

Velkommen til

Prestgardsvegen 36, 6630 Tingvoll

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Prestgardsvegen 36
6630 Tingvoll

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 090 000,-
Omkostninger	kr	53 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 143 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1933
BRA	218 m²
Soverom	3

Energimerke 

Enebolig med idyllisk og ekstrem sjønær beliggenhet rett ved flomålet i Tingvollvågen. God solgang og flott utsikt over fjorden. Egen strandlinje. Småbåthavn og skoler i umiddelbar nærhet. Boligen er godt utvendig vedlikeholdt. Planja yttertak fra 2012. Impregnert bordkledning og de fleste vinduer fra 1984. Noen vinduer av nyere dato. Innsatt rør i pipe. Hovedsakelig noe eldre innvendig standard. Stort uthus og lite naust med enkel standard. Dobbelgarasje fra 1994 med elektrisk portåpner, el-bil lader og trefase.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 951 15 745
marius.mellemseter.nes@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Prestgardsvegen 36, 6630 Tingvoll

Registerbetegnelse
Gnr. 51, Bnr. 23, Tingvoll kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 090 000,-
Omkostninger	kr	53 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 143 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 159 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 52 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 53 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 19 300,- pr. år 2026
Kommunale avgifter gjelder vann, kloakk, feiing/tilsyn og eiendomsskatt. Beløpet oppgitt er estimert beløp for 2026.

Renovasjon fra ReMidt: kr. 5912,50,- for 2026. Beløpet faktureres med fire terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 179 m²
BRA - e: 39 m²

BRA totalt: 218 m²
TBA: 21 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3 Soverom

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Dobbelgarasje fra 1990-tallet med elektrisk portåpner, el-bil lader og trefase.

Tomt
Tomtestørrelse er 927 m² på eiet tomt.
Tomten er beplantet med plen, busker, hekker og trær. Sørvendt veranda med åpent utsyn. Takoverbygd inngangsparti. Asfaltert i front av dobbelgarasje.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1933 ifølge takstmann.

Innhold
Eneboligen fra 1933 med følgende innhold:

Intern bruksareal:
Underetasje: Gang, vaskekjeller og 3 boder
1. etasje: Gang, stue, kjøkken, spisestue, bad og trapperom
2. etasje: Gang, 3 soverom, bad og 3 kott

Ekstern bruksareal:
2. etasje: 2 kott

Det er i tillegg dobbelgarasje fra 1990-tallet med elektrisk portåpner, el-bil lader og trefase oppført på eiendommen.

Standard
Underetasje:
Gang: Malt betonggulv og pusset og malt overflate og panel på vegger. Panel i taket. Trapp.

Bod: Betonggulv og pusset overflate på vegger. Pusset overflate i taket. Stoppekran.

Bod 2: Betong i gulv og malte plater på vegger. Panel i taket.

Bod 3: Betonggulv og pusset overflate og malt panel på vegger. Panel i taket. Panelovn og utgang til terreng.

Vaskekjeller: Malt betonggulv og malt panel og pusset og malt overflate på vegger. Malt panel i taket. Skyllekum, innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Bod 4: Betonggulv og pusset overfløate på vegger. Panel i taket. Panelovn og utgang til terreng.

1. etasje:
Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i taket. Trapp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel i taket. Innredning med servant, wc, dusjnisje. Elektrisk avtrekksvifte og gulvvarme.

Trapperom: Trapp som gulv og malt panel på vegger. Trapp som tak.

Spisestue: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i taket. Vedovn og varmepumpe.

Stue: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i taket. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Linoleumsfliser på gulv og malte plater på vegger, samt fliser på vegger over benkeplate. Panel i taket. Innredning med fronter og benkeplate i laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator.

2. etasje:
Gang: Malt tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i taket. Sikringsskap.

Soverom: Teppe på gulv og tapet på vegger. Malt panel i taket. Innebygde skap og panelovn.

Soverom 2: Teppe på gulv og tapet på vegger. Malt panel i taket. Innebygde skap og panelovn.

Soverom 3: Teppe på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i taket. Garderobeskap og panelovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel i taket. Innredning med servant, wc og badekar med dusj. Utgang til veranda.

Kott: Tregulv og panel på vegger. Panel i taket.

Kott: Tregulv og panel på vegger. Panel i taket.

Standardbeskrivelse iht. takstmann.

Beliggenhet
Eiendommen ligger rett ved sjøkanten i Tingvollvågen. Egen strandlinje. Tomten er beplantet med plen, busker, hekker og trær. Sørvendt veranda med åpent utsyn. Takoverbygd inngangsparti. Asfaltert i front av dobbelgarasje.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
Enebolig:
Taktekking av stål-/aluminiumplater med diffusjonsåpent undertak. Takrenner, nedløp, takstige og pipebeslag er av metall. Vindskier er i treverk med overliggende metallbeslag. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av duk over taktro. Det er kaldtloft med tilkomst via luke i 2. etasje. Selve takkonstruksjonen er fra byggeår og det diffusjonsåpne undertaket fra 2012. Ytterveggene består hovedsakelig av en trekonstruksjon med 3" plank fra 1933, med stående impregnert bordkledning fra 1984. Det er opplyst at det er bindingsverk i tilbygget til stuen. Vinduene er malte og hovedsakelig med koblet glass fra 1984. Det er etablert betongtrapper av eldre dato ved gavlveggene på begge sider av huset, samt opp til hovedveien. Bygningsinformasjon iht. takstmann.

Garasje:
Garasjen er oppført i en etasje over grunnmur i leca. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Det er støpt gulv i fremre del av garasjen, ellers lecadekke. Vindu med 2-lags glass. Det er to leddporter i tre med elektrisk portåpner. Det er hems over garasjerommet samt muligheter for etablering av naust i

underetasjen. Kommunen må eventuelt kontaktes for etablering av naust da det er usikkert om byggetillatelsen fortsatt gjelder. Det registreres råte i ett vindu samt en sprekk i overgangen betonggulv og lecadekke. Bygningen er ut over dette ikke tilstandsvurdert. Bygningsinformasjon iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer medfølger ikke handel.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Tingvoll kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1933, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Tingvoll kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Garasje med naust.
Det foreligger tegninger for garasje med naust uten datostempling.

