

Rolandsstien 41

TUSTNA

notar



Prisantydning Kr 1 400 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 135/174 kvm Megler Fredrik Rindahl Tlf 482 11 516

NOTAR.NO

notar



Rolandsstien 41

**Sydvendt frittliggende enebolig med
frittstående garasje, sydvest terrasse med utsikt
og gangavstand til buss/ferge**

Adresse	Rolandsstien 41 6590 TUSTNA
Prisantydning	Kr 1 400 000,-
Omkostninger	Kr 53 990,-
Totalpris	Kr 1 453 990,-
BRA-i/BRA Total	135/174 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1974
Soverom	2
Etasje	2

Din lokale eiendomsmegler Fredrik Rindahl har gleden av å presentere Rolandsstien 41! Dette er en innholdsrik enebolig med rolig og svært solrik beliggenhet i Tømmervågen. Boligen ligger på en stor tomt på over 3,5 mål der du kan nyte solen helt til klokken 22:00 om sommeren. Her får du tre soverom, kjellerstue, overbygd terrasse med flott utsikt, samt en frittstående garasje med god oppbevaringsplass. Eiendommen har kort vei til nærbutikk, barneskole og ferjekai som tar deg til Kristiansund på ca. 20 minutter. Boligen selges som et oppussingsobjekt og er en perfekt mulighet for deg som ønsker å skape ditt eget drømmehjem i landlige og vakre omgivelser.

Velkommen til visning!

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	20
Nøkkelinformasjon	21
Plantegning	32
Vedlegg	35
Budgivning	99

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



Fasade



Garasje



Veranda



Veranda



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Toalett



Entre



Entre



Bad



Soverom



Soverom



Soverom



Vaskerom



Vaskerom



Kjellerstue



Soverom



Kjellerstue



Kjellerstue



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Gangavstand til buss/ferge, dagligvare, verksted, trelasthandel og grunnskole.

Hannasvik ligger 4 min unna, 0,3 km, med Linje 821. Ca. 20 minutter med bil/ferge til Kristiansund.

Nærbutikken Tustna ligger rett ved.

For barnefamilier er det kort vei til skole og barnehage. Tustna barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) ligger 14 min unna, 1,3 km. Steinhaugen barnehage (1-5 år) ligger 8 min unna, 9 km.

I området finnes også gode fritidsmuligheter. 8 Sør-Tustna med aktivitetshall og ballspill ligger 15 min unna, 1,4 km. Høgda grusbane ligger 7 min unna, 8,5 km.

Det er registrert ca. 28 % barnefamilier i grunnkrets.

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Rolandsstien 41, 6590 TUSTNA

OPPDRAKSNUMMER

4-0391/25

SELGER

Runa Iren Erntsen Nummedal

MATRIKKE

Gårdsnummer 208, bruksnummer 30, , ideell andel 1/1.
i Aure kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

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

Strømforbruk / energibruk i energiattesten:

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

215,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

224,24 kWh/m²

Totalt levert pr. år

30 272 kWh

Energikarakter

D

TOMT

Eiet tomt på 3.540 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet vei/parkering med oljegrus/veigrus. Mindre opparbeidede uteområder med plen og prydbusker. Noe naturtomt.

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.05.2026. utført av Sertifisert takstingeniør Stig Ole Wenaas.

BYGGEÅR

1974

BYGGEMÅTE

Enebolig fra 1979.

Bygningen er fundamentert på fjell/steinfylling med byggegrunn av fjell.

Grunnmuren er av betongstein.

Dreneringen er fra byggeåret.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med utvendig fasade av stående, sprøytemalt bordkledning.

Takkonstruksjonen består av plassbygde W-takstoler i tre med en kaldloftskonstruksjon. Lufting skjer ved raftekasser og ventiler i gavlveggene. Taket er tekket med steinbelagte

stålplater, som er lagt på opprinnelige fiberbetong/asbestplater.

Takrenner, nedløp og beslag er i metall/plast, med noen nedløp i plast fra byggedato.

Etasjeskiller er konstruert som trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, hvorav noen er av nyere dato. Hovedytterdøren er en malt dør med 3-lags glass fra 2022, og balkongdørene er malte tredører med 2-lags glass.

Terrassen har bærende ukragede bjelker med opplagring på tresøyler. Terrassebordene har et tett sjikt med fall til takrenne. Rekkverket er av bindingsverk med stående pilastere. Det er også utvendige plaststøpte betongtrapper i terrenget.

Garasjen har en støpt plate på grunn. Veggene er oppført i lettklinkerblokk med utvendig slemming/puss. Garasjen har en malt ytterdør, malte vinduer med 1-2-lags glass og en manuell vippeport med malt kledning. Taket er et pulttak med takåser i tre, tekket med profilerte metallplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

• Det er avvik:

Mindre områder med mose.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Manglende fotbeslag på pipe.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Manglende omramming på vindu gavlvegg.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Manglende takfotbeslag på skorsteinsgjennomføring.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Manglende beslag på noen vinduer.

Vinduer av eldre dato med svak energikarakter.

- Utvendig - Vinduer - vest

Avvik: • Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Betongtrapp har mindre sprekker/skader

- 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.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2

meter. 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.

- 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 - Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone

registreres skade i veggen.

Deler av flis kuver inn i rommet.

- Kjøkken - Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/
kjøkkeninnredning utover normal
slitasjegrad.

- Spesialrom - Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og
konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS
3600 krever
mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på
avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på
innvendige
avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller
annen

kompenaserende løsning fra varmtvannstank.

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

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekke-dannelser.

- 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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under/foran
ildstedet.

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: • Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at
konstruksjonen kan ha
fuktskader.

• Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på
innsig av
vann i kryp kjeller.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad > Generell

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

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Generell

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

- Tomteforhold - Forstøtningsmur

Avvik: • Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i
muren.

Manglende gjerde på topp.

- Tomteforhold - Terrenghold

Avvik: • Terrenget faller inn mot bygningen og det er
maksimale forhold for
vann inn mot muren.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Er usikker, nede på vaskerommet har platen bak flisene i dusjen bøyd seg. Dusjen har ikke vært i bruk siden jeg kjøpte huset og det er ikke noe fuktluft.

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

Ja

Beskrivelse: Fukt på det ene rommet nede.

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

Ja

Beskrivelse: Har ikke hatt brannundersøkelse sist gang så vet ikke.

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

Ja

Beskrivelse: Det ene rommet nede er ujevn ned til muren

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

Ja

Beskrivelse: Sølvkre

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Strekt nye ledninger fra eksisterende utak på 2 soverom og kjøkkenet.

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

Ja

Beskrivelse: Drenering

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utskiftning av vindu, dør, terrasse, isolering og ny bordkledning

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Det er installert luft til luft varmepumpe.
- Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass (2022)

2018:

- Lys innredning med over/underskap og profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvask/skyllekum og ett-greps armatur. Induksjonstopp, stekovn, dobbel gassbrenner, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2016:

- Taktekingen er av steinbelagte stålplater, som er besikket fra bakkenivå.
- Takrenner, nedløp og beslag i metall/plast, med utløp i oppstikk/avløp.

2010:

- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i krypkjeller.

1982:

- Tilbygg vedbod

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Følger kommuneplanens arealdel 2016–2026, ikrafttredelse 20.12.2017. 3 540 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen ligger innenfor en detaljeringssone i kommuneplanen hvor det er fastsatt at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Berørte datasett:

Aktsomhetskart for kvikkleireskred, Løsmasser N50/N250, Mulighet for marin leire, Naturtyper i Norge – Landskap, SR16

- Skogressurskart 16x16 meter, FKB-AR5, Marin grense,
Naturtyper - verdsatte, Naturtyper på land (NiN),
Støykartlegging veg etter T-1442

Utsnitt av kommuneplan med tegnforklaring følger vedlagt i
salgsoppgaven. Bestemmelser kan ses hos
meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere
opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi
interessenter til å kontakte Aure kommune.

OPPVARMING

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved.

Det er installert luft til luft varmepumpe. Boligen har
mursteinspipe, Jøtul vedovner og sotluke. 3-trinnstråleovn
på vegg.

Bad: Ingen oppvarmingsskilde. Vaskerom: 3-trinnstråleovn
på vegg. Toalettrom: Ingen varmekilde.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via mindre privat
vei. Det foreligger ingen avtaler om veiadkomsten.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig
vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig
avløpsnett via private stikkledninger.

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

ADGANG TIL UTELEIE

Enebolig registrert med en boenhet i matrikkelen. Boligen
kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I eiendommens matrikkelrapport er følgende bygningstyper
registrert:

- Enebolig med bygningsstatus tatt i bruk
- Garasjeuthus anneks til bolig (181) med bygningsstatus
tatt i bruk

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken
ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til
bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning
for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres.
Antatt byggeår er 1974.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om
før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd.
I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser
om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid
ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil
fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak
omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko
og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Følgende avviker fra byggetegninger:

- Kjeller er i dag innredet med bod, kjellerstue og bad.
Dagens innredning stemmer ikke overens og avviker fra
byggetegninger. Det er gjort endringer og bruksendringer
som er søknadspliktige og det mangler ferdigattest. Deler
av inntegnet kjellerareal ikke er bygget. Dette gjelder deler
av inntegnet garasje, gang, wc, vaskerom og klesrom.
Inntegnet trapp er flyttet. Dette er en vesentlig endring og
er et søknadspliktig tiltak.
- Kjøkken i første etasje er flyttet til opprinnelig inntegnet
soverom. Det er laget åpen stue/kjøkken løsning ved at
vegger er fjernet. Trapp kommer opp på kjøkken. Det er
laget wc og bod hvor opprinnelig trapp var tiltenkt. Det er
påbygget ny entré som ikke er søkt Aure kommune.
- Det er ikke søkt om fasadeendringer og tilbygg som er
gjort på boligen. Dette gjelder blant annet vindu, dører og
nytt inngangsparti. Det er også bygget balkong som er
gjenbygget med vindu i kjeller, trapp til kjeller og inntegnet
garasje er ikke bygget.
- Det er gjort endringer på garasje som ikke er omsøkt.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for
varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel
(rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bod,er,
disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige
bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så
utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket
krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei,
brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så

er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

INNHold

Hovedetasje:

BRA-i 88 kvm: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, soverom øst, soverom sydøst og bod
TBA 15 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 47 kvm: Kjellerstue, gang med trapp, vaskerom, soverom og bod vest
BRA-e 5 kvm: Bod under altan

Garasje:

BRA-e 34 kvm: Garasje, bod og vedbod

STANDARD

Bad i hovedetasje:

Badet er utstyrt med innredning med overskap med glassdører, vegghengt vask med ett-greps armatur og dusjkabinett med ett-greps dusjarmatur. Rommet har ingen oppvarmingskilde og ingen ventilasjon.

Vaskerom i kjeller:

Vaskerommet er utstyrt med vegghengt vask med to-greps armatur, frittstående toalett og vaskemaskin. Rommet har en 3-trinnstråleovn på vegg og naturlig ventilasjon.

