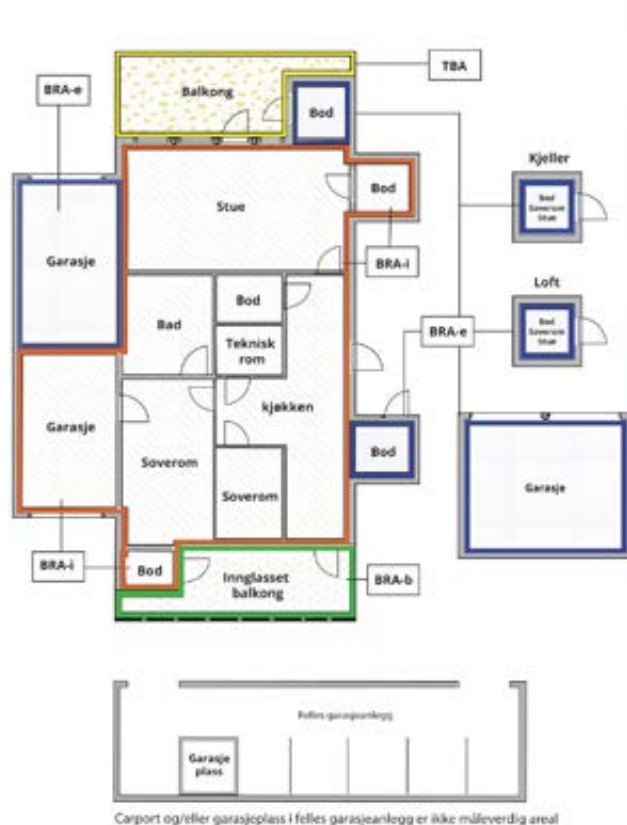
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	107			107	56
Kjeller	143			143	
SUM	250				56
SUM BRA	250				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, stue, kjøkken/spisestue, bad hovedetasje, badstue, bibliotek, soverom nordøst, soverom sydøst		
Kjeller	Bad i kjeller, vaskerom /teknisk rom i kjeller, hobbyrom med trapp, garasje, bod sydvest, bod nordvest, bod sydøst, potetbod		

Kommentar

Oppmålt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk den 30.08.1996.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er fremlagt godkjente/byggemeldte tegninger, men uten beskrivelse av rom i kjeller, og det er derfor ikke mulighet og kontrollere om dette stemmer med dagens bruk.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kft. oppdragsansvarlig.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Enebolig	74	176
Kommentar		
Enebolig	Oppmålt ved befaring.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Stig Ole Wenaas	Takstingeniør
	Siri Røkkum Forbord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1560 TINGVOLL	35	45		0	1088.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torjulvågvegen 328

Hjemmelshaver

Forbord Siri Røkkum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sydvendt frittliggende enebolig med utsikt utover Bergemsvatnet.
Boligen ligger rett nord for Fylkesvei 6126.
Det er ca. 8-10 km til Tingvoll sentrum, og ca. 45 biltur til Kristiansund.
Flott turområder, skiterreng, fiskemuligheter og sandstrand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning fra Straumsnes vassverk AL, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område for LNF-formål (landbruks-, natur- og friluftsformål) i henhold til id.: 20130002. Kommuneplanen for Tingvoll kommune 2014 - 2026. Ikrafttredelsesdato: 26.06.2015.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, prydbusker, trær og naturtomt.
Oppgruset innkjørsel og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.02.2026	Mottatt fra megler. Dette er ikke dødsbo.	Gjennomgått	3	Nei
Enkel beskrivelse av innvendige flater	15.02.2026	Utarbeidet av Wenaas Bygg og Anlegg AS	Gjennomgått	2	Nei
Enkel energiattest	15.02.2026	Utarbeidet av Wenaas Bygg og Anlegg AS	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 opmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

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

Delvis overskyet, 5° kuldegrader og snø på bakken ved dagens befarings.

Måleutstyr som ble benyttet ved befarings:
Digital vater: Bosh GIM 60 Professional, avvik ved elektronikk 0°-90° 0,05°, avvik ved elektronikk 1-89 +/- 0,2°, +/- 0,05 mm/meter.

Lasermåler: Elma laser 1 mini, avvik +/- 1,5 mm på 30 meter.

Digital krysslaser: Elma X360 linjelaser, avvik +/- 3 mm på 10 meter.

Fuktmåler/indikator: Protimeter MMS2 og Tramex ME5.

PERSONVERN



Adresse

Torjolvågvegen 328, 6629 TORJULVÅGEN

Dato for energimerking

15.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-259545

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10391512

Gårdsnummer

35

Bruksnummer

45

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1996

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

250,0 m²

Oppvarmet bruksareal

176,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

208,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

227,48 kWh/m²

Totalt levert pr. år

40 036 kWh



Torjolvågvegen 328, 6629 TORJULVÅGEN



Detaljering

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



Torjolvågvegen 328, 6629 TORJULVÅGEN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 14: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 15: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 16: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 17: Utsifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 26: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0031/26	
Selger 1 navn	
Siri Røkkum Forbord	
Gateadresse	
Torjolvågvegen 328	
Poststed	Postnr
TORJULVÅGEN	6629
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Heikki Arnfors
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 4-0031/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Foreligger tilstandsrapport fra kyndig takstmann.

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).

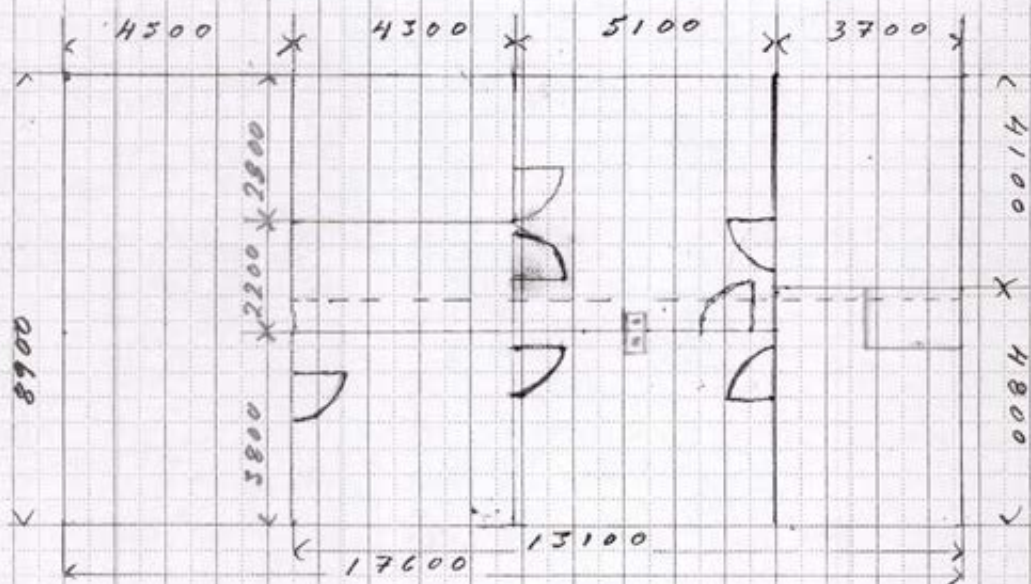
☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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.