Byggeår er 1994 iht. tilstandsrapport.

Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Tingvoll kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Tingvoll kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Oppvarming
Ved, elektrisk og varmepumpe.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.
Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
F - ORANSJE
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Innlagt fiber fra leverandør Neas.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig iht. reguleringsplan for Midtvågen Nord. Reguleringsplanen finnes på kommunens hjemmeside, eller fås ved henvendelse til melger.

Kopi av eiendomskart, matrikkelrapport etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg. Selger opplyser at de har betalt strøm for avløpspumpen som er på eiendommen, konferer megler for ytterligere informasjon.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 413 620,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 654 478,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Brede Sandbakken og Gunvor Jorunn Sandbakken

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1685
Dato: 26.07.1947
Rettigheter iflg.skylddeling
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 1685
Dato: 26.07.1947
Bestemmelse om gjerde

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5000,-
Fotograf kr. 4750,-
Tilstandsrapport kr. 22000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: Midt Norsk takst ved Tor Gunnar Uv
- Fotograf: Pholio ved Nathan Lediard

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).
Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 31-07-2026 av Tor Gunnar Uv i Midt Norsk Takst AS.
Forhold avdekket i tilstandsrapport som åpenbart medfører fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk ved betongtrappen ved gavlvegg mot øst. Ved trapp opp til hovedveien samt ved terrassetrappen og ved trapp ved vestvegg er det etablert rekkverk kun på en side. Det mangler også rekkverk ved platå ved hovedinngangen.
- Trappen opp til terrassen har dårlig funksjonalitet, da den er bratt og kan være vanskelig å gå i.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappene er bratte og det er lav overhøyde i nedre delen av trapp opp til 2. etasje.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er fremlagt samsvarserklæring for montering av elbillader i 2024. Mangler samsvarserklæring for montering av varmepumpe i 2013 og montert varmekabel i utvendig trapp. Det foreligger ingen opplysninger om samsvarserklæring i forbindelse med badet i 1. etasje i 2002.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.
Takstmannens kommentar til areal:
Enebolig: Det foreligger ikke tegninger.

Er det i følge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
- Ja. Se punkt tilbygg/modernisering.

Garasje: Det foreligger fodkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2. Det er påvist råte på to vinduer i 2. etasje. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000 kr.
Våtrom - 2. etasje - Bad 2. etasje - Generell. Våtrommet må oppgraderes for å tåle notmalt bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000 kr.

TG2:
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon

Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig - Ytterdører - 2
Utvendig - Veranda 2. etasje
Utvendig - Utvendige trapper
Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Innvendig - Innvendige dører
Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter
Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør Gå til side
Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering Gå til side
Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter Gå til side
Tomteforhold - Forstøtningsmur mot sjøen Gå til side
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Toalettrom - Underetasje - Vaskekjeller - Overflater og konstruksjon
Våtrom - 1.Etasje - Bad 1.etasje - Dokumentasjon for våtrom
Våtrom - 1.Etasje - Bad 1.etasje - Overflater gulv
Våtrom - 1.Etasje - Bad 1.etasje - Vanntett sjikt, membran og sluk
Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Avtrekk

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Våtrom - 2. etasje - Bad 2. etasje - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selgers kommentar i egenerklæringen:
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Flislagt golv på toalett 2.etasje har stedvis feil fall. Toalettrommet er ikke et våtrom, dessuten mangler det mekanisk ventilasjon.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 1982 av Tingvoll kommunale kraftlag: Bad 1. etasje Varmekabler med termostat bad 1982 lagt i støp. Tingvoll kommunale kraftlag.
- Faglært arbeid utført i 1982 av Ole Johan Bårdsen: Bad 1. etasje. Vann og avløp
- Faglært arbeid utført i 1990 av Tingvoll elektro: Toalett 2.etasje Lagt lavtbyggende varmekabler. Montert lys og termostat.
- Faglært arbeid utført i 1990 av Tingvoll rør: Vann og avløp.
- Faglært arbeid utført i 2002 av Tingvoll rør: Bad 1. etasje. Vann og avløp
- Ufaglært arebeid utført i 1982: Støpt betonggolv med sluk og fall. Montert vannfast veggspon og montert våtromstapet.
- Ufaglært arbeid utført i 1990: Toalettrom Gipsplater på golv og halv vegghøyde. Smøremembran på golv og veggfelt. Lagt fliser på golv og veggfelt. Rommet ikke egnet som våtrom delvis feil fall og mangler mekanisk ventilasjon.
- Ufaglært arbeid utført i 2002: Bad 1 etasje Fjernet veggtapet og veggplater, fjernet banebelegg. Forsterket stenderverk cc 300 mm gipsplater på vegg helt til himling. Sammenhengende smøremembran på golv og vegg. Duk i overgang vegg golv, duk rundt sluk. Lagt flis på golv og vegg. Studert Norsk Standard for våtrom.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja. Toalett 2.etasje. Lagt ny smøremebran på golv og veggfelt. Duk i overgang golv vegg. Duk rundt sluk. Studert Nors Standard. Bad 1. etasje. Lagt ny smøremembran overgang vegg/golv, duk rundt sluk. Helt ny membran lagt i begge etasjer.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja. Kjøpte eiendommen i 1982 ble bygd ca 1933. Ytterpanel i noe dårlig forfatning samt noen vinduer. Noen små lokale råteskader. Store restaureringsarbeider over flere år fra 1984.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 1984: Utbedring over flere år. All utvendig panel fjernet samt vinduer i 1. og 2 etasje. Ny hoveddør og ny verandadør. montert nye koblavinduer 2 lags. Forhudningspapp, 5 cm lekter cc 60 mm hulrom fylt med isolasjon. Vindtetting med asfaltplater noen skjøter forsterket med papp.12 mm utlekting montert ny trykkimpregnert tømmermannspanel.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2012 av Rolf Einvik: Skiftet tak. Fjernet bølgeblikk og gamle lekter. Taktro var uten råteskader. Montert en nonwoven duk. Montert nye Plannja aluminiumsplater oppå opprettede sløyfer. Ny pipehatt. Ny fastmontert feierstige og feierplattform Nye takrenner.
- Ufaglært arbeid utført i 1984: Skiftet all utvendig panel til trykkimpregnert tømmermannspanel. skiftet de fleste vinduene til 2 lags koblavinduer. Skiftet hovedinngangsdør og verandadør. Monterte først forhudningspapp på vegg, lektet ut 5 cm, hulrom fylt med isolasjon. Montert asfaltimpregnert 12 mm plate. Punktvis forsterket med forhudningspapp. Montert 19 mm trykkimpregnert tømmermannspanel, etter noen år beiset hvit.