Toalettrom i hovedetasje:

Toalettrommet er innredet med underskap med slette fronter, heldekkende vask med ett-greps armatur og et

frittstående toalett. Rommet har naturlig ventilasjon og ingen varmekilde.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, beleg, furugulv og flis.

Vegger: Tapet, malt trepanel, malte bygningsplater, flis, malte profilerte mdf plater og malt puss.

Himling: Malte og folierte himlingsplater, malte profilerte mdf plater, malt mdf plankett og eps.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmesentral: Det er installert luft til luft varmepumpe fra 2022.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2010 og er plassert i krypkjeller.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.

Anlegget er fra 1979 og har skjult og åpen installasjon.

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: 135 m²

BRA - e: 39 m²

BRA totalt: 174 m²

TBA: 15 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 47 m² Kjellerstue, gang med trapp, vaskerom, soverom og bod vest

BRA-e: 5 m² Bod under altan

1. etasje

BRA-i: 88 m² Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, soverom øst, soverom sydøst og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m² Garasje, bod og vedbod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Areal er oppmålt ved befaring.

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk i Aure kommune sine arkiver. 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 store avvik på mottatte tegninger og eksisterende bygning, dette bør undersøkes nærmere. 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?

Svar: Ja. Mindre oppussing i henhold til eier.

Garasje

Areal er oppmålt ved befaring.

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk i Aure kommune sine arkiver. 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 mindre avvik på mottatte tegninger og eksisterende bygning, dette bør undersøkes nærmere. 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?

Svar: Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 400 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 14 912,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer avløp, eiendomsskatt, feiing og vann.

Gebyr for renovasjon fra ReMidt kommer i tillegg. Se priser på <https://www.remidt.no/kundeservice/priser-og-abonnement/> og velg kommune. Prisene varierer i forhold til valg av størrelse på dunk.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 514 879,- som primærbolig 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 sekundaærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 1 400 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 35 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 53 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 453 990,- (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:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/

avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:
1975/3377-2/61 25.08.1975 BESTEMMELSE OM GJERDE

Dvs: Parsellen har gjerdeplikt mot bnr. 2.

GRUNNDATA
1975/3091-1/61 06.08.1975 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1576 GNR: 208
BNR: 2

1988/907763-1/61 09.11.1988 SAMMENSLÅTT MED DENNE
MATRIKKELENHET:
gnr.8 bnr.45.

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO
13.08.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha
lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på
kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

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
19.08.2026

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.	60000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	14 900,-	(inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (pr. stk.)	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.)	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis

ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

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

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.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

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.

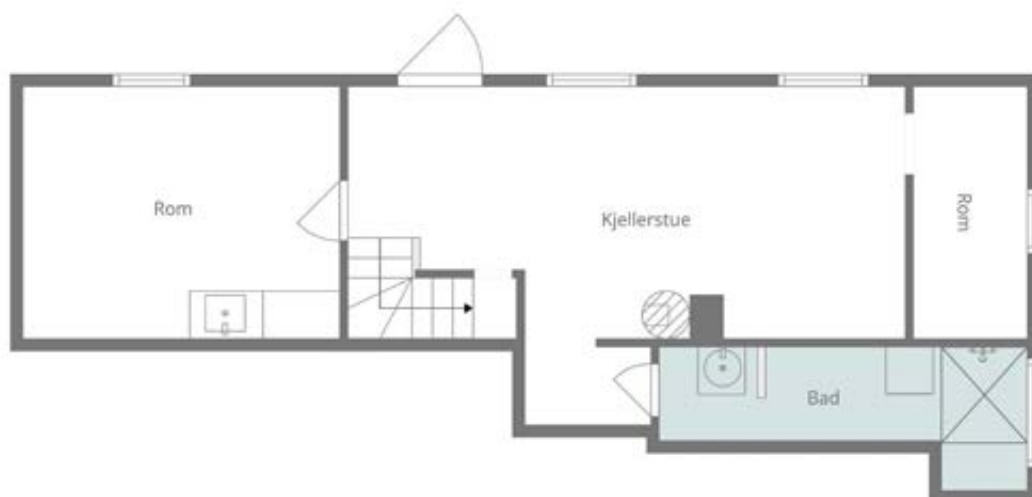
Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



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

ROLANDSSTIEN 41

Takstrapport

Energiattest

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Rolandsstien 41 , 6590 TUSTNA

 AURE kommune

 gnr. 208, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 20007-1373

Eiendomsverdi ref nr: KC2137

Autorisert foretak: WENAAS BYGG OG ANLEGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Stig Ole Wenaas

Vår ref: 20032



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 utdanning 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.
- * Taksering av landbrukseiendommer.
- * Byggelånsoppfølging.
- * Uavhengig tredjepartskontroll.



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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.
Det gjenstår mye komplettering ett pågående oppussing.
Vannskadet soverom må utbedres.
Og våtrom må oppgraderes.
huset vurderes som et oppussingsobjekt.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, som er besikket fra bakkenivå.

Tak er retteknet rett på opprinnelig sinus profilerte fiberbetong/asbestplater.

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

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

Noen nedløp av plast fra byggedato.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med utvendig fasade/kledning av stående bordkledning.

Sprøytemalt i senere tid.

Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler i tre med kaldloftskonstruksjon.

Lufting ved raftekasser og ventiler i gavlvegger.

Inspeksjon er utført ved uisolert takluke med nedtrekkbar stige.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Noen vinduer er av nyere dato.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass (2022) og malte balkongdører i tre med 2-lags glass og lav brystning.

Terrasse med bærende ukragede bjelker med opplagring av tresøyler i front.

Terrassebord med tett sjikt og fall ned ot takrenne/avløp.

Rekkverk av bindingsverk med stående pilastere og balkongrekke på topp.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
Utvendige plasstøpte betongtrapper i terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong, fliser og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Laminat, belegg, furugulv og flis.

Vegger: Tapet, malt trepanel/bygningsplater/tapet, flis, malte profilerte mdf plater og malt puss

Tak: Malte/folierte himlingsplater, malte profilerte mdf plater, malt mdf plankett og eps.

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befarings 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 20 mm (+/- 10 mm) og totalavvik på 3 (+/- 1,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjøkken: Det ble målt totalavvik på 11 mm (+/- 5,5 mm) og totalavvik på 12 (+/- 6 mm) ved 2,0 meters lengde.

Sokkeletasje:

Kjellerstue: Det ble målt totalavvik på 15 mm (+/- 7,5 mm) og totalavvik på 4 (+/- 2 mm) ved 2,0 meters lengde.

Soverom: ble ikke kontrollert da gulv var fjernet ved dagens befarings.

Boligen har mursteinspipe, Jøtul vedovner og sotluke.

Ikke utført planlagt tilsyn i 18.09.2025, nytt tidspunkt avtales.

Gulvet er av betong.

Veggene har betongstein med utvendig puss.

Hulltaking er ikke foretatt.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt åpen tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Innredning med overskap med glassdører.

Vegghengt vask med ett-greps armatur og dusjkabinett med ett-greps dusjarmatur.

Ingen oppvarmingsskilde.

Ingen ventilasjon.

TG3 settes på grunn av manglende sluk, ikke tette membraner i våtsoner og alder langt over forventet levetid for materialene.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Hulltaking er foretatt ved tilstøtende toalett bak dusjkabinett.

Vaskerom

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

Vegghengt vask med to-greps armatur, frittstående toalett og vaskemaskin.

3-trinnstråleovn på vegg.

Naturlig ventilasjon.

TG3 settes på grunn av store skader på overflater og godt over forventet levetid på bygningsmaterialene.

Beskrivelse av eiendommen

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Lys innredning med over/underskap og profilerte fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvask/skyllekum og ett-greps armatur.
Induksjonstopp, stekovn, dobbel gassbrenner, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med underskaf, slette fronter og heldekkende vask med ett-greps armatur.
Frittstående toalett.
Naturlig ventilasjon.
Ingen varmekilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i krypkjeller.

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.
Sikringsskap med automatsikringer.
Skjult/åpen installasjon.
Greit med stikk og lyspunkter.
Innlagt fiber med stikk på vegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1979.
Bygningen har grunnmur i betongstein fundamentert på fjell/steinfylling.
Forstøtningsmur er av betongstein.
TG3 på grunn av skjevhet fra jordtrykk og manglende gjerde/sikring på topp.
Skrått terreng mot syd.
Det er visuelle tegn på grunnvann som følger grunnfjellet og inn i krypkjelleren mot nord.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1979. Det er offentlig (privat vannverk) vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Her er kun følgende kriterier vurdert:

- * Balkonger, terrasser og rom under balkong.
- * Utvendige trapper.
- * Innvendige trapper.

- * Radon.
- * Elektriske anlegg.
- * Brannteknisk.
- * Brannceller.
- * Rømningsveier.
- * Forstøtningsmur.
- * Flomfare.
- * Rasfare.

Konstruksjonen er ikke åpnet ved befaring med tanke på brannforskrifter, og leser/kjøper må undersøke dette nærmere da det kan medføre økonomiske kostnader ved utarbeidelse av brannkonsept/ombygging.

Forskrift om brannforebygging (01.01.2016 med oppdatering mars 2020) er en sentral lov og forskrift som behandler eksisterende bygg og virksomheter. Brann- og eksplosjonsvernloven administreres også av direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og er et sentralt lovverk både for brannvesenet og eiere av byggverk, samt virksomheter hvor brann er en aktuell risiko.

Forskrift om brannforebygging (FOB) gir eier ansvar for at bygget minst tilfredsstiller sikkerheten som forutsatt i byggeforskrift av 1985 (BF-85). D.v.s at byggeier må oppgradere sine byggverk til å tilfredsstille minimumskravene etter BF-85. FOB har derved en tilbakevirkende kraft for bygg som er utført før 1985. For bygg nyere enn BF-85 skal byggeforskriften som var gjeldende på oppføringstidspunktet være gjeldende for

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk u Aure kommune sine arkiver.

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 store avvik på mottatte tegninger og eksisterende bygning, dette bør undersøkes nærmere.

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

Garasje

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

Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk u Aure kommune sine arkiver.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd.

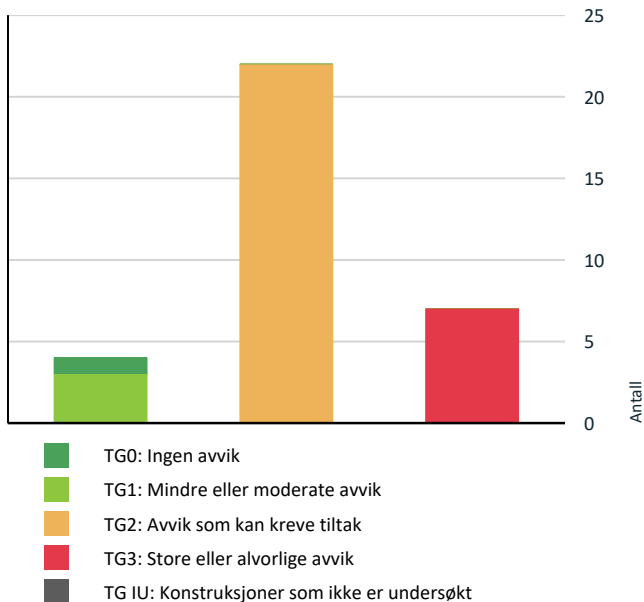
Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. 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 mindre avvik på mottatte tegninger og eksisterende bygning, dette bør undersøkes nærmere.