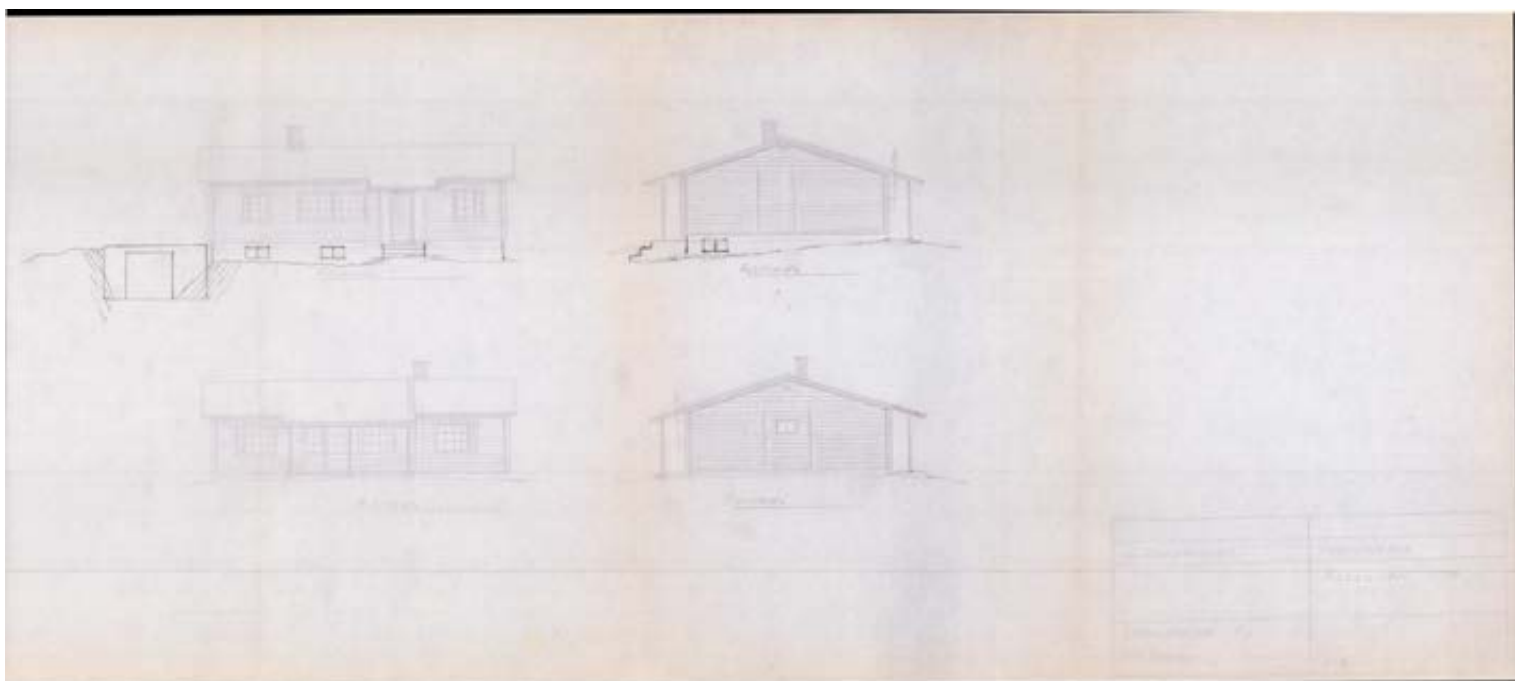
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri R Forbord	7ec53bbfaa80c12e569f69 106ce741d05df4ad6a	17.02.2026 09:33:11 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>



1:100 Kjeller

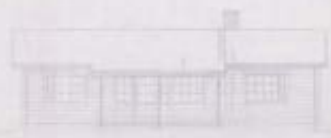




House



House

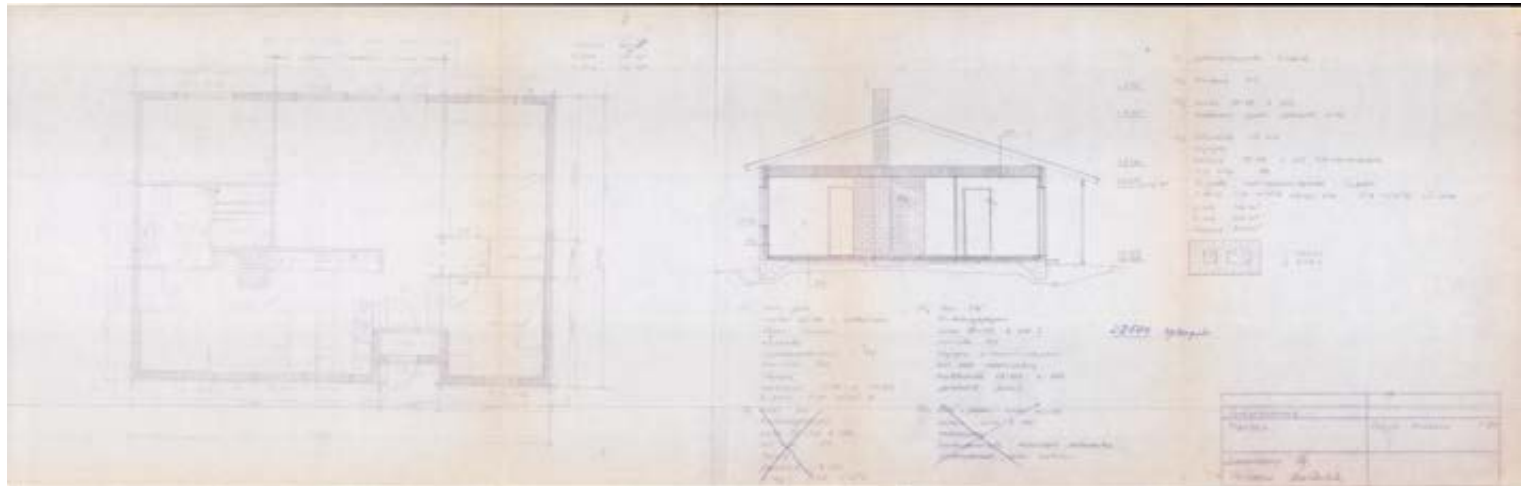


House



House

1. Name of the building	2. Date of construction
3. Location of the building	4. Name of the architect
5. Name of the owner	6. Name of the contractor
7. Name of the engineer	8. Name of the surveyor
9. Name of the draftsman	10. Name of the printer