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

- Ja. 2025 . Oppdaget råteskader på 2 soveromsvinduer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 2025: Bestilt nye vinduer som venter på montering. Jeg har helseutfordringer, derfor ikke montert. Tetninglister bør skiftes. Tingvoll dør og vindu skaffer riktig profil.
- Ufaglært arbeid utført i 2012: Sprekk i grunnmur. En kraftig jernprofil innstøpt over to kjellervindu. Sannsynlig årsak : liten overdekning / støpt med saltholdig tilslag , utstrakt bruk av sparestein. Løsning: bjelkelag med midlertidig understøttelse, betong plukket fra hverandre, jernprofil fjernet. Støpt to nye søyler og bjelke alt sammen armert med 16 mm armeringstål. Satt inn nye vinduer fordi lysåpning ble smalere pga søylene.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 1989: Bygd ny garasje med mulighet for å kombinere med naust under. Støpt fundamenter. Satt opp lecamur. Montert lecaplank til bærende golv. 10 cm påstøp. Bygd garasje med tre bindingsverk, tømmermannspanel. Tak med stålplater.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja. Etasjeskillere med skeivheter og ulikehelninger. Etasjeskillerne bygd for svake, det er brukt 90 x 150 bjelker med cc ca 90 cm senteravstand

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 1987: Montert stålbjelke både under salongstue og spisestue. Det er også brukt avrettingsmasse da det ble lagt parkett. Det er fremdeles noen skjevheter.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- Ja. Byggeåret 1933 tilsier at det ikke er lagt drenering. Det er drenerende masser rundt huset.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja. Antar at golv på steinmasser er støpt med saltholdig tilslag i tynt lag. Antar at vegger er støpt med saltholdig tilslag med utstrakt bruk av sparestein. Antar at fukt trekker gjennom betongen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 1988: Kjøpt elektrisk avfukter. Kjelleren ble vesentlig tørrere.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- Ja. Noe treverk hadde råteskader

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 1984: Skiftet skadd treverk med friskt. Utført omfattende restaureringsarbeid.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja. Utvendig er det masse skrukketroll i jorda. Tidvis kommer noen inn i kjelleren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 1998: Luftavfukter. Skrukketrollene dør. Skrukketroll gjør ingen skade. Ufaglært arbeid utført i 2000: Har sett hull etter mott og noe boremel. Observert på mørkloft og på toalett i 2.etasje Sett hull andre plasser dog uten boremel. Har sprøytet med woodworm.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2012 av Tinvoll kommune: Huseier : Innvendig vann og avløp er ordnet i forbindelse med restaurering , beskrevet tidligere. Utvendig : Kommunen lagt ny kloakkpumpeledning med tilhørende pumpe. Pumpe har så langt hatt gratis strøm fra huseier. Pumper kun fra en husholdning med 2 personer.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
- Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
- Ja. Stabilt kommunalt vann. Kommunen har en pumpekum, som fungerer stabilt.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja. 1983. Kom. Noen sotdråper kom ut fra pipa når det regnet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 1983 av Sæther: Montert ny pipehatt.
- Ufaglært arbeid utført i 1983: Monterte nye leca røkrør. Mellomrommet mellom lecarør og gml. pipe fylt med lecakuler blandet med sementvelling og sand.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 2005: Skiftet til rentbrennende vedovn

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 1984 av Tingvoll kommunale kraftlag: Nytt hovedinntak fra 20 A til 63 A. Nytt sikringskap med automatsikringer. De fleste kursene er skiftet.
- Faglært arbeid utført i 2013 av Tingvoll Elektro: Ny kurs for varmepumpe.
- Faglært arbeid utført i 2008 av Tingvoll Elektro: Montert varmekabel i utvendig betongtrapp. Ny kurs for varmekablene.
- Faglært arbeid utført i 2004 av Tingvoll Elektro: Ny kurs for ladeboks i garasje. Lagt jordkabel fra bolig til garasje. Montert ladeboks.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Bnr 23 er blitt sammenføyd med bnr 30 og bnr 35. Garasje oppført 1990.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Eiendommen er nå en sammenhengende strandeiendom.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja. Garasje : en sprekk i lecamur. Hovednaust / uthus : en del treverk skadet av mott. Huset har mye lagringsplass. Naust 2: Nylig kjøpt, råttent treverk, noen takplater må festes. Naustet bør rives.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 20118: Naust / uthus : Takplater malt med Taksittmaling. Platene festet med skruer.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- Ja. Motor til vindusmarkise kortsluttet . Markiseduk totalskadet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2026 av Norsol: Skiftet duk på tre markiser. Skiftet motor på terassemarkise for å fungere sammen med ny sol og vindstyring. Ny motorisert vindusmarkise Ny sol og vindstyring av markiser mot sjø.
- Faglært arbeid utført i 2026 av Tingvoll Elektro: Koblet strøm til sol og vindstyringsenhet.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og

selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 31.07.2026
- Selgers egenerklæring datert 04.08.2026
- Fasadetegninger
- Tegninger garasje og naust
- Eiendomskart
- Matrikkelrapport
- Tinglyste erklæringer datert 26.07.1947
- Energiattest
- Nabolagsprofil

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 951 15 745
Epost: marius.mellemseter.nes@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Besøksadresse: Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim