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

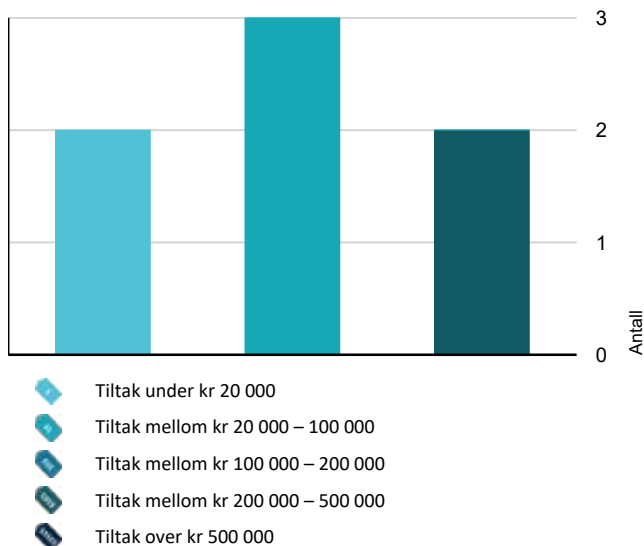
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppholdsvær og blå himmel ved dagens befaring.

Måleutstyr som ble benyttet ved befaring:

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - vest [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [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](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

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.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.



Tak.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag i metall/plast, med utløp i oppstikk/avløp. Noen nedløp av plast fra byggedato.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Manglende fotbeslag på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i beslagløsninger må utbedres.
Fotbeslag må etableres innen kort tid.



Manglende takfotbeslag på pipe.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med utvendig fasade/kledning av stående bordkledning. Sprøytemalt i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Manglende omramming på vindu gavlvegg.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, som er besiktiget fra bakkenivå.

Tak er rettet rett på opprinnelig sinus profilerte fiberbetong/asbestplater.

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

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

Mindre områder med mose.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vask/rengjøring av overflater må påregnes innen rimelig tid.

Tilstandsrapport

Komplettering rundt vindu gavl må påregnes innen kort tid.



Stedvis angående musband/sikring.



Stedvis sprekk/råteskader.



Stedvis sprekk/råteskader.



Sydvegg fremstår som etterisolert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler i tre med kaldloftskonstruksjon.
Lufting ved raftekasser og ventiler i gavlvegger.
Inspeksjon er utført ved uisolert takluke med nedtrekkbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Manglende takfotbeslag på skorsteinsgjennomføring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tetting mellom undertak og gjennomføring må påregnes.



Det ble målt 11,3 vekt% ved piggmåling i takkonstruksjonen ved dagens befaring.



Plassbygde w-takstoler med kaldloftskonstruksjon.



Opprinnelig takteking fra byggedato fungerer som undertak.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Noen vinduer er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Manglende beslag på noen vinduer.

Vinduer av eldre dato med svak energikarakter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Nødvendige beslag må monteres for å unngå vanninntrengning.

Oppdatering av eldre vindu vil være en energioptimering med tanke på oppvarmingskostnader.



Manglende beslag på vindu mot øst.

TG 2 Vinduer - vest

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Punktert vindu mot vest

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass (2022) og malte balkongdører i tre med 2-lags glass og lav brystning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Stedvis manglende baeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende beslag bør monteres inne rimelig tid.



Diplomat ytterdør.



Balkongdør hovedetasje..



Balkongdør kjeller.



Manglende beslag ved balkongdør kjeller.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

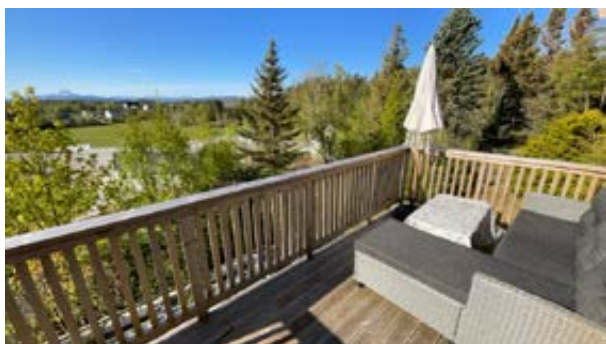
Beskrivelse

Terrasse med bærende ukragede bjelker med opplagring av tresøyler i front.

Terrassebord med tett sjikt og fall ned ot takrenne/avløp.

Rekkverk av bindingsverk med stående pilastere og balkongrekke på topp.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.



Sydvenst terrasse med utsikt.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige plasstøpte betongtrapper i terreng.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



Trapp mot vest.



Trapp ned mot plan mot sydvest.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Laminat, belegg, furugulv og flis.

Vegger: Tapet, malt trepanel/bygningsplater/tapet, flis, malte profilerte mdf plater og malt puss

Tak: Malte/folierte himlingsplater, malte profilerte mdf plater, malt mdf plankett og eps.

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

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eps i tak (brannfarlig).

Tilstandsrapport



Skader i takplater.



Skader i gulv.



Vannskade i soverom sokkeletasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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 20 mm (+/- 10 mm) og totalavvik på 3 (+/- 1,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjøkken: Det ble målt totalavvik på 11 mm (+/- 5,5 mm) og totalavvik på 12 (+/- 6 mm) ved 2,0 meters lengde.

Sokkeletasje:

Kjellerstue: Det ble målt totalavvik på 15 mm (+/- 7,5 mm) og totalavvik på 4 (+/- 2 mm) ved 2,0 meters lengde.

Soverom: ble ikke kontrollert da gulv var fjernet 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, Jøtul vedovner og sotluke. Ikke utført planlagt tilsyn i 18.09.2025, nytt tidspunkt avtales.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Fliser er sprukket og det er ikke tilstrekkelig dybde foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Jøtul vedovn i hovedetasje.

Tilstandsrapport



Jøtul vedovn i kjeller.



Ikke tilstrekkelig avstand på 300 mm. i front av vedovn i kjeller.



Sotluke i kjeller.

TG 2

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong.
Veggene har betongstein med utvendig puss.
Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

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.



Visuelle tegn på fuktvandring ved salt/kalkutslag på yttervegg mot grunn

TG 3

Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Estimat dekker kun nærmere ontroll/kartlegging, og ikke eventuelle kostnader med utbedring av problemet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Synlig fuktinntrengning i krypkjeller langs grunnfjellet.



Det ble målt 18,8 vekt% fukt i etasjeskille ved dagens befarig.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

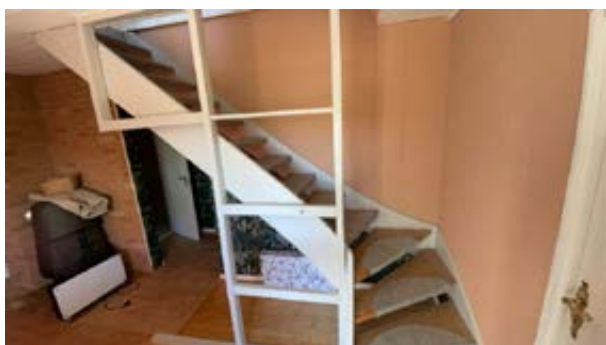
Boligen har malt åpen tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.



Åpen trapp mellom etasjene.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

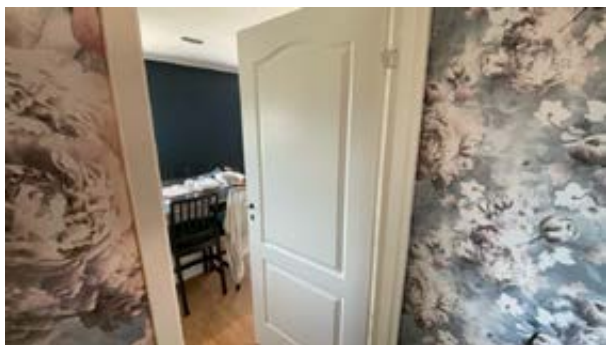
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Innredning med overskap med glassdører.

Vegghengt vask med ett-greps armatur og dusjkabinett med ett-greps dusjarmatur.

Ingen oppvarmingsskilde.

Ingen ventilasjon.

TG3 settes på grunn av manglende sluk, ikke tette membraner i våtsoner og alder langt over forventet levetid for materialene.

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.

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

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

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad hovedetasje.



Sprekker i tettsjikt.

Tilstandsrapport



Det er ikke etablert sluk i gulv.



Åpent inn i bindingsverk i våtsonen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.
Hulltaking er foretatt ved tilstøtende toalett bak dusjkabinett.



Piggmåling viste under 7 vekt%.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, uten dokumentasjon på tettsjikt/utførelse.
Vegghengt vask med to-greps armatur, frittstående toalett og vaskemaskin.
3-trinnstråleovn på vegg.
Naturlig ventilasjon.
TG3 settes på grunn av store skader på overflater og godt over forventet levetid på bygningsmaterialene.

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.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vaskerom i sokkeletasje.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i vegg.

Deler av flis kuver inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran utbedring

Tilstandsrapport



Forhøyde verdier ved bruk av fuktindikator på gulv.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Lys innredning med over/underskap og profilerte fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvask/skyllekum og ett-greps armatur.
Induksjonstopp, stekovn, dobbel gassbrenner, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Løse dører må monteres, mindre skader utbedres.



Kjøkken i hovedetasjen



Ingen forhøyde fuktverdier på gulv ved vask/oppvaskmaskin.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Takhengt ventilator over kjøkkenøy.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med underskaf, slette fronter og heldekkende vask med ett-greps armatur.
Frittstående toalett.
Naturlig ventilasjon.
Ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



Toalett i hovedetasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



Luft til luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i krypkjeller.

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: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder i krypkjeller.



Ingen svimerker på stikk ved dagens befaring.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.
Skjult/åpen installasjon.
Greit med stikk og lyspunkter.
Innlagt fiber med stikk på vegg.

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.
1979 Nybygg.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

**Montert AMS måler, samsvarserklæring montert i skapdør.
Montering av varmepumpe, ikke fremlagt samsvarserklæring.**

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

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?

Ja

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

Ja

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

Ja Løse kabler og berøringsfare flere steder.