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1560 - TINGVOLL
Gårdsnummer: 35
Bruksnummer: 45

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.02.2026 kl. 14:57
Produsert av: May Kristin Vassli
Attestert av: Tingvoll kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	23.06.1994
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 35 / 45	1 088,1 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		291167	FORBORD SIRI RØKKUM		John P. Kroglands veg 21 7088 HEIMDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		291167	FORBORD SIRI RØKKUM		John P. Kroglands veg 21 7088 HEIMDAL	

Oversikt over teiger							(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6980872	459805		1 088,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring			
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato	
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
Annen referanse						
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			23.06.1994			
Kart- og delingsforretning						
	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
	Avgiver	1560 - 35/3	-1 089			
	Mottaker	1560 - 35/45	1 089			

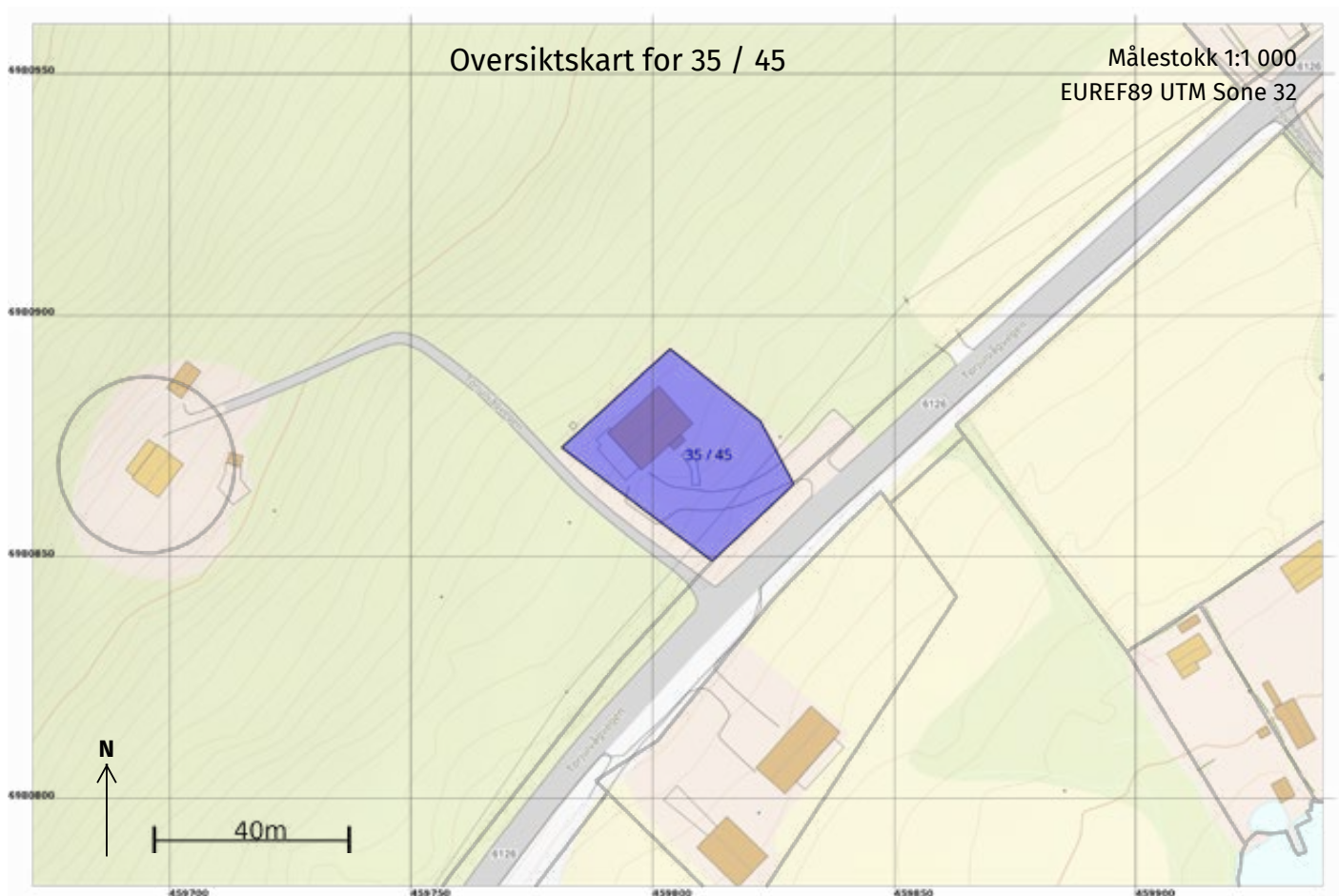
Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Torjolvågvegen	1117	328		Grunnkrets: 0102 Torjolvågen		Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets: 2 TINGVOLLVÅGEN		
			6980871	459802	Kirkesokn: 08070101 Tingvoll		
					Postnr.område: 6629 TORJULVÅGEN		
					Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr: 10 391 512		Bebyggd areal: 0		Ant. boliger: 1		Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig: 272		Ant. etasjer: 2		Rammetillatelse: 04.07.1994	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet: 0		Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk		Igangsettingstillatelse: 08.08.1994	
Nord: 6980875 Øst: 459800		Bruksareal totalt: 272				Tatt i bruk: 30.08.1996	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig: 0		Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Enebolig		Bruttoareal annet: 0		Har heis: Nei		Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal totalt: 0					
Bygningsstatus: Tatt i bruk							
Energikilder: Elektrisitet							
Biobrensel							
Oppvarming: Elektrisk							
Annen oppvarming							

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	116	0	116	0	0	0
K01	0	156	0	156	0	0	0