Kaker




















EG MELKSÆBE


EG MELKSÆBE

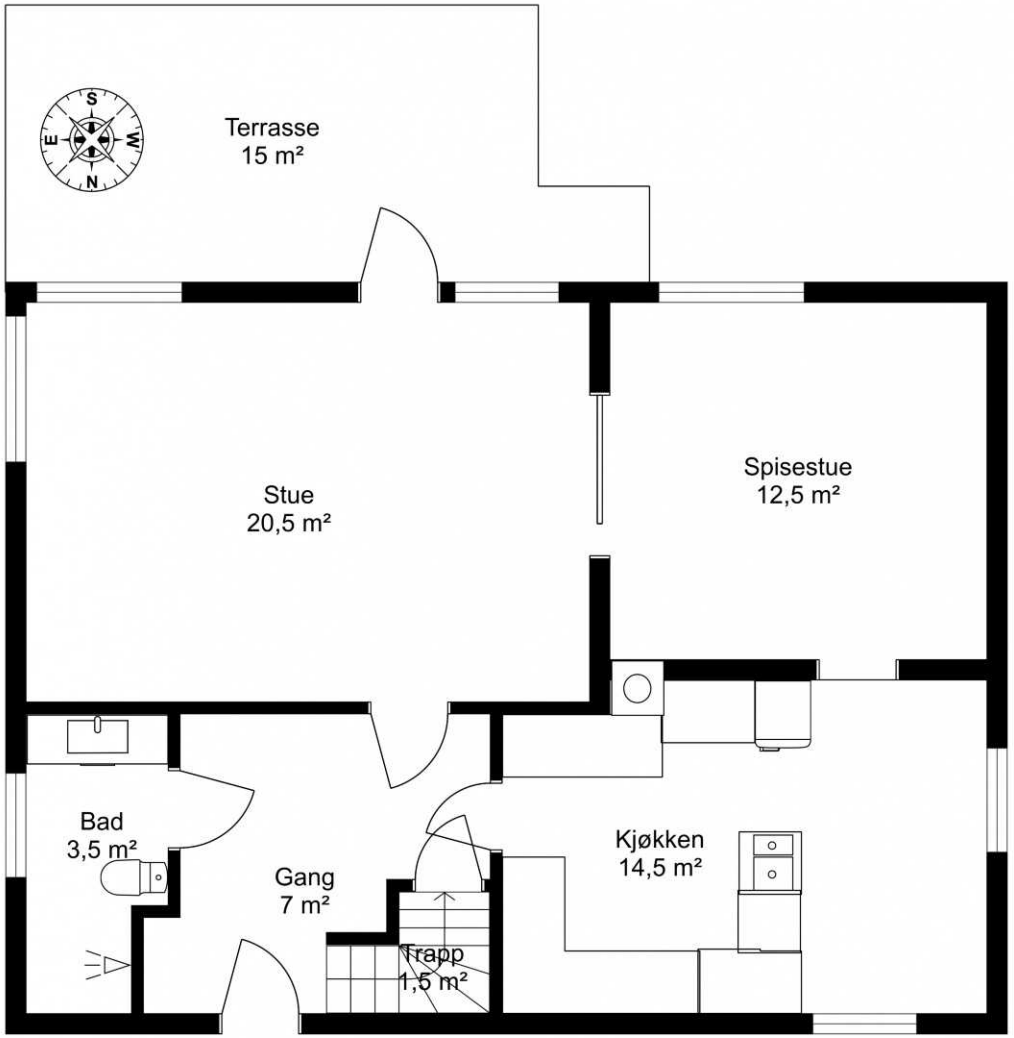






MIDT NORSK TAKST AS

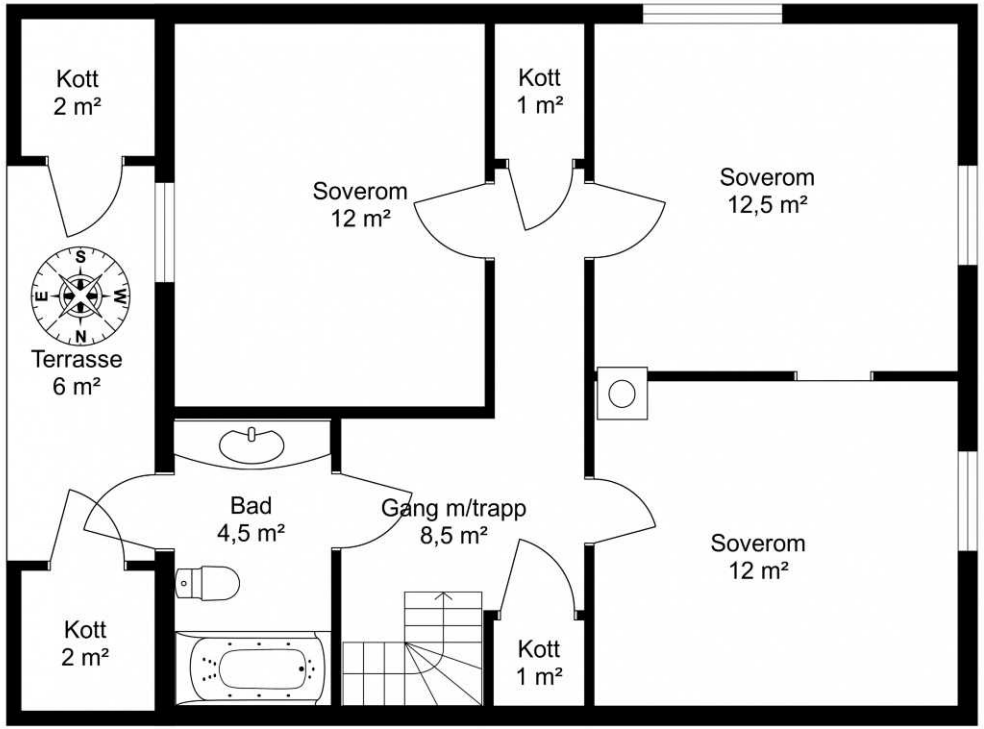
Prestgardsvegen 36
1. etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