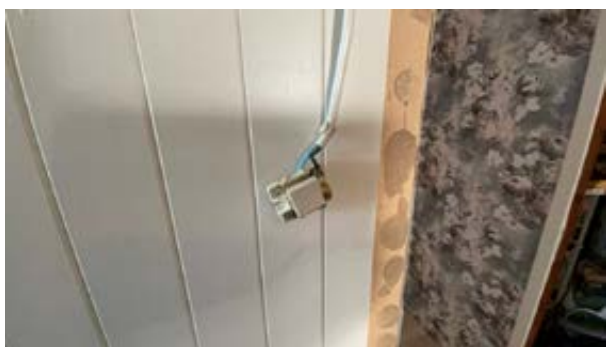
Generell kommentar

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.

Tilstandsrapport



El. skap, med manglende tildekning mellom sikringene.



Løse kabler og installasjoner medfører berøringsfare.



Manglende deksel over stikk medfører berøringsfare.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1979.

Vurdering av avvik:

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

Mangler topplist på grunnmurspapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting 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.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein fundamentert på fjell/steinfylling.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Tegn på utbedringer av ukjent årsak.



Manglende toppliste på grunnmur.

Tilstandsrapport



Mindre riss/sprekker.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.
TG3 på grunn av skjevhet fra jordtrykk og manglende gjerde/sikring på topp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Manglende gjerde på topp.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Mur må påregnes skiftet grunnet bakenforliggende jordtrykk og manglende gjerde på topp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Forstøtningsmur mot syd uten sikring, skjev grunnet jordtrykk.



Skader sprekker på heller mm..

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrått terreng mot syd.

Det er visuelle tegn på grunnvann som følger grunnfjellet og inn i krypkjelleren mot nord.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Grunnfjellet skråner ned mot boligen på nordsiden.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1979. Det er offentlig (privat vannverk) vannforsyning 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.

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Her er kun følgende kriterier vurdert:

- * Balkonger, terrasser og rom under balkong.
- * Utvendige trapper.
- * Innvendige trapper.
- * Radon.
- * Elektriske anlegg.
- * Brann teknisk.
- * Brann celler.
- * Rømningsveier.
- * Forstøtningsmurer.
- * Flomfare.
- * Rasfare.

Konstruksjonen er ikke åpnet ved befaring med tanke på brannforskrifter, og leser/kjøper må undersøke dette nærmere da det kan medføre økonomiske kostnader ved utarbeidelse av brannkonsept/ombygging.

Forskrift om brannforebygging (01.01.2016 med oppdatering mars 2020) er en sentral lov og forskrift som behandler eksisterende bygg og virksomheter. Brann- og eksplosjonsvernloven administreres også av direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og er et sentralt lovverk både for brannvesenet og eiere av byggverk, samt virksomheter hvor brann er en aktuell risiko.

Forskrift om brannforebygging (FOB) gir eier ansvar for at bygget minst tilfredsstiller sikkerheten som forutsatt i byggeforskrift av 1985 (BF-85). D.v.s at byggeier må oppgradere sine byggverk til å tilfredsstille minimumskravene etter BF-85. FOB har derved en tilbakevirkende kraft for bygg som er utført før 1985. For bygg nyere enn BF-85 skal byggeforskriften som var gjeldende på oppføringstidspunktet være gjeldende for

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

EPS plater i tak i gang medfører smelter ved brann, og skal være tildekt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

EPS plater i innvendig tak i gang må påregnes skifte med tanke på brannsikkerheten.



EPS i tak i gang hovedetasje.



Skulle vært kontrollert senest i 2025.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Oppbevaring av kjøretøy/lager/vedbod

Byggeår

1982

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen/byggetegninger..

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Ukjent grunnforhold.

Støpt plate på grunn med grovpusset overflate.

Vegger er oppført i lettklinkerblokk med utvendig slemming/puss.

Malt ytterdør, malte vinduer med 1-2-lags glass og manuell vippeport med malt kledning.

Pulttak med takåser i tre og takteking av trp-profilerte metallplater.

Innlagt strøm.

Uinnredet garasje, platekledd bod og malt tredør.

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

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Tilbygg vedbod, årstall ukjent.
------	---------	---------------------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

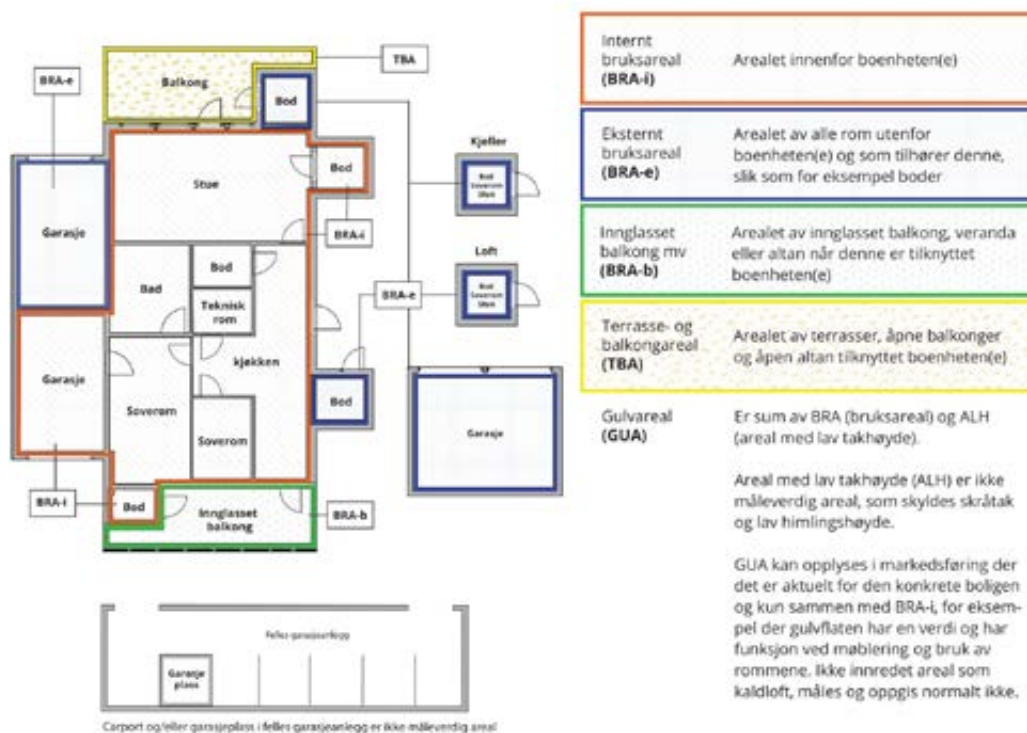
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 byggtetnisk 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	88			88	15
Kjeller	47	5		52	
SUM	135	5			15
SUM BRA	140				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, soverom øst, soverom sydøst, bod		
Kjeller	Kjellerstue, gang med trapp, vaskerom, soverom, bod vest	Bod under altan	

Kommentar

Areal er oppmålt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk u Aure kommune sine arkiver. 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 store avvik på mottatte tegninger og eksisterende bygning, dette bør undersøkes nærmere. 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

Kommentar: Mindre oppussing i henhold til eier.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Garasje, bod, vedbod	

Kommentar

Areal er oppmålt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, men registrert tatt i bruk u Aure kommune sine arkiver. 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 mindre avvik på mottatte tegninger og eksisterende bygning, dette bør undersøkes nærmere. 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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Stig Ole Wenaas	Takstingeniør
	Runa Iren Erntsen Nummedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1576 AURE	208	30		0	3540 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rolandsstien 41

Hjemmelshaver

Nummedal Runa Iren Erntsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sydvendt frittliggende enebolig med frittstående garasje.
Gangavstand til buss/ferge, dagligvare, verksted, trelasthandel og grunnskole.
Det er registrert ca. 28 % barnefamilier i grunnkrets.
Ca. 20 minutter med bil/ferge til Kristiansund.
Solrikt med sol fem til ca. 21:55.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Eiendommen har adkomst via mindre privat vei. Det foreligger ingen avtaler om veiadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ikke montert vannmåler i boligen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger ikke i et regulert område, og det er derfor gjeldende kommuneplan som blir gjeldende:
Gjeldende kommuneplanens arealdel 2016-2026 for Aure kommune. Id.: 20130014. Formål: Boligbebyggelse, Nåværende. Ikraftredelsesdato: 20.12.2017.

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen.
Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Om tomten

Opparbeidet vei/parkering med oljegrus/veigrus.
Mindre opparbeidede uteområder med plen og prydbusker. Noe naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.05.2026	Mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.05.2026	Mottatt fra megler	Gjennomgått	5	Nei
Enkel energiattest	28.05.2026	Utarbeidet av Wenaas Bygg og Anlegg AS	Gjennomgått	5	Nei
Standard beskrivelse	28.05.2026	Utarbeidet av Wenaas Bygg og Anlegg AS	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KC2137>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Adresse

Rolandsstien 41, 6590 TUSTNA

Dato for energimerking

28.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-304076

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

181942711

Gårdsnummer

208

Bruksnummer

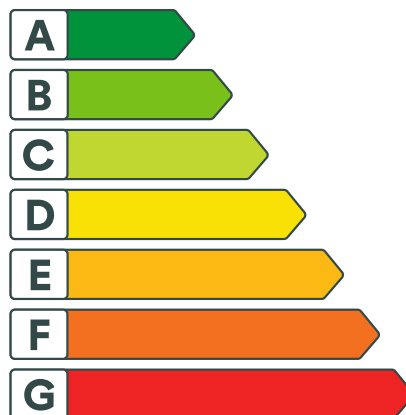
30

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

1979

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

135,0 m²

Oppvarmet bruksareal

135,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

215,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

224,24 kWh/m²

Totalt levert pr. år

30 272 kWh



Rolandsstien 41, 6590 TUSTNA



Detaljering

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



Rolandsstien 41, 6590 TUSTNA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.



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.	
4-0391/25	

Selger 1 navn
Runa Iren Ermtsen Nummedal

Gateadresse	
Rolandsstien 41	
Poststed	Postnr
TUSTNA	6590

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalensr.