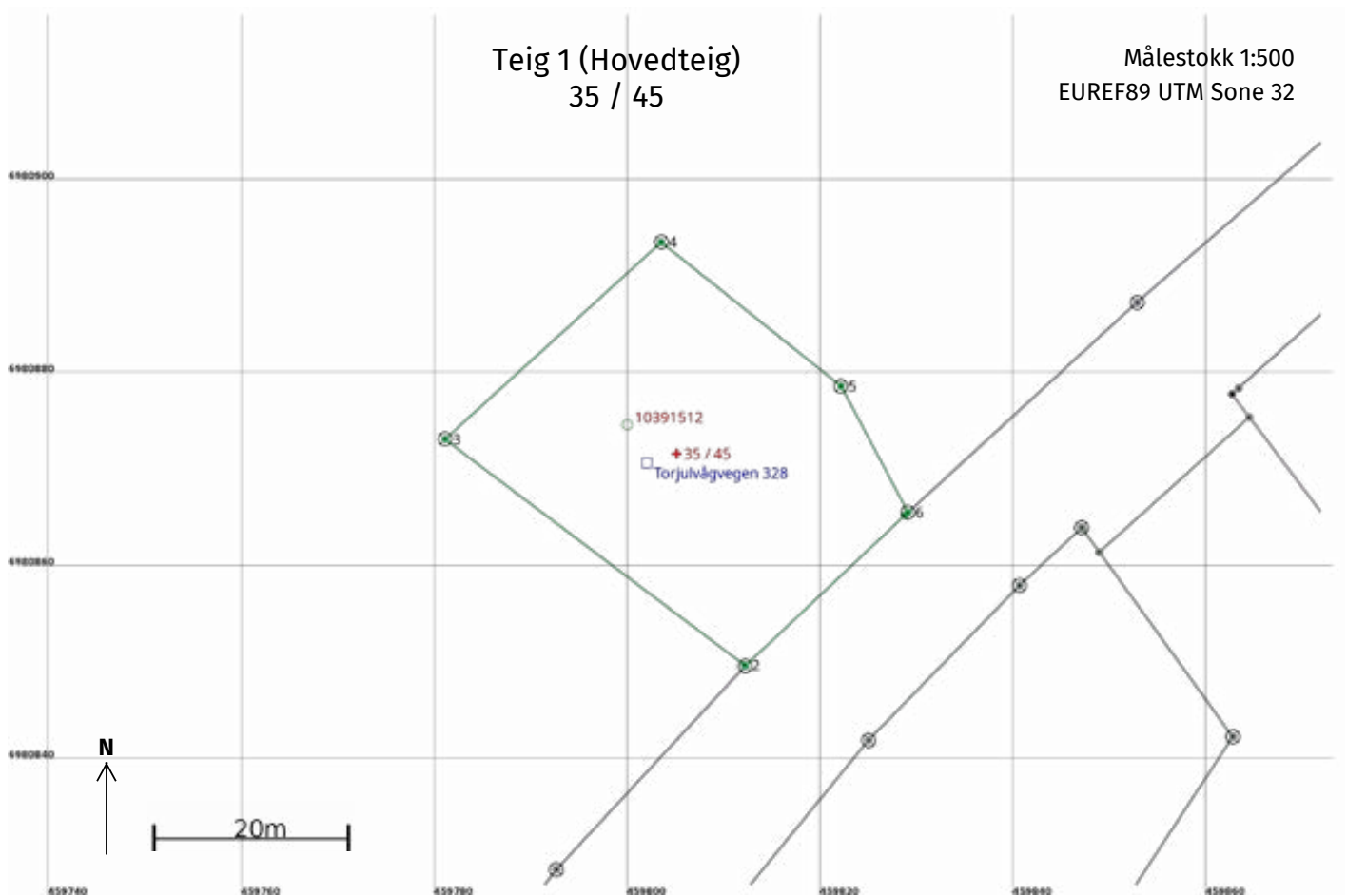
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1117 Torjolvågvegen 328	H0101	Bolig	232	5	Kjøkken	1	1	35/45

Kontaktpersoner			
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet Adresse
Tiltakshaver		HAUGVIK GERD	
Tiltakshaver		ÅMFORS HEIKKI	



Teig 1 (Hovedteig)
35 / 45

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 1 088,1 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6980872 Øst: 459805

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6980850,01	459812,21	0,13	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	6980850,09	459812,11	38,82	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
3	6980873,47	459781,12	30,29	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
4	6980893,88	459803,50	23,85	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
5	6980878,97	459822,11	14,79	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
6	6980865,91	459829,05	0,45	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
7	6980865,60	459828,72	22,71	Ukjent	10 Terrengmålt	14	

Eiendomsnr: 1560 - 35/45/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	
Beregnet areal	1088.1	Arealmerknad	
Etablert dato	23.06.1994	Oppgitt areal	1089.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1117 Torjolvågevegen 328	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
10391512		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	30.08.1996

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	23.06.1994				35/3 (-1089.0), 35/45 (1089.0)	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-291167	FORBORD SIRI RØKKUM	John P. Kroglands veg 21	7088 HEIMDAL
1/1	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer (J)	8/94

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6980872.0	459805.1	0.0	Ja	1088.1		



TINGVOLL KOMMUNE

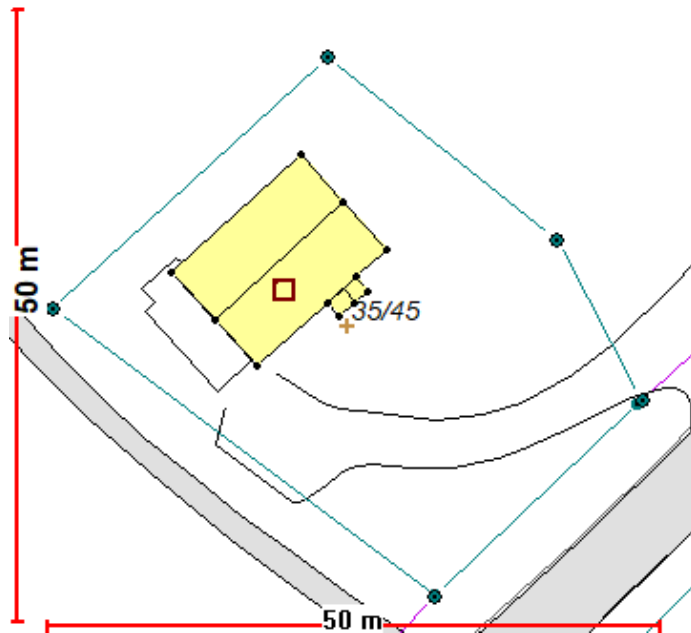
tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 35 Bnr.: 45 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.

TINGLYST

- 6 NOV. 2000

NORDMØRE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 9094

Kjøpekontrakt

900,- Det er dagsdato mellom på den ene side Helge Vikan født 251248 [redacted], 6674 Kvisvik heretter kalt selger-og på den annen side Velforeningen for Saltgjelen hytteområde v formann Astrid Bjerkeseth, Hungnes 6450 Hjelset.-heretter kaldt kjøper-inngått slik avtale:

1.Selger overdrar til kjøper sin eiendomgrunn gnr 124, bnr 27 med tilhørende anlegg som tilkomstveier og flytebrygge, samt overdrar alle rettighetene vedrørende bygslingsavtaler inngått på naust og båtplasser til kjøper.