MIDT NORSK TAKST AS

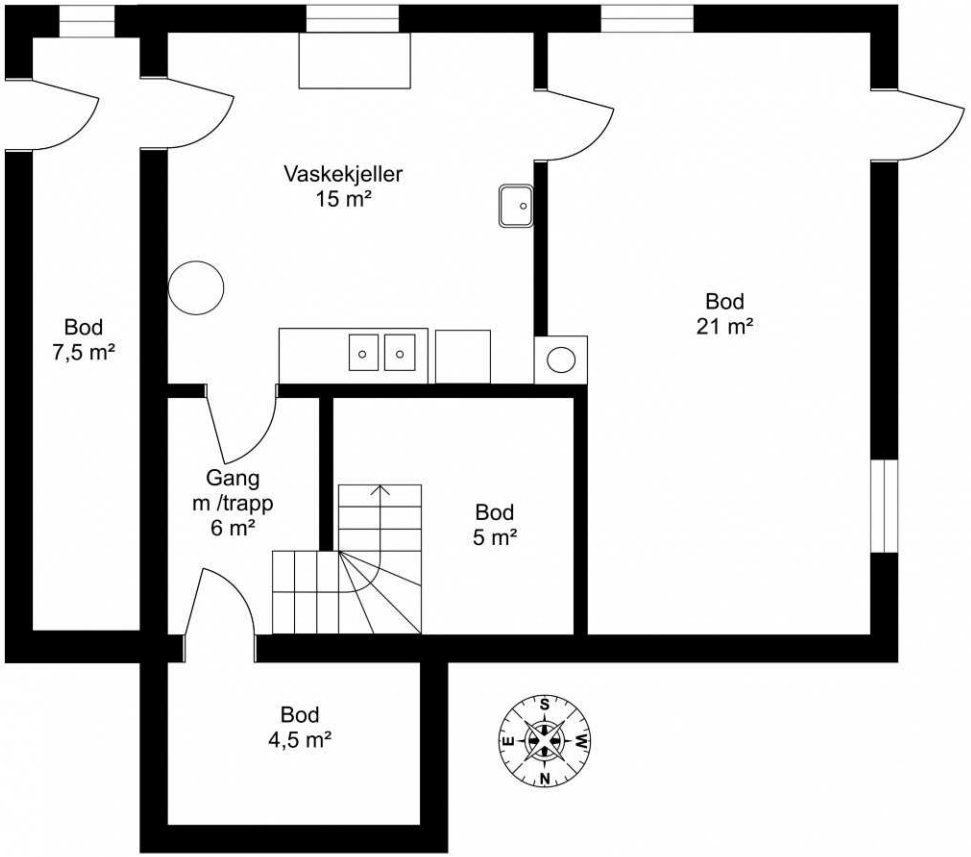
Prestgardsvegen 36
2. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

MIDT NORSK TAKST AS

Prestgardsvegen 36
Underetasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Tilstandsrapport

Enebolig
Prestgardsvegen 36 , 6630 TINGVOLL
TINGVOLL kommune
gnr. 51, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 23.07.2026 **Rapportdato:** 31.07.2026 **Oppdragsnr.:** 11278-1500 **Eiendomsverdi ref nr:** WP4148

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Gunnar Uv

MIDT NORSK TAKST AS

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

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halsa og Tynset. Firmaet har 4 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

tor@mntakst.no

934 29 338

MIDT NORSK TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0 – TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 – TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3 – TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU – 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 som minimum 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

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Prestgardsvegen 36 , 6630 TINGVOLL
Gnr 51 - Bnr 23
1560 TINGVOLL

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt. Enkelte avvik ble registrert og noe vedlikehold må derfor påregnes. Dette gjelder blant annet bad i 2. etasje.
For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av stål-/aluminiumplater med diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra bakkenivå. - Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand.
Takrenner, nedløp, takstige og pipebeslag er av metall. Vindskier er i treverk med overliggende metallbeslag. Renner og beslag er besiktiget fra bakkenivå. Renner og beslag fremstår i god stand.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av duk over taktro. Det er kaldtloft med tilkomst via luke i 2. etasje.
Selve takkonstruksjonen er fra byggeår og det diffusjonsåpne undertaket fra 2012.
Ytterveggene består hovedsakelig av en trekonstruksjon med 3" plank fra 1933, med stående impregnert bordkledning fra 1984. Det er opplyst at det er bindingsverk i tilbygget til stuen. Videre opplyses det at ytterveggene ble utvendig etterisolert med 50 mm isolasjon og at det ble montert vindtette asfaltplater i 1984.
Vinduene er malte og hovedsakelig med koblet glass fra 1984. Det er fire malte vinduer med 2-lags glass datert 2012 i underetasjen, samt ett vindu datert 2017 på soverom mot øst i 2. etasje.
Vinduene fremstår i god stand.
Det er to vinduer med koblet glass fra 1984 på soverommet mot vest.
Ytterdør til kjeller har 2-lags glass datert 2013. Døren fremstår med normal slitasje og funksjon.
Hovedinngangsdøren er i tre og oppgis å være montert i 1988.
Terrassedøren i 2. etasje har 2-lags glass datert 1984.
Terrassedøren i 1. etasje har koblet glass fra 1984.
Det er etablert terrasse på understøttende konstruksjon i tre mot sør. Understøttende stolper er etablert over punktfundamenter i betong. Terrassen fremstår i god stand med tanke på alder. Normalt vedlikehold må påregnes.
Det er en veranda i 2. etasje med tilkomst fra badet i 2. etasje. Verandaen har tette sidevegger og er takoverbygget. I front er det en tett, halvhøy vegg som rekkverk. Det er etablert vinduer som svinges opp mot taket når været tillater det. Verandaen er etablert over boligrom og har flislagt gulv uten underliggende tettesjikt. Det er ingen synlig lufting av gulvkonstruksjonen.
Det er etablert betongtrapper av eldre dato ved gavlveggene på begge sider av huset, samt opp til hovedveien. Opp til terrassen er det etablert en tretrapp. Trapper ned mot sjøen er ikke vurdert. Det er opplyst at det er etablert varmekabler i trappen mot hovedveien.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med parkett, laminat, furu og belegg. Det opplyses at det i 1983 ble foretatt oppgradering av enkelte gulvoverflater. Det ble ikke registrert skader utover normal slitasje på innvendige gulv.
Veggene har tapet, malt trepanel og malte plater. Himlingene har malte glatte flater og malt trepanel. Det opplyses at veggoverflater og tak i stor grad ble utskiftet i 1983. Enkelte overflater av eldre dato. Vegger og tak fremstår med normal slitasje.
Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. I 1987 ble det foretatt ekstra understøttelse av bjelkelaget i 1. etasje mot kjeller ved bruk av ståldragere og understøttende stolper i stål.
Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Det er ikke krav til radonmåling i egen bolig.
Pipa er opplyst å være utført i betong opp til kaldloftet, derfra og opp i teglstein. Det er tilkoblet vedovn fra ca. 2018 i stue. Eier opplyser at det i 1983 ble senket ned lecarør i pipeløpet og fylt opp med lecakuler rundt denne. Dette var en godkjent metode ved rehabiliteringsåret, men er ikke en godkjent metode i dag. Sotluke er etablert i kjeller.
Gulvet er av betong, og veggene er kledd med panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er malte tretrapper innvendig i boligen.
Innvendige dører er malte fyllingsdører av eldre dato.
Det har vært registrert tilfeller av mus i kjelleren dersom kjellerdøren har stått åpen. Det er også tidvis observert skrukketroll i kjelleren.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad 1.etasje
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet er bygget av eier selv som er bygningskyndig.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen av badet.
Veggene er flislagt, og himlingen har panel. Det ble ikke registrert tegn til skader.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 5 mm fall mot sluk. Det opplyses at varmekabler er fra 1982.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, og sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon ved elektrisk vifte.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er under 6 %.