Document reference: 4-0391/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er usikker, nede på vaskerommet har platen bak flisene i dusjen bøyd seg. Dusjen har ikke vært i bruk siden jeg kjøpte huset og det er ikke noe fuktlukt.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt på det ene rommet nede.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har ikke hatt brannundersøkelse sist gang så vet ikke.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ene rommet nede er ujevn ned til muren

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sølvkre

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Strekt nye ledninger fra eksisterende utak på 2 soverom og kjøkkenet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenering

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utskiftning av vindu, dør, terrasse, isolering og ny bordkledning

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Runa Iren Erntsen Nummedal	ac0ab9e23a25d7c8d45c 37b0d2e710d98c4adf5d	08.05.2026 13:53:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0391/25

- 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>

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLSTIEN	Beregnet areal	3540
Etablert dato	06.08.1975	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	14.01.2006	Var 1572 - 8/30/0/0		208/30
Sammenslåing Sammenslåing	09.11.1988			208/30 (2225), 208/45 (-2225)
Skylddeling Skylddeling	06.08.1975			208/2, 208/30

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7003650.64	447350.43	0	Ja	3540	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NUMMEDAL RUNA IREN ERNTSEN F051184*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Rolandsstien 41 6590 TUSTNA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Rolandsstien 41

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6590 TUSTNA	Kirkesogn	08060703 Tustna
Grunnkrets	201 Sør-Tustna	Tettsted	
Valgkrets	2 Tustna		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	181942711		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	181942738		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 181942711: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		07.11.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rolandsstien 41	H0101	208/30	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 181942738: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		07.11.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	208/30	-	-	-	-	-



NOT NORD



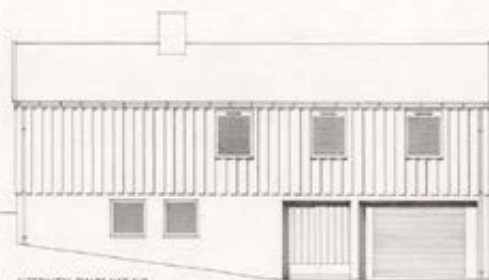
NOT VEST



NOT SØ



NOT ØST



ALTERNATIV FASADE MOT SØ



ALTERNATIV FASADE MOT VEST

2/2 - 1974
TUSTNA BYGNINGSRÅD
Sede 26/74

INSTRUKSJONER FØRSTENING BEVITTEL 12
HUSSTYRE OPPRETT AVDELINGSKOMITEER
MED DEN GODKJENTE ELEVENE

STED TUN
DATO 1974

BYGGHERR *Kommunehuset*

STED TUN

OSLOKommunikasjonsteknikk

REVISJONER: 1. 1974 (TUN) 2. 1974 (TUN)
3. 1974 (TUN) 4. 1974 (TUN)
5. 1974 (TUN) 6. 1974 (TUN)

REVIDERT MAI 1971

117+ TEGNING NR. 2
FASADER, VERT. KLEDD.
MÅL: 1:100

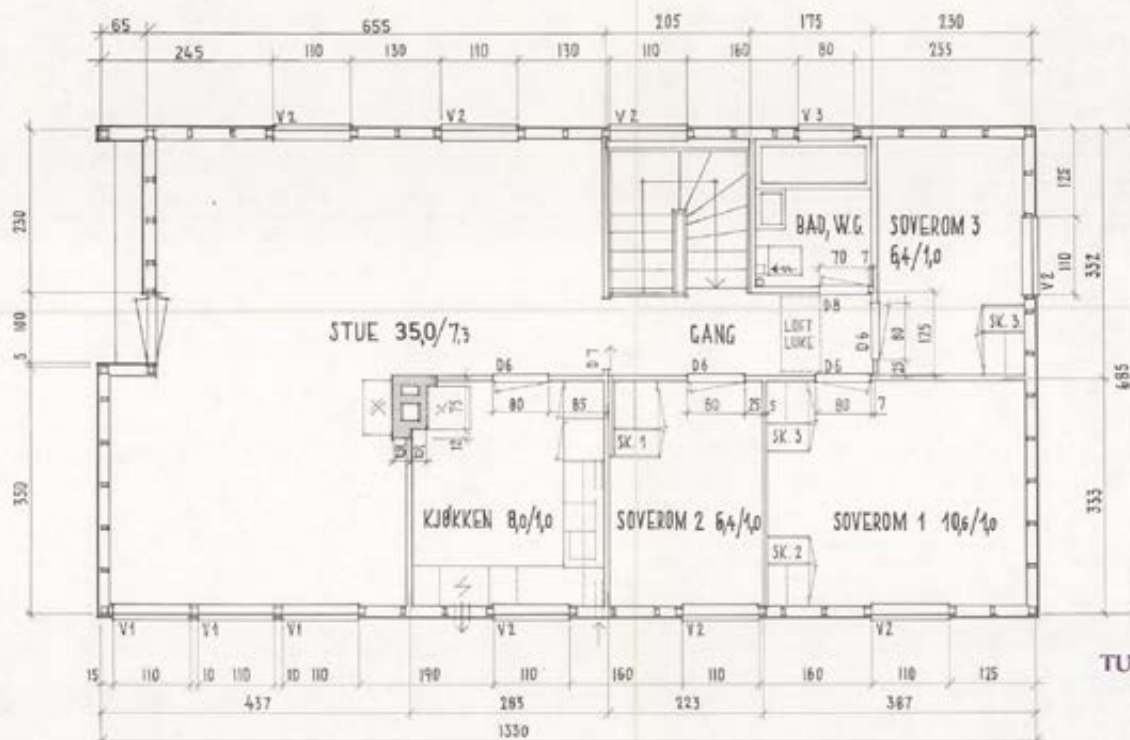
BOLIGDIREKTORATET, BOLIKONTORET.

OSLO 7-4-1964

DEN NORSKE STATS HUSBANK

ARKITEKTKONTORET OSLO 10. 6. 68

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS



PLAN AV 1. ETASJE

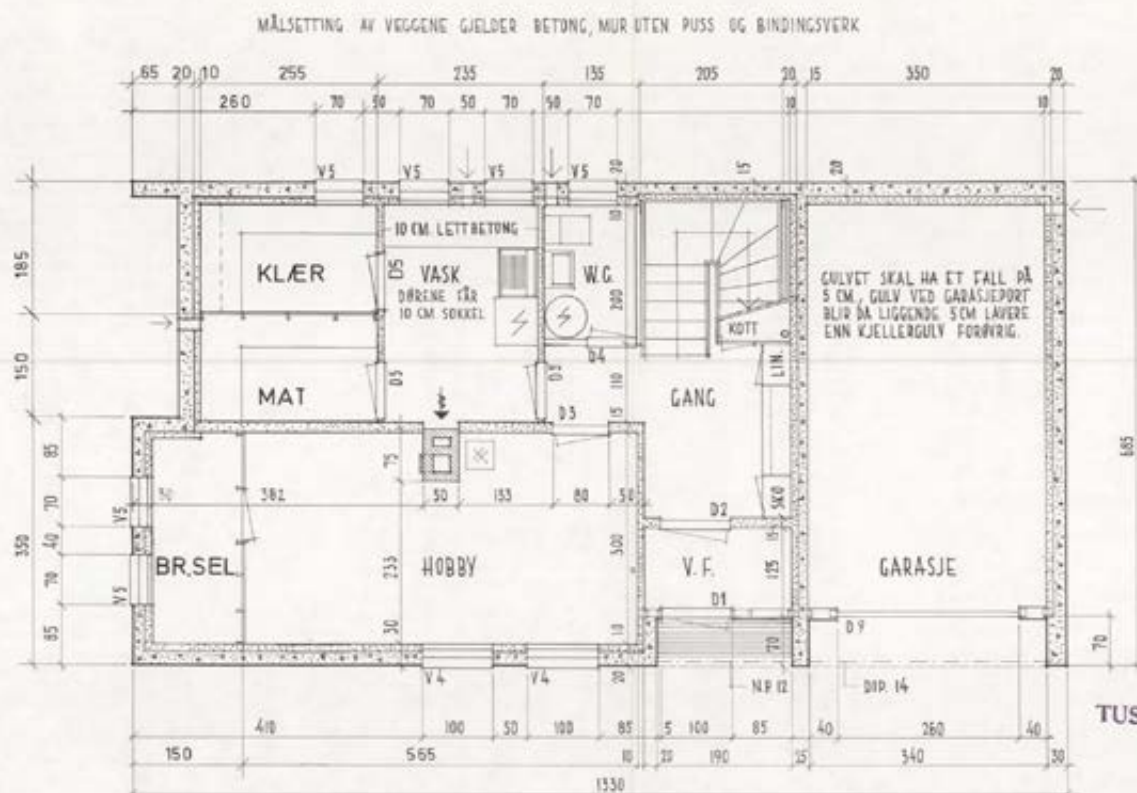
TUSTNA BYGNINGSRÅD

REVIDERT MAI 1971

117 +

TEGNING NR. 3
PLAN AV 1. ETASJE
MÅL 1:50

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
BILLO 7-4-1964



PLAN AV KJELLER

REVIDERT MAI 1971

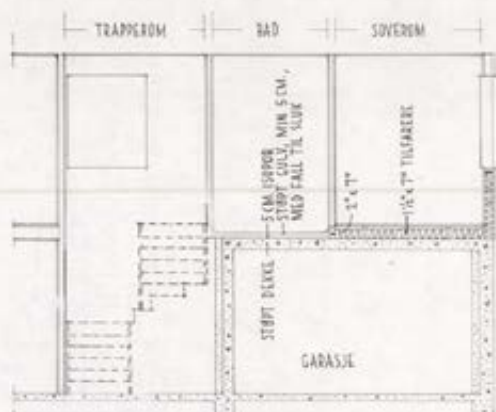
117 + TEKN. NR. 4
PLAN AV KJELLER
MÅL 1:50
BOLIGDIREKTORATET, BOLIKKONTORET.
010 7-4-1964