2 På eiendom gnr 124 bnr 2 tiltransporterer Helge Vikan sin tinglyste avtale mellom ham selv og grunneier Einar Kjærvik som sier at det er Vikan som har eierrettighetene vedrørende vassverk, vei, vann og kloakk, samt selger overdrar/tiltransporterer alle bygslingsavtaler som er inngått vedrørende vassverk, vei, vann og kloakk overfor hytteeierne i Saltgjelen Hyttefelt til kjøper.

3.Kjøper har besikttet og hatt andledning til å foreta de undersøkelser som han har ansett nødvendig.

4.Eiendommen overdras til kjøper fri for enhver heftelser, dette være utleggsforretninger eller annen pengeheftelser av noen art .

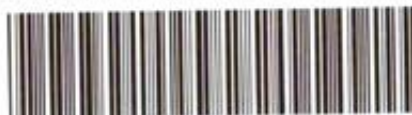
5.Samlet kjøpesum kontant kr 350.000.- trehundrede og femtitusen 00/100
Det skal til kjøper betales kr 302000.- trehundrede og to tusen 00/100-betales til selger mot utlevering av tinglyst skjøte samt tiltransportert tinglyst avtale mellom Helge Vikan og Einar Kjærvik på gnr 124 bnr 02 i tingvoll kommune tinglyst Juni 1997.

De resterende kr 48000.- betales ikke til Helge Vikan da han har tatt innavgift på 2 båtplasser ved flytebrygge samt to naustplasser tilsvarende kr 48.000 fra Dieter Bach og Astrid Bjerkeseth

Før selger sender skjøtet til tinglysningmyndighetene, skal kjøpers bankforbindelse tilstille selger, i original, en ugjenkallelig betalingsgaranti for at kjøpesummen vil bli betalt uten opphold mot utlevering av tinglyst skjøtet.

6.På det tidsmessig oppgjør er foretatt som bestemt i pkt 5 , overtar kjøper alle selgerens rettigheter og plikter som følger eiendommen.

7.Selger har rett til å tinglyse denne kjøpekontrakten.

Doknr: 9094 Tinglyst: 06.11.2000 Emb. 061
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

8. Denne kjøpekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, hvorav selger og kjøper beholder hvert sitt.

Kvisvik, den 16.6. 2000.

Selger:

Helge Viken

Kjøper:

for
Velforening for Seltjelen Hytteområde
R. Johnsen.

Tilføyning til punkt 4.
Leieavtaler vedr. båt plasser

R. Johnsen
Helge Viken

Helge Vikan
6674 Kvisvik

Bilag nr. 2

Kvisvik 17.06.2000

Velforeningen for Saltgjelen hyttefelt
v/ Formann Astrid Rjerkeset
Småskara 3 Gjendem
6409 Molde

Det er nå inngått kjøpekontrakt mellom Velforeningen for Saltgjelen hyttefelt, her ved Per Johnsen og meg av 16.06, kopi vedlagt.

Jeg finner det riktig å presisere en del viktige momenter i kontrakten slik at disse ikke senere skal bli gjenstand for misforståelse.

Kontraktens punkt 1. omtaler overdragelse av eiendommen 124/27 med alle tilhørende anlegg, samt alle bykslings og leieavtaler for naust og båtplasser som er inngått. De inngåtte avtaler det her gjelder, omfatter naustplasser på eiendommene 124/27 med 14 naustplasser, 124/20 med 1. naustplass, 124/2 med 4 naustplasser. Flytebrygge med båtplasser ligger på 124/27 sin grunn.

Kontraktens punkt 2. avtaler at jeg skal tiltransportere Velforeningen alle eierrettigheter vedrørende anlegg som vei, vatn og kloakk som ligger på 124/2, eiendommen 124/20 og 124/27. Videre alle anleggsavtaler vedrørende dette.

Når Velforeningen overtar alle rettigheter, er Velforeningen den som plikter å besørge all videre utbygging av anlegg som måtte være nødvendig, det er nødvendig her å presisere følgende, Velforeningen plikter også å bygge ut videre anlegg til de nye planlagte hyttetomtene 35-36 og 40, mot å få dekket alle kostnadene ved dette av tomtekjøper. Alternativt kan tomtekjøper besørge dette selv. Velforeningen plikter å gi tomtekjøper tilknytingsrett til vei, vatn og kloakk da dette er lov hjemlet i den nye reguleringsplanen.

Grunneier på eiendommen 124/2, Einar Kjærvik ber om at det reserveres 3 stk bryggeplasser til de nye tomtene slik forutsetningen i reg. planen tilsier. Bryggeplasser skal fortrinnsvis reserveres hyttefeltets tomter. Velforeningen skal være den som skal ha rett til innkreving av inskudd og leie som nevnt i kontraktens punkt 1.

Vedrørende oppgjør, så vises det til kontraktens punkt 5, som gir meg rett til oppkreving av inngåtte avtaler (Kr 48 000) mot tilsvarende redusering av kjøpesummen (Kr 350 000).

Alle dokumenter som andelsbrev, leieavtaler og bykslingsavtaler, samt oversikt over leietakere med adresse og hvilke årlige avgifter som er beregnet, er overlevert Per Johnsen. Ved henvendelse til han, kan disse dokumenter fås, jeg har tatt kopier av alle papirer og er det noe som er uklart, ta kontakt med meg.

Det bes om tilbakemelding på dette brevet og bekreftelse på følgende punkter-

Punkt 1.

Velforeningen garanterer for at overtatte avtaler føres videre slik disse er overtatt. Velforeningen har selvsagt anledning til å gjøre avtalene gunstiere for leietakerne, men ikke dårligere for de som eventuelt måtte bli stående utenfor Velforeningen.

Punkt 2.

velforeningen reserverer 3 stk bryggenplasser til tomtene 35-36 og 40 overfor grunneier Einar Kjærvik.

Punkt 3.

Velforeningen er inneforstått med plik til å gi nye hyttetomter rett til tilknytning til tekniske anlegg som vei, vatn og kloakk.