Våtrom › 2.Etasje › Bad 2.etasje
Det foreligger ikke dokumentasjon for oppbygging av tettesjikt.
Badet fra 1990 har flislagt gulv med gulvvarme, samt fliser og malt trepanel på vegger. I taket er det malt trepanel. Av utstyr finnes wc, badekar og innredning med servant. Rommet er ikke ventilert. Ved bruk av krysslaser ble det målt flatt gulv og delvis motfall på ca. 7 mm inn mot sluket. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det mulighet for at lekkasjevann kan avrenne til tilstøtende rom ved dørterskel. Det bemerkes også delvis trepanel på vegg i våtsone ved badekar og servant, samt i taket over badekaret. Trepanel er ikke et vanntett sjikt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt ved sluk, og det er derfor usikker tetthet. Ved bruk av fuktmåler mot normalt fuktutsatte overflater ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Badet er ikke ventilert utover åpning av terrassedøren.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det er plank i skilleveggene. Det ble i stedet utført målinger med fuktindikator, uten at det ble registrert unormale verdier.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Vaskekjelleren har malt betonggulv, trepanel og pusset samt malt overflate på veggene. I taket er det malt trepanel. Av utstyr finnes det en eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Sluket er et plastsluk fra 1985, og rommet har naturlig ventilasjon via klaffventil i ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med klemte skjøter. Eier opplyser at vannledningene ble utskiftet i 1985. Stoppekran er etablert i kjeller.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør. Eier opplyser at alle innvendige avløpsrør, inkludert de i kjellergulvet, ble utskiftet i 1985.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stue.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen.
Det er etablert tre markiser i stue og spisestue. Det opplyses at to av disse styres av vind og sol, og at det ble foretatt heloverhaling av markisene i 2026. Det ble da foretatt utskifting av én markise, skiftet duk på én markise og skiftet motor og duk på den tredje markisen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er opplyst at det er drenerende masser ved grunnmuren.
Grunnmuren er av betong med sparestein. Det opplyses at det ble etablert ståldrager over vinduene med forsterkninger på sidene på grunn av tidligere sprekkdannelser.
Forstøtningsmuren mellom bolig og naust er i betong.
Forstøtningsmuren mot sjøen er av betong.
Tomten er opparbeidet med plen, busker og trær. Det er støpt betong i gangareal ved øvre side av boligen, ellers er det betongtrapper og forstøtningsmurer.
Avløpsledningene er av plast og opplyses sammen med kloakkpumpen å være fra 2012. Avløp er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type, og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det opplyses at det ikke har vært problemer med utvendige vann eller avløpsrør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende plantegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

Garasje

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

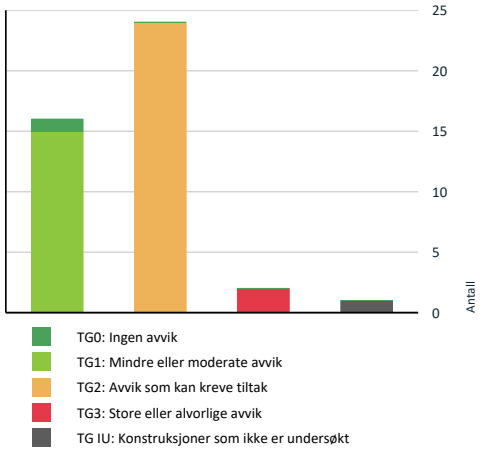
Garasjen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.
Byggesøkt naust i underetasjen på garasjen er ikke oppført.

Prestgardsvegen 36 , 6630 TINGVOLL
Gnr 51 - Bnr 23
1560 TINGVOLL

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

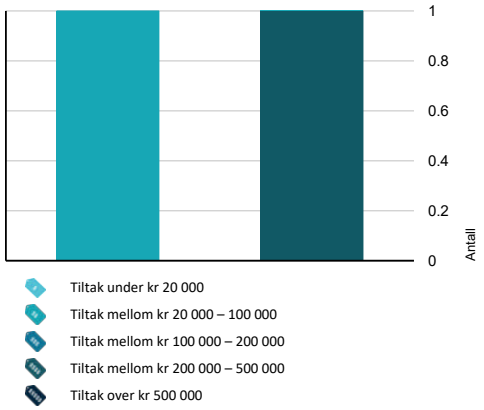
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører - 2** Gå til side
- **Utvendig > Veranda 2. etasje** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmur mot sjøen** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk ved betongtrappen ved gavlvegg mot øst. Ved trapp opp til hovedveien samt ved terrassetrappen og ved trapp ved vestvegg er det etablert rekkverk kun på en side. Det mangler også rekkverk ved platå ved hovedinngangen.
- Trappen opp til terrassen har dårlig funksjonalitet, da den er bratt og kan være vanskelig å gå i.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappene er bratte og det er lav overhøyde i nedre delen av trapp opp til 2. etasje.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er fremlagt samsvarserklæring for montering av elbillader i 2024. Mangler samsvarserklæring for montering av varmepumpe i 2013 og montert varmekabel i utvendig trapp. Det foreligger ingen opplysninger om samsvarserklæring i forbindelse med badet i 1. etasje i 2002.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Prestgardsvegen 36 , 6630 TINGVOLL
Gnr 51 - Bnr 23
1560 TINGVOLL