2/10-1971
TUSTNA BYGNINGSRÅD

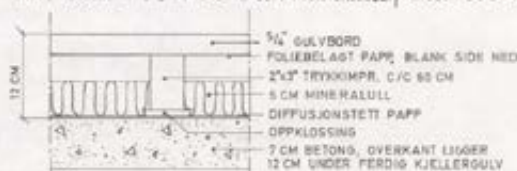
Saa 56/74

TUSTNA BYGNINGSRÅD

Son 5/72

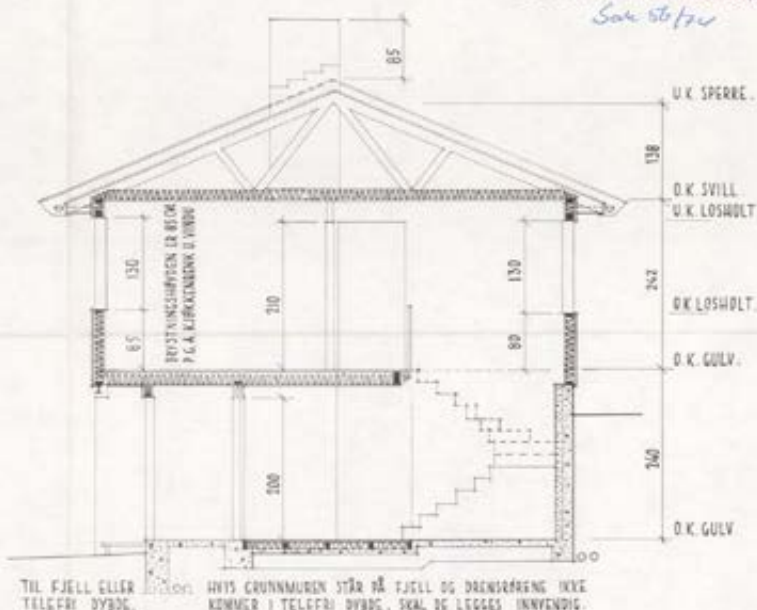


SNITT GJENNEM BAD OG GARASJE. SOM VISER BADGULV, SE OGSÅ B.B. BLAD 3101



DETALJ AV GULV I GANG I KJELLER MÅL 1:5

DETALJ AV GULV OVER GARASJE



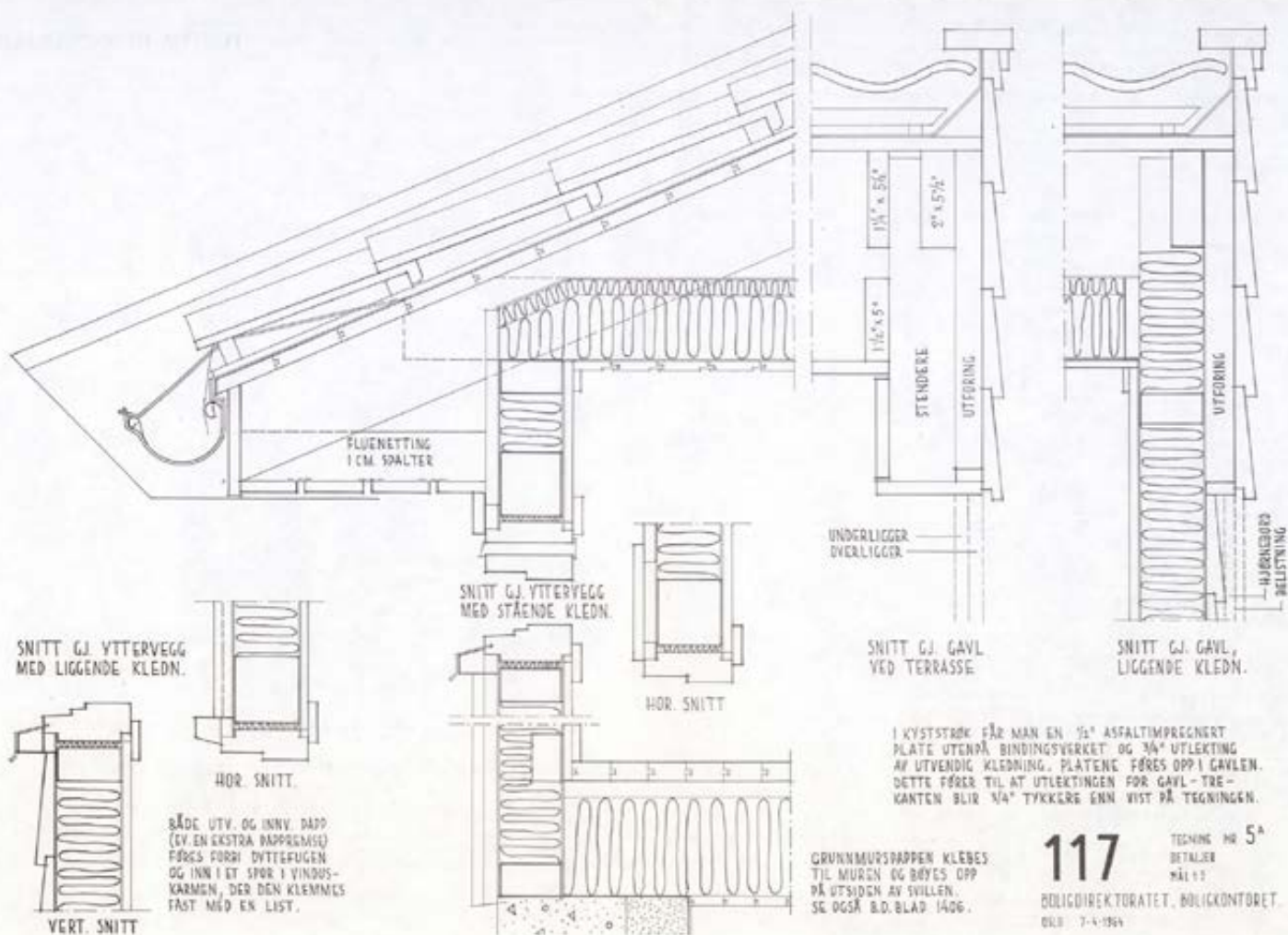
TIL FJELL ELLER TELEFRI DYBDE. HVIS GRUNNMUREN STÅR PÅ FJELL OG DRENERING IKKE KOMMER I TELEFRI DYBDE, SKAL DE LEGGES INNVEDIG.

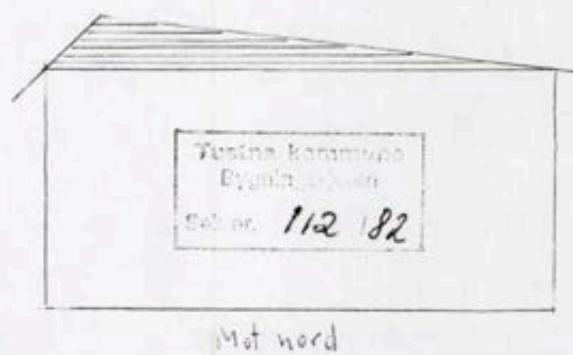
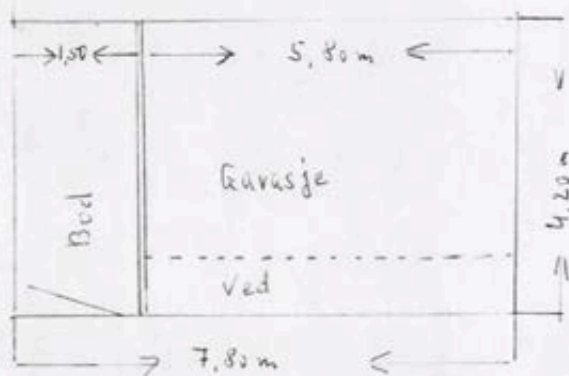
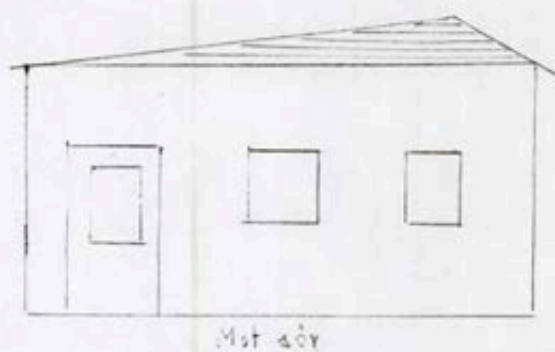
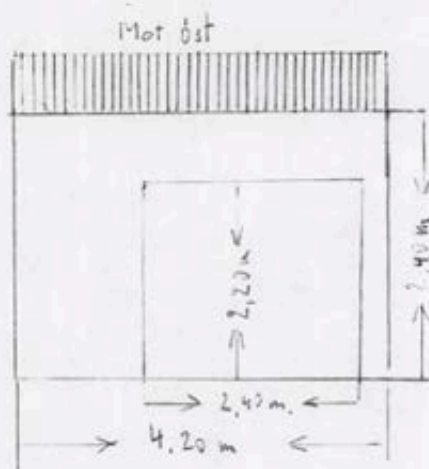
SNITT

REVIDERT MAI 1971

117 + TEIENING NR 5
SNITT
MÅL 1:50

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 7-1-1964





Stempelavgift Kr 40.-
S K J Ø T E
*****A.184
DAGBOK NR 1 DAGBOKFØRT
43377 25.8.75
KJØPMAN-
SKRIVEREMBELE

Undertegnede Daniel Johansen Tømmervåg, født 14.mars 1936, skjeter og overdrar herved til Johann Marschal, født 1.mai 1922 og hustru Astrid Marschal, født 2.januar 1920, en parsel av min eiendom Tømmervåg gnr.8, bnr.2 i Tustna herred, hvilken parsel er utskilt fra hovedbruket ved skylddeling av 28.august 1974, gitt en skyld av 1 ere, navnet "Solstien" og bnr. 30 - for kjøpesum kr.3.000 - tretusen kroner - som er avgjort etter avtale. Parsellen har gjerdeplikt mot bnr.2.

Tømmervåg, den 26. juli 1975.

Marit Bjerset Tømmervåg Daniel j. Tømmervåg.....

Undertegnede vitner attesterer herved, at Daniel Johansen Tømmervåg og hustru Marit Bjerset Tømmervåg idag i vårt nærvær egenhendig har underskrevet foranstående skjete og at de begge er over 20 år gammel.

Tømmervåg, den 26. juli 1975.

Ingrid Engvik
.....
Født: 10/6-1947
Adr: 6590 Tømmervåg

Bjarne Engvik
.....
Født: 14/4-45
Adr: 6590 Tømmervåg

Undertegnede Johann Marschal og Astrid Marschal godtar herved betingelsene i foranstående skjete.

Tømmervåg, den 26 juli 1975.

Johann Marschall
.....Astrid Marschall
.....

Til vitterlighet:

1: Ingrid Engvik

2: Bjarne Engvik

Hatt avskrift
Kristian Lørdal
AdvokatHfr.
SM/IB.