Alle disse momenter er serdeles viktige da en må sørge for at alle parter får ivaretatt sine rettigheter ved overtakelse av anlegg.

jeg garanterer for fri vaktmesterteneste ut dette året ved meg selv for Velforeningen, fra neste år tilbys vaktmesterteneste til kr 500 pr mnd, (5 timer i måneden). Utover dette avtales eventuelle arbeider/tenester med Velforeningen i det enkelte tilfelle.

jeg ber om tilbakemeldinger på foran nevnte punkter så snart som muli, eller senest før skjøte og transporterklæringer vedrørende anlegg overføres.


Med Hilsen Helge Viken.

Skjøte¹⁾

Innsenders navn Heikki Anssi Johannes Arnfors		Plass for tinglysningsstempel  Doknr: 2823490 Tinglyst: 04.08.2020 STATENS KARTVERK
Adresse Torjulvågevegen 328		
Postnr. 6629	Poststed Torjulvågen	
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 210437	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr. 1560	Kommunenavn Tingvoll	Gnr. 35	Bnr. 45	Festnr.	Seksjonsnr.	Ideell andel 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☒ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☒ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☒ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☒ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhetsnr. ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd						
Bruk av grunn ☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig ☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum

kr 0.-	Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype ☐ 1 Fritt salg ☒ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr 600 000.-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 210437	Navn Heikki Anssi Johannes Arnfors	Ideell andel 1/1
---	--	----------------------------

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 291167	Navn Siri Røkkum Forbord	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei	Ideell andel 1/1
---	------------------------------------	--	----------------------------

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Heikki Anssi Johannes Arnfors har boret i huset fram til sin bortgang.

Dato 31.07.20	Utsenderens underskrift 
-------------------------	--

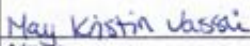
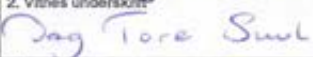
Andre avtaler (som ikke skal inngis)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁸⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.	
Dato	Sted
	11
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁹⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja	☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja	☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja	☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
30.07.20	Tingvoll
Utsteders underskrift ¹⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
	Heikki Anssi Johannes Arnfors

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	MAY KRISTIN VASSLI
Adresse	
Overtrevegen 4, 6630 TINGVOLL	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	DAG TORE SVUL
Adresse	
Jamtlandsvegen 3188, 7660 VUKU	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
-------------------------	---------------------------

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

Returernes til:

**Gerd Haugvik
Heikki Arnfors**
6630 TINGVOLL
REGISTRERT
20. OKT. 1994
**DAGBOK NR. 17036
NORDMØRE HERREDSRETT**
Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr./Kommunenavn

1560 TINGVOLL

Gnr.

35

Bnr.

45

Festenr.

Seksjonsnr.

Ideell andel

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn

☐ Ja

☒ Nei

Beskaffenhets:

☐ 1 Bebyggd

☒ 2 Ubebyggd

Anvendelse av grunn:

☒ Bolig-
B eiendom

☐ Fritids-
F eiendom

☐ Foretning/
V kontor

☐ I Industri

☐ L Landbruk

☐ K Off. vei

☐ A Annet

Type bolig:

☒ FB enebolig

☐ TB bolig

☐ RKK kjede

☐ BL leilighet

☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 0

Utløst til salg på det frie marked

☐ Ja

☐ Nei

Omsetningstype:

☐ 1 Fritt salg

☒ 2 Gave (helt eller delvis)

☐ 3 Ekspropriasjon

☐ 4 Tvangsauksjon

☐ 6 Skatteoppgjør

☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr 5.000,-


Doknr: 17036 Tinglyst: 20.10.1994 Emb. 061
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4) Navn

23103158
Birgit Irene Haugvik

Ideell andel

260457
Jan Arne Ødegård
5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4) Navn

09110143
Gerd Haugvik

Ideell andel

210437
Heikki Arnfors
6. Særskilte avtaler⁵⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kjøper får veirett for biltrafikk over gr.nr. 35, br.nr. 3,
samt rett til grøft for vann og kloakk over samme
Selger og selgers etterkommer har forkjøpsrett
etter takst dersom eier eller eiers etterkommer
i direkte linje vil avhende eiendommen.
(NEDSTIGENDE)

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾
☐ Jeg/vi er
ugift(e)

☒ Vi er gift med hverandre/registrerte
partnere og begge skal underskrive

☐ Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke
er ektefelle/s eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Torjølvaagen 10.10.94

Utsteders underskrift ⁷⁾

Birgit Haugvik

Jan Arve Ødegård

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

BIRGIT HAUGVIK

JAN ARVE ØDEGÅRD

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Per G. Solli

PER G. SOLLI

Adresse

6632 TORJULVÅGEN

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Torild Finnvik Solli

TORILD FINNVIK SOLLI

Adresse

6632 TORJULVÅGEN.

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefelle/s/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse



GRUNNEIERERKLÆRING

Underskrevne eier av gnr. 35 bnr. 3 i Tingvoll kommune gir herved Tingvoll komm. kraftlag, nedenfor kalt Kraftlaget, en stedsevarende rett til å ha en høyspent kraftlinje over min eiendom.

I den anledning gis Kraftlaget følgende rettigheter:

- A. 1. Rett til å foreta inspeksjoner samt vedlikeholds- og reparasjonsarbeider av linjen.
2. Rett til å rydde skog i den bredde som linjens sikkerhet krever.
3. Grunneieren forplikter seg til å respektere de forskrifter som oppstilles av det offentlige for benyttelse av den grunn som støter opp til kraftlinjen og til å underrette Kraftlaget minst en uke før skogshogst settes i gang i linjens umiddelbare nærhet.
- B. Grunneieren påtar seg de forannevnte forpliktelser og tilstår Kraftlaget de nevnte rettigheter på betingelse av at Kraftlaget vedtar følgende vilkår:
1. Grunneieren kan fritt disponere sin grunn under linjen til dyrkning, beiting, juletreproduksjon, framdrift av tømmer o. lign. med den begrensning som følger av Kraftlagets forannevnte rett. Reparasjonsarbeider av linjen over dyrket mark utføres, såvidt mulig, før utsed og etter innhøsting.
2. For de ulemper linjen påfører grunneieren betaler Kraftlaget en gang for alle en sum av kr. 6.498,-.
- Blir partene ikke enige om erstatningens størrelse, blir denne å fastsette ved lensmannsskjønn dersom partene samtykker i det, eller ved vanlig skjønnsforretning dersom en eller begge parter krever det.
- Skjønnsomkostningene bæres av Kraftlaget dersom skjønnsoppmannen ikke bestemmer noe annet.