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1933

Kommentar
Opplysning gitt av eier.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1982	Modernisering	Montert varmekabler i gulv på bad i 1. etasje.
1983	Modernisering	Montert ny pipehatt. Oppgradert innvendige overflater.
1984	Modernisering	Nytt utvendig panel med 50mm etterisolering og vindtettplate. Nytt hovedinntak strøm. Nye terrassedører.
1985	Modernisering	Bygget terrasse.
1986	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning.
1987	Modernisering	Forsterkning av bjelkelag for 1. etasje.
1988	Modernisering	Montert ny hovedinngangsdør.
1990	Modernisering	Etablert bad i 2. etasje.
2002	Modernisering	Oppgradert bad i 1. etasje.
2005	Modernisering	Ny vedovn.
2008	Modernisering	Montert varmekabel i utvendig trapp opp til hovedveien.
2012	Modernisering	Ny taktekking inklusive nedløp og beslag. Ny kloakkpumpeledning. Skiftet 4 vinduer i underetasje.
2013	Modernisering	Montert luft til luft varmepumpe. Ny ytterdør i kjeller.
2017	Modernisering	Skiftet ett vindu i 2. etasje.
2019	Modernisering	Ny varmtvannstank.
2024	Modernisering	Montert elbillader i garasje.
2025	Modernisering	Kjøpt 2 nye vinduer for 2. etasje. (ikke montert)
2026	Modernisering	Montert en ny markise og utskiftinger/service på øvrige markiser.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Taktekking av stål-/aluminiumplater med diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra bakkenivå. - Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, takstige og pipebeslag er av metall. Vindskier er i treverk med overliggende metallbeslag. Renner og beslag er besiktiget fra bakkenivå. Renner og beslag fremstår i god stand.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av duk over taktro. Det er kaldtloft med tilkomst via luke i 2. etasje.
Selve takkonstruksjonen er fra byggeår og det diffusjonsåpne undertaket fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert stedvis hull i trevirket på kaldloftet, noe som kan skyldes stripet borebille. Det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare årsaken til hullene og eventuelt omfang av skadeinsekter. Det ble ikke registrert tegn til aktivitet/borremel på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales observasjoner med tanke på eventuell kondensering på kaldloftet. Tiltak med etablering av ventiler i gavlvegger må påregnes ved eventuelle problemer.

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Prestgardsvegen 36 , 6630 TINGVOLL
Gnr 51 - Bnr 23
1560 TINGVOLL

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av kaldloftet for å avklare årsaken til hullene i treverket og omfanget av eventuell skade fra stripet borebille eller andre insekter.

Dersom det påvises aktivitet, må nødvendige tiltak mot skadeinsekter iverksettes for å unngå ytterligere svekkelse av trekonstruksjonen og redusert levetid på takkonstruksjonen.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene består hovedsakelig av en trekonstruksjon med 3" plank fra 1933, med stående impregnert bordkledning fra 1984. Det er opplyst at det er bindingsverk i tilbygget til stuen. Videre opplyses det at ytterveggene ble utvendig etterisolert med 50 mm isolasjon og at det ble montert vindtette asfaltplater i 1984.

Årstall: 1984 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) i nedre kant bak panelet.
- Det ble registrert at gavlvegg mot vest er malingsslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres gnagesikring/musetetting i nedre kant bak panelet for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Manglende sikring kan føre til at mus og andre skadedyr kommer inn, noe som kan medføre skader på isolasjon og trekonstruksjon, samt økt risiko for fuktskader.

- Det anbefales at gavlveggen mot vest males på nytt for å beskytte treverket mot fukt og forvitring.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og nedbrytning av materialet.



Vestveggen trenger overflatebehandling.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og hovedsakelig med koblet glass fra 1984.

Årstall: 1984 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Dette skyldes maling mellom karm og tetningslist.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales utskifting av tetningslister og fjerning av overflødig maling mellom karm og tetningslist for å sikre at vinduene fungerer som de skal. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og i verste fall skade på vinduene. Med tanke på alder fremstår vinduene i generelt god stand.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Det er fire malte vinduer med 2-lags glass datert 2012 i underetasjen, samt ett vindu datert 2017 på soverom mot øst i 2. etasje.
Vinduene fremstår i god stand.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse

Det er to vinduer med koblet glass fra 1984 på soverommet mot vest.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på to vinduer i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det er innkjøpt to nye vinduer som står lagret i kjelleren. Innsetting av disse må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vindu med råte.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør til kjeller har 2-lags glass datert 2013. Døren fremstår med normal slitasje og funksjon.

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Prestgardsvegen 36 , 6630 TINGVOLL
Gnr 51 - Bnr 23
1560 TINGVOLL

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Hovedinngangsdøren er i tre og oppgis å være montert i 1988.
Terrassedøren i 2. etasje har 2-lags glass datert 1984.
Terrassedøren i 1. etasje har koblet glass fra 1984.

Vurdering av avvik:

• Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av dører og glass for å unngå funksjonssvikt og redusert energieffektivitet.
Eldre glass har økt risiko for punktering, noe som kan føre til dugg mellom glassene og redusert isolasjonsevne.







TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert terrasse på understøttende konstruksjon i tre mot sør. Understøttende stolper er etablert over punktfundamenter i betong. Terrassen fremstår i god stand med tanke på alder. Normalt vedlikehold må påregnes.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.





TG 2 Veranda 2. etasje

Beskrivelse

Det er en veranda i 2. etasje med tilkomst fra badet i 2. etasje. Verandaen har tette sidevegger og er takoverbygget. I front er det en tett, halvhøy vegg som rekkverk. Det er etablert vinduer som svinges opp mot taket når været tillater det. Verandaen er etablert over boligrom og har flislagt gulv uten underliggende tettesjikt. Det er ingen synlig lufting av gulvkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det registreres løse fuger i gulvflisene.

Siden det ikke er etablert tettesjikt mot underliggende rom og luftingen er ukjent, vurderes konstruksjonen som usikker. Det er ikke avrenningsmulighet dersom gulvet skulle bli utsatt for nedbør.