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB

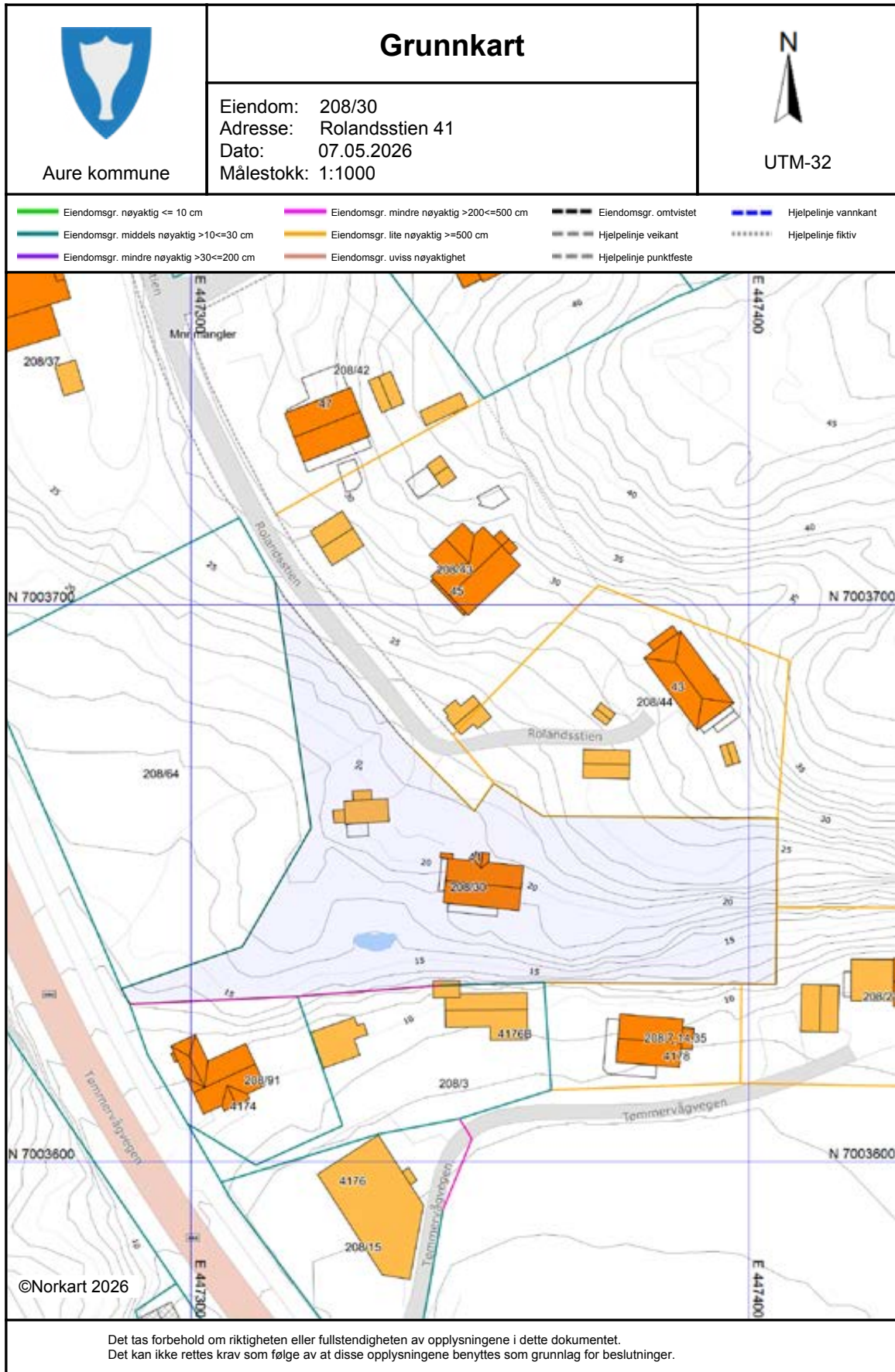
G-3
KRAV OM SAMANSLÅING
MELDING TIL GAB

Skal behaldast av tinglysingskontoret

1988/907763/61

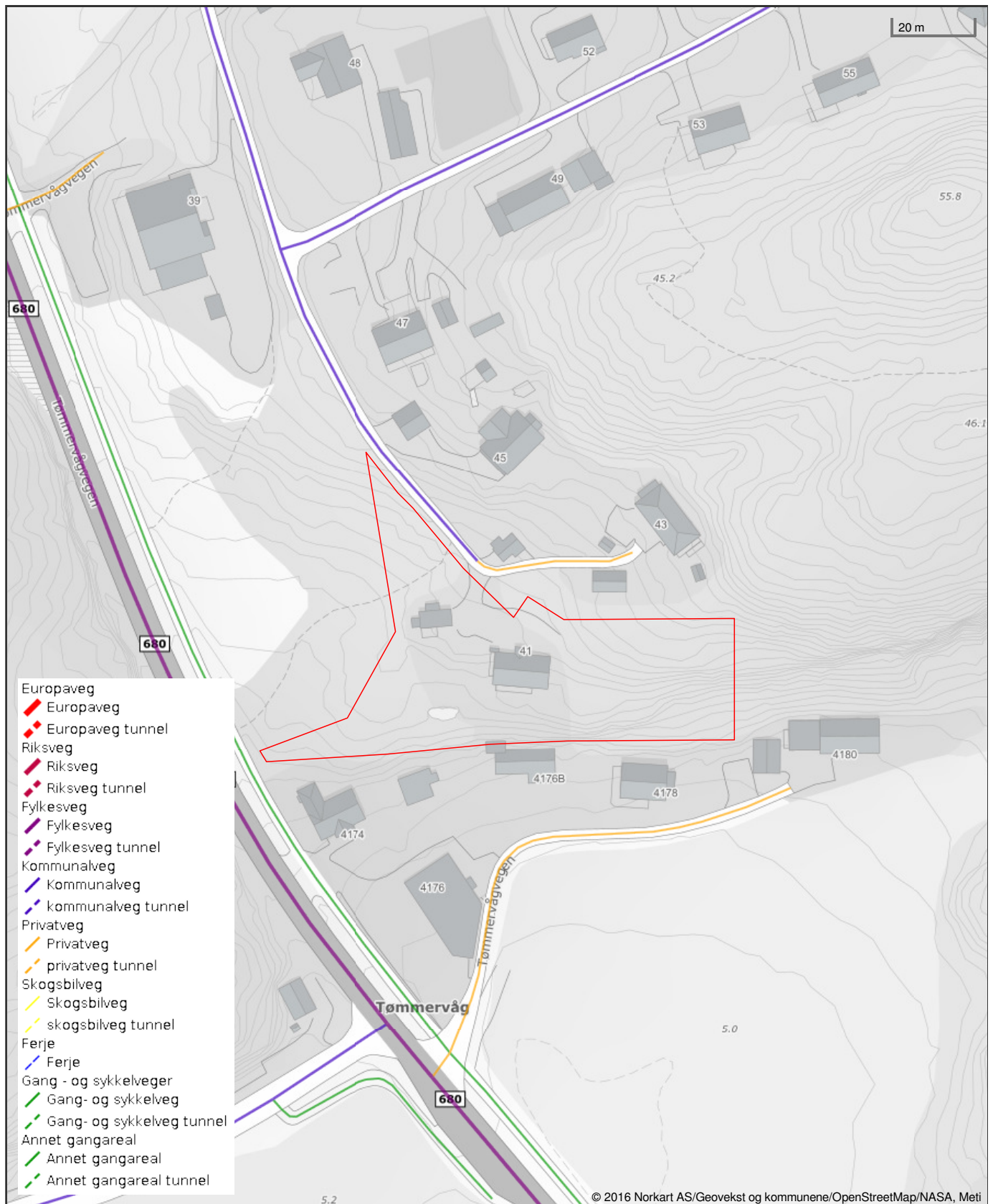
SKAL FYLLAST UT AV REKVIRENTEN (Send til oppm.makta i kommunen)			
Til tinglysingskontoret i		Rekvirentens navn og adresse:	
Nordmøre Sørenskri-verembete		Johann og Astrid Marschall 6590 TØMMERVÅG	
1. Kommunens navn (Den kommune der eiendomen fysisk ligg)			
TUSTNA			
2. Eg/vi krev samanslåing av desse eiedomane i kommunen, i samsvar med § 4-3 i delingslova av 23.6.78:			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn/Adresse
8	30		Solstien
8	45		Solstien 2
Eg/vi ønskjer dette registernr. og namn på den nye eiendomen			
Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Bruksnamn
8	30		Solstien
Tømmervåg		14/9-88	Astrid Marschall
Sted		Dato	Underskrift
Johann Marschall			
Merknad:			
Før kravet om samanslåing vert levert til tinglysingskontoret, må kravet vere underskrive av den som har grunnbokheimel til eiendomane.			
Dersom nokon av eiedomane har hefte, må det ordnast opp i desse før samanslåinga. (§ 4-3, 3. ledd i delingslova.)			
Opplysningar om hefte mv. får ein ved å venda seg til tinglysingskontoret.			
SKAL FYLLAST UT AV KOMMUNEN (Send til tinglysingskontoret.)			
3. Kommunenummer			
1572			
4. Bestående bruk etter samanslåing	Gnr.	Bnr.	Feste nr.
	8	30	
Namn på bruket/festet			
Solstien			
5. Areal etter samanslåing	Areal	Oppmåling	1 ☐ Målebrev 3 ☐ Mellombels forretning 4 ☐ Registreringsbrev 2 ☐ Anna 0 ☐ Uopp-gitt
6. Kartplate	Kartplate	Koordinatsystem	X-koordinat
Koordinatar på de bestående bruk	BK 120-5-2	54	574700
			- 21600
Kommunen stadfestar her at føresetnadene for samanslåing er oppfylte. Sjå rettleiinga under «Krav om samanslåing»			
16/9-88		Solstien Feltås	
Dato		Underskrift	
TUSTNA KOMMUNE			
Oppmålingsvesenet			
Stempel			
SKAL FYLLAST UT AV TINGLYSINGSKONTORET (Send til fylkeskartkontoret)			
7. Eiendomane er samanslåtte. (Dato for grunnbokføring)			
Dag	Mnd.	År	
09	11	1988	
Dato			Underskrift
			Stempel

Merknader:

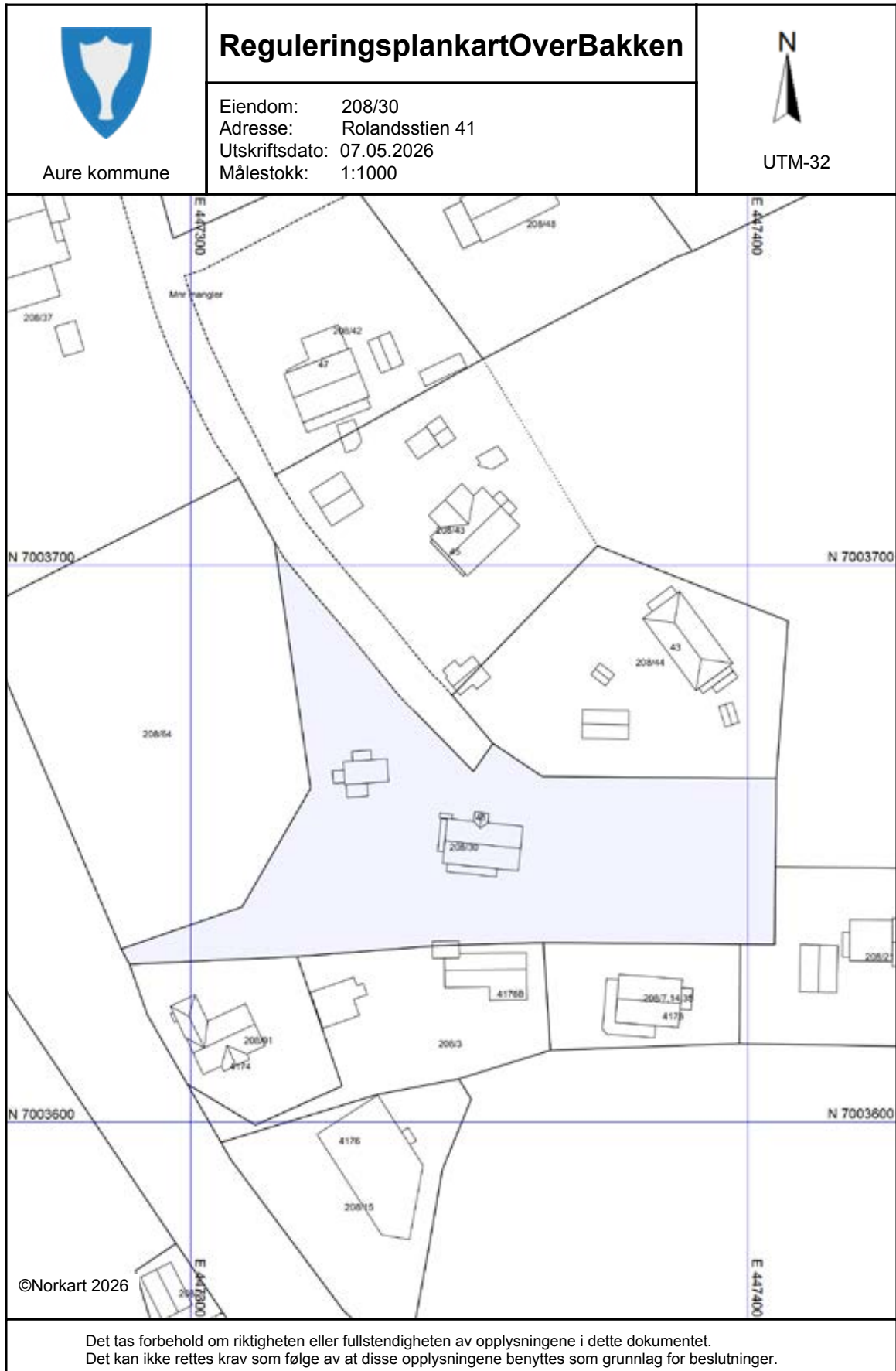




Vegstatuskart for eiendom 1576 - 208/30//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Tiltakshistorikk røyklop