3. Kraftlaget betaler grunneieren erstatning for den skade som volder ved senere reparasjoner, forandringer eller utvidelser av linjen.
4. Den godtgjørelse som etter foregående punkt tilfaller grunneieren forfaller til betaling så snart arbeidet er utført.
5. Skog som ryddes på grunneierens område inntil og under linjen tilhører grunneieren. Hogst av trær i farlig nærhet av linjen utføres av Kraftlaget etter at melding i henhold til pkt. A 3 er mottatt.
6. Kraftlaget forplikter seg til å sette istand nedrevne gjerder og å fjerne tiloversblevne materialer, sten, jord o.lign. etter reparasjonsarbeidet på linjen.
7. Ovenstående overenskomst blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.
8. Overenskomsten utferdiges i 2 eksemplarer, hvorav hver av partene har sitt.

Torjilvågen 27/2 1981

Egil Haugevik

Undertegnede *Egil Haugevik* hustru samtykker i ovenstående.

Torjilvågen den *9-3-81* 19...

Ingebjørg Haugevik

Undertegnede vitner attesterer herved, at *Egil Haugevik* og hustru *Ingebjørg* i dag i vårt nærvær egenhendig har undertegnet foranstående dokument, og at de begge er over 20 år gammel.

Tinnvoll den *9/3* 19 *81*

1: *Helge Storslet*

2: *Kåre Kilde*

Rett avskrift bekreftes:

.....



B. 210

GRUNNEIERERKLÆRING

Underskrevne eier av gnr. 35 bnr. 3 i Tingvoll kommune gir herved Tingvoll komm. kraftlag, nedenfor kalt Kraftlaget, en stedsevarende rett til å ha en høyspent kraftlinje over min eiendom.

I den anledning gis Kraftlaget følgende rettigheter:

- A. 1. Rett til å foreta inspeksjoner samt vedlikeholds- og reparasjonsarbeider av linjen.
2. Rett til å rydde skog i den bredde som linjens sikkerhet krever.
3. Grunneieren forplikter seg til å respektere de forskrifter som oppstilles av det offentlige for benyttelse av den grunn som støter opp til kraftlinjen og til å underrette Kraftlaget minst en uke før skogshogst settes i gang i linjens umiddelbare nærhet.
- B. Grunneieren påtar seg de forannevnte forpliktelser og tilstår Kraftlaget de nevnte rettigheter på betingelse av at Kraftlaget vedtar følgende vilkår:
1. Grunneieren kan fritt disponere sin grunn under linjen til dyrkning, beiting, juletreproduksjon, framdrift av tømmer o. lign. med den begrensning som følger av Kraftlagets forannevnte rett. Reparasjonsarbeider av linjen over dyrket mark utføres, såvidt mulig, før utsed og etter innhøsting.
2. For de ulemper linjen påfører grunneieren betaler Kraftlaget en gang for alle en sum av kr. 2.500,- totusenfemhundrekroner.
- Blir partene ikke enige om erstatningens størrelse, blir denne å fastsette ved lensmannsskjønn dersom partene samtykker i det, eller ved vanlig skjønnsforretning dersom en eller begge parter krever det.
- Skjønnsomkostningene bæres av Kraftlaget dersom skjønnsoppmannen ikke bestemmer noe annet.

3. Kraftlaget betaler grunneieren erstatning for den skade som volder ved senere reparasjoner, forandringer eller utvidelser av linjen.
4. Den godtgjørelse som etter foregående punkt tilfaller grunneieren forfaller til betaling så snart arbeidet er utført.
5. Skog som ryddes på grunneierens område inntil og under linjen tilhører grunneieren. Hogst av trær i farlig nærhet av linjen utføres av Kraftlaget etter at melding i henhold til pkt. A 3 er mottatt.
6. Kraftlaget forplikter seg til å sette istand nedrevne gjerder og å fjerne tiloversblevne materialer, sten, jord o.lign. etter reparasjonsarbeider på linjen.
7. Ovenstående overenskomst blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.
8. Overenskomsten utferdiges i 2 eksemplarer, hvorav hver av partene har sitt.

.....*Torjulsågen* 1977.....

.....*Egil Haugvik*.....

Undertegnede*Egil Haugvik*..... hustru samtykker i ovenstående.

.....*Torjulsågen*..... den*19-10*..... 1977

.....*Ingelbjørg Haugvik*.....

Undertegnede vitner attesterer herved, at*Egil Haugvik*..... og
hustru*Ingelbjørg*..... i dag i vårt nærvær egenhendig har undertegnet
foranstående dokument, og at de begge er over 20 år gammel.

.....*Torjulsågen*..... den*19-10*..... 1977

1:

.....*Attestant*.....

2:

.....*Reidar Reidar*.....

Rett avskrift bekreftes:

.....

LANDBRUKSDEPARTEMENTET

Tilskott- og kredittkontoret

Skjema nr. 11, T + K.

815
DAGBOK NR. 4873
4888 19 73. 23/10
NORDMØRE SØRENSKRIVEREMBEDE

Fråsegn.

Underteikna som har fått statstilskot til utbygging av Indre Tingvoll Vassverk A/L
på eigedomane våre _____

i Tingvoll herad Møre og Romsdal fylke,
pliktar oss sams og ovafor det offentlege til på like vilkår å halda anlegget vedlike i
planmessig stand i samsvar med offentlege føresegner.

Vidare pliktar vi oss til vederlagsfritt å tillata anlegg av basseng og legging av leidnin-
gar over våre eigedomar.

Vi pliktar oss til å la andre ta del i vassforsyninga ved tilknytning av stikkleidningar på
same vilkår som oss.

Denne fråsegna blir å tinglysast som hefte på våre eigedomar.

Tingvoll den 2. april 19 73

1. M. L. L. L. fødd den 35/4 - 07

eigar av gnr. 35 bnr. 15 av skyld mark 0,30
Dordi Myklebustad

2. L. H. H. H. fødd den 2/8 1908

eigar av gnr. 35 bnr. 1 av skyld mark 0,62
disse Nordbø

3. for disses Nordbø fødd den _____

eigar av gnr. 36 bnr. 6 av skyld mark 0,20
disse Sævi

4. Sævi Sævi fødd den 16/7 1915

eigar av gnr. 38 bnr. 2 av skyld mark 0,79
Björg Håugvik

5. Björg Håugvik fødd den 3/1 1908

eigar av gnr. 35 bnr. 3 av skyld mark 0,90

6. Wibb Varrø fødd den 29/3 - 43

eigar av gnr. 45 bnr. 3 av skyld mark 0,70


Rett kopi bekreftes:

T. J.

7. Anders Bergeim fødd den 11-3-45
eigar av gnr. 45 bnr. 4 av skyld mark 4,00
8. Anders Berghem fødd den 12/3-43
eigar av gnr. 45 bnr. 1 av skyld mark 2,63
9. Ingvar O. Lønn fødd den 22/7 1897
eigar av gnr. 46 bnr. 1 av skyld mark 1,16
10. Georg Ruten fødd den 1/2 1921
eigar av gnr. 47 bnr. 1 av skyld mark 1,02
11. Johs. Alnroth fødd den 2/1-1913
eigar av gnr. 49 bnr. 1 av skyld mark 2,28
12. Markus Ruten fødd den 29/1 1903
eigar av gnr. 52 bnr. 2 av skyld mark 0,14
13. Troend Sandvik fødd den 7/5 1909
eigar av gnr. 52 bnr. 5 av skyld mark 0,32
14. Inga Ruten fødd den 19/4 1925
Magnus Ruten fødd den 12/12 1926
eigar av gnr. 52 bnr. 4 av skyld mark 0,25
15. Edv. B. Ruten fødd den 8-8 1924
eigar av gnr. 81 bnr. 8 av skyld mark 0,49
16. John Stålen fødd den 3/12 1924
eigar av gnr. 35 bnr. 15 av skyld mark 0,19

*for
5m/50*

Nabolagsprofil

Torjulvågeven 328

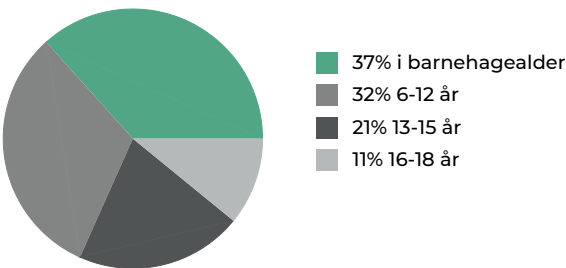
Offentlig transport

🚊 Risset	3 min 🚶
Linje 901	3.3 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	40 min 🚶

Skoler

Tingvoll barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	8 min 🚶
190 elever, 13 klasser	9.4 km
Tingvoll videregående skole	8 min 🚶
100 elever, 5 klasser	8.8 km
Atlanten videregående skole	49 min 🚶
500 elever, 18 klasser	52.7 km

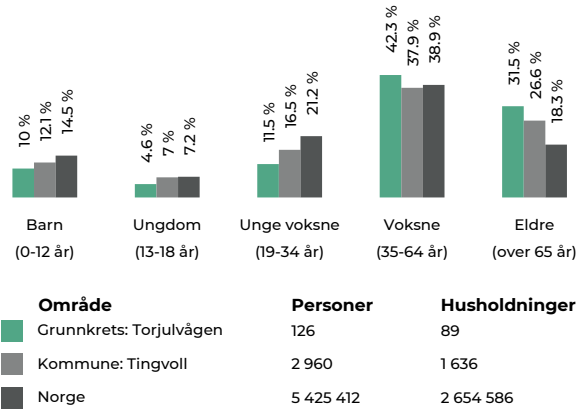
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

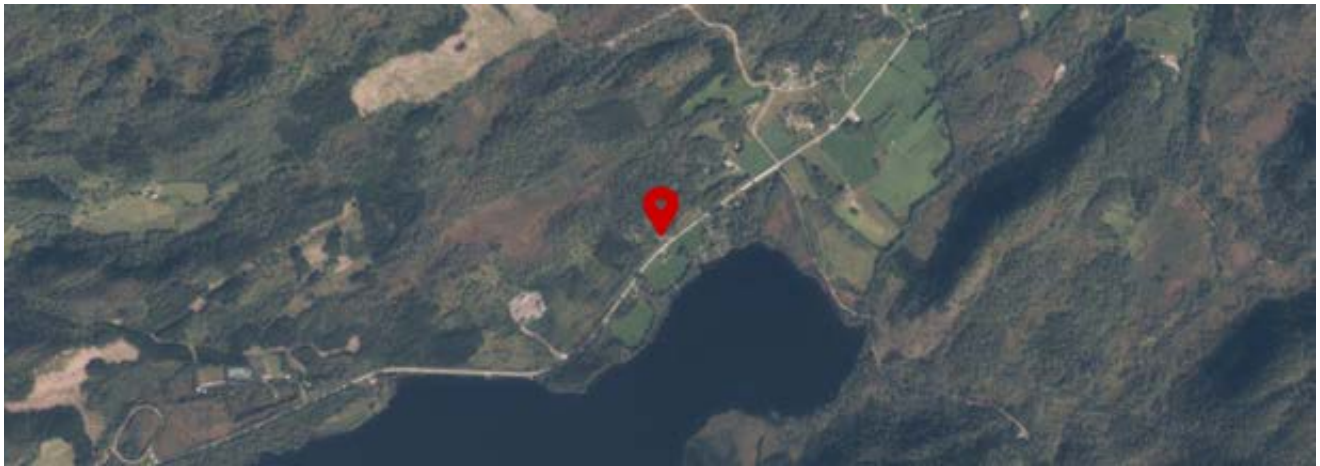
Tingvoll barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
64 barn	9.2 km
Straumsnes barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
38 barn	20.4 km
Meisingset barnehage (1-5 år)	19 min 🚶
22 barn	21.1 km

Dagligvare

Joker Tingvoll	8 min 🚶
PostNord	9.4 km
Coop Extra Tingvoll	8 min 🚶
Post i butikk	9.6 km

Sport

⚽ Torjulvågen ballbane	2 min 🚶
Fotball	2.6 km
⚽ Gyl - fotballbane	4 min 🚶
Fotball	4.7 km
🏊 Fitnesspoint Aspøya	14 min 🚶
🏊 Treningscenter (Nordmørshallen)	16 min 🚶





Adresse

Torjolvågvegen 328, 6629 TORJULVÅGEN

Dato for energimerking

15.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-259545

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10391512

Gårdsnummer

35

Bruksnummer

45

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1996

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

250,0 m²

Oppvarmet bruksareal

176,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

208,11 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

227,48 kWh/m²

Totalt levert pr. år

40 036 kWh



Torjolvågvegen 328, 6629 TORJULVÅGEN



Detaljering

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



Torjulvågvegen 328, 6629 TORJULVÅGEN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 14: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 15: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 16: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 26: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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 garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

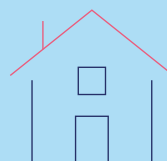
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0031/26

Adresse: Torjolvågvegen 328, 6629 TORJULVÅGEN, gnr.
35, bnr. 45 i Tingvoll kommune.

Kontaktperson: Fredrik Rindahl

Tlf: 48211516

Epost: fredrik.rindahl@notar.no

Salgsoppgavedato: 23.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/