Registrert	Tiltak	Utført	Utført av	Arsak ikke utført	Hyppighet	Sotmengde	ArbeidslisteInfo	
25.09.2024	Feiing	Nei	Elise Våg	Ikke tilgang, mangler stige opp til tak	Årlig		25.09.2024 Feiing AURE Johan og Elise Ansvarlig: Elise Våg,Johan Phillips Pettersen	
05.05.2022	Fresing	Ja	Anders Vikhals			Ferdig freset OK	05.05.2022 AURE OPPSAMLING Ansvarlig: Anders Vikhals,Bayar Rahim Ali	
08.09.2020	Feiing	Ja	Daniel Kirkenes Heggem		Hvert 4.år	Beksot	08.09.2020 AURE Ansvarlig: Anders Vikhals,Bayar Rahim Ali,Daniel Kirkenes Heggem,Harald Elgsaas,Karin Munck,Roy-Lasse Torheim	
19.11.2013	Feiing	Nei	Andreas Venås		Årlig			
26.11.2012	Feiing	Nei	Andreas Venås		Årlig			

Lukk

Nabolagsprofil

Rolandsstien 41

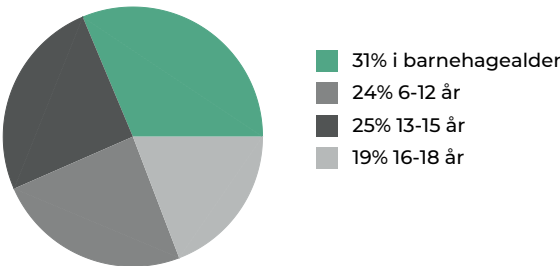
Offentlig transport

🚶 Hannasvik Linje 821	4 min 🚶 0.3 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	1 t 18 min 🚶

Skoler

Tustna barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 75 elever, 10 klasser	14 min 🚶 1.3 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	1 t 27 min 🚶 17.2 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	1 t 27 min 🚶 17.3 km

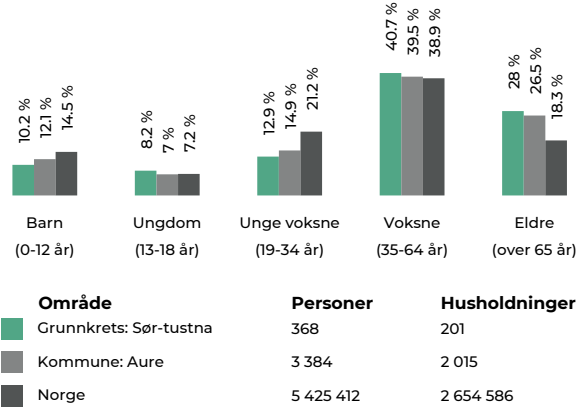
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

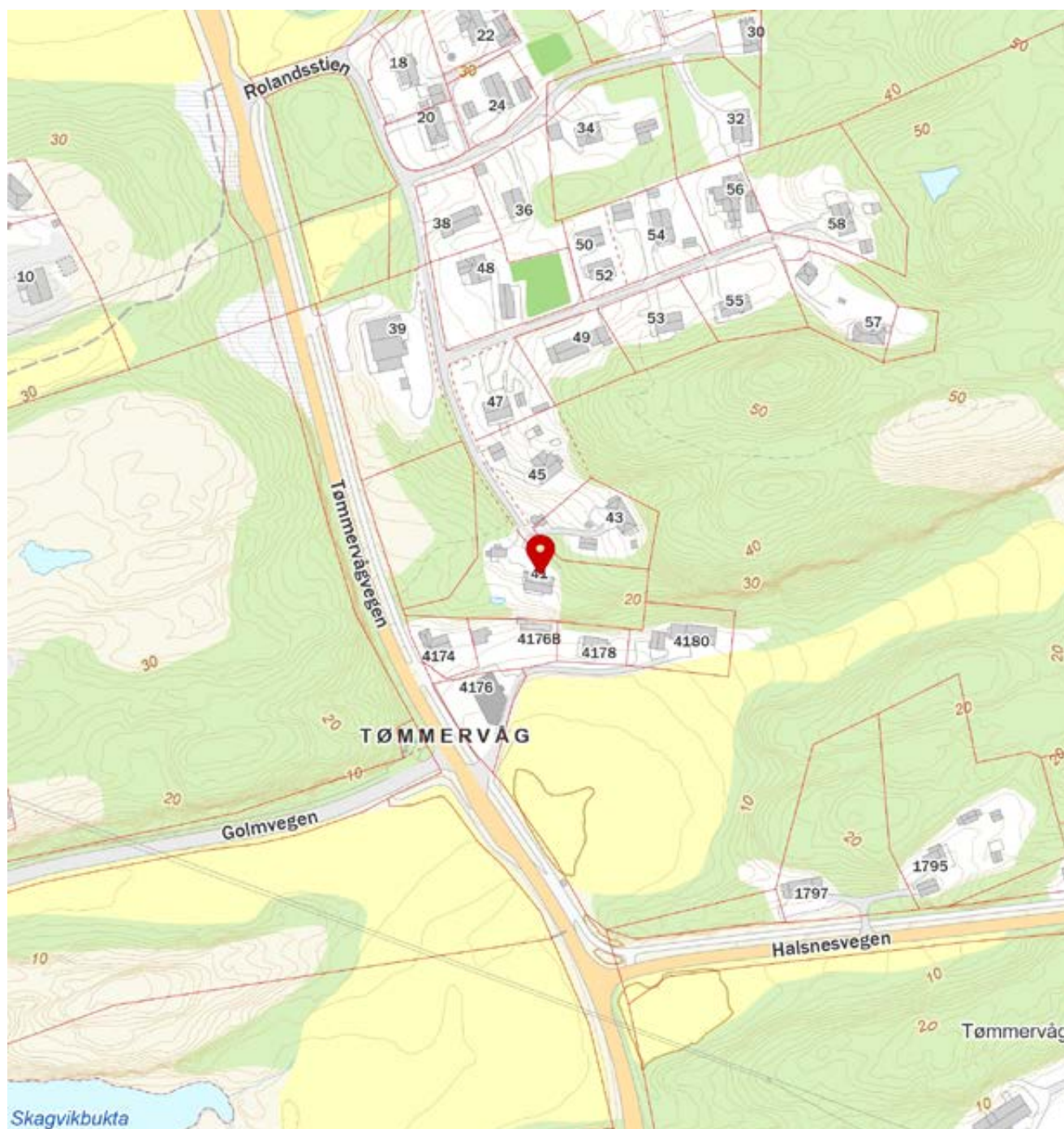
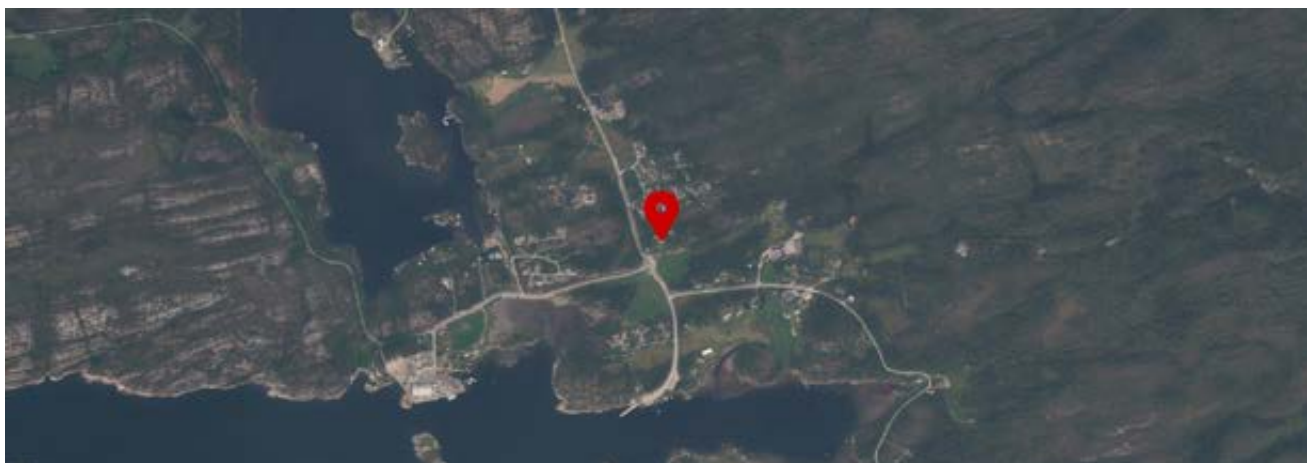
Steinhaugen barnehage (1-5 år) 32 barn	8 min 🚶 9 km
Straumsvik barnehage (1-5 år) 23 barn	24 min 🚶 29.6 km
Vassbakken barnehage (0-5 år) 28 barn	1 t 19 min 🚶 13.5 km

Dagligvare

Nærbutikken Tustna Søndagsåpent	7 min 🚶 0.6 km
------------------------------------	-------------------

Sport

⚽ Sør-Tustna Aktivitetshall, ballspill	15 min 🚶 1.4 km
⚽ Høgda grusbane Fotball	7 min 🚶 8.5 km
🏊 Family Sports Club Løkkemyra	1 t 21 min 🚶
🏊 Optima Helse	1 t 20 min 🚶





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-antennar 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.

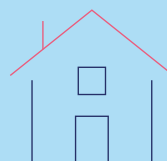
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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: 4-0391/25

Adresse: Rolandsstien 41, 6590 TUSTNA, gnr. 208, bnr. 30 i
Aure kommune.

Kontaktperson: Fredrik Rindahl

Tlf: 48211516

Epost: fredrik.rindahl@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.08.2026

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/