Det ble ikke registrert synlige tegn til skader i himlingen i underliggende bad eller i stue.
• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Løse fuger i gulvflisene bør utbedres for å hindre vanninntrengning og ytterligere forringelse av gulvet.

Manglende tettesjikt og ukjent lufting medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt ved eksponering for nedbør. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tettesjikt og vurdere ventilering av gulvkonstruksjonen for å redusere risikoen for skjulte fukt- og råteskader. Det er viktig at vinduene i frontveggen lukkes ved fare for nedbør.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Prestgardsvegen 36 , 6630 TINGVOLL
Gnr 51 - Bnr 23
1560 TINGVOLL

Tilstandsrapport





Løse flisfuger på verandagulvet.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert betongtrapper av eldre dato ved gavlveggene på begge sider av huset, samt opp til hovedveien. Opp til terrassen er det etablert en tretrapp. Trapper ned mot sjøen er ikke vurdert. Det er opplyst at det er etablert varmekabler i trappen mot hovedveien.

Vurdering av avvik:
• Trappene fremstår generelt i god stand, men det er stedvis noe slitasje og mindre sprekker.
• Det er ikke montert rekkverk ved betongtrappen ved gavlvegg mot øst. Ved trapp opp til hovedveien samt ved terrassetrappen og ved trapp ved vestvegg er det etablert rekkverk kun på en side. Det mangler også rekkverk ved platå ved hovedinngangen.
• Trappen opp til terrassen har dårlig funksjonalitet, da den er bratt og kan være vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk bør monteres ved betongtrappene ved gavlveggene, samt på begge sider av trappen opp til hovedveien og ved terrassetrappen. Rekkverk bør også etableres ved platået ved hovedinngangen.

Konsekvensen av manglende rekkverk er redusert sikkerhet og økt fare for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
• Det bør monteres rekkverk på begge sider av trappene, samt ved platået ved hovedinngangen, for å oppfylle krav til sikkerhet og redusere risikoen for fallulykker og personskade.
• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Tilstandsrapport






INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, laminat, furu og belegg. Det opplyses at det i 1983 ble foretatt oppgradering av enkelte gulvoverflater. Det ble ikke registrert skader utover normal slitasje på innvendige gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, malt trepanel og malte plater. Himlingene har malte glatte flater og malt trepanel. Det opplyses at veggoverflater og tak i stor grad ble utskiftet i 1983. Enkelte overflater av eldre dato. Vegger og tak fremstår med normal slitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. I 1987 ble det foretatt ekstra understøttelse av bjelkelaget i 1. etasje mot kjeller ved bruk av ståldragere og understøttende stolper i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Ved måling i gang i 2. etasje ble det målt en høydeforskjell på ca. 45 mm gjennom rommet og ca. 20 mm over en lengde på 1 meter i gang. Ved måling i soverom mot øst ble det ikke registrert vesentlige skjevheter.

I 1. etasje ble det målt en høydeforskjell på ca. 25 mm gjennom rommet i stue. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller i gang og i spisestue.

Konsekvens/tiltak
• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet i konstruksjonen. I eldre bygninger er enkelte skjevheter normalt, men utvikling bør overvåkes for å unngå fremtidige skader.

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Prestgardsvegen 36 , 6630 TINGVOLL
Gnr 51 - Bnr 23
1560 TINGVOLL

Tilstandsrapport

• Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.





Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Det er ikke krav til radonmåling i egen bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipa er opplyst å være utført i betong opp til kaldloftet, derfra og opp i teglstein. Det er tilkoblet vedovn fra ca. 2018 i stue. Eier opplyser at det i 1983 ble senket ned lecarør i pipeløpet og fylt opp med lecakuler rundt denne. Dette var en godkjent metode ved rehabiliteringsåret, men er ikke en godkjent metode i dag. Sotluke er etablert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Pipa har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av pipe og ildsted av kvalifisert fagperson.



Vedovn i stue.



Sotluke i kjeller.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, og veggene er kledd med panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv (kalkutslag).

Ifølge eier er det kun naturlig drenering ved grunnmuren, og fuktinntrekk må kunne påregnes. Det ble ikke benyttet plast under gulvstøp før på 1970-tallet, og kapillært fuktopptrekk fra grunnen må derfor påregnes.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. (Kalkutslag)

• Det er registrert misfarging i taket ut mot grunnmuren i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig for å avdekke eventuell negativ utvikling, samt sørge for god ventilasjon og at murflater står fritt eksponert der det er mulig.

Kjelleren bør ikke benyttes til oppbevaring av fuktømfintlige materialer eller videre innredning, da det er risiko for fuktskader og muggutvikling som følge av kapillært fuktopptrekk og manglende fuktsperre.

• Det anbefales å følge med på eventuell utvikling av misfargingen i taket, da dette kan indikere tidligere eller skjult fuktproblematikk.

Ved tegn til økt misfarging eller fukt, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og forhindre eventuelle fuktskader.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malte tretrapper innvendig i boligen.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappene er bratte og det er lav overhøyde i nedre delen av trapp opp til 2. etasje.

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Prestgardsvegen 36 , 6630 TINGVOLL
Gnr 51 - Bnr 23
1560 TINGVOLL

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast i rekkverket.

Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Rekkverkshøydene bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å øke sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

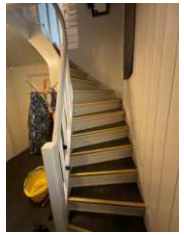
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Konsekvensen av bratte trapper og lav overhøyde er økt risiko for fall og personskade.



Kjellertrapp.



Trapp til 2. etasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte dører tar i karm eller terskel.

Noen dører har slark i dørhåndtakene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.





TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det har vært registrert tilfeller av mus i kjelleren dersom kjellerdøren har stått åpen. Det er også tidvis observert skrukketroll i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det tidvis observeres skrukketroll i kjelleren. Skrukketrollene gjør ingen skade på bygningen og dør dersom de ikke får tilstrekkelig fuktighet. Det har også vært registrert mus i kjelleren dersom kjellerdøren har stått åpen.

På befaringsdagen ble det registrert små mengder muselort på kaldloftet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å hindre at mus får tilgang til kjeller og kaldloft, for eksempel ved å sikre at dører holdes lukket og tette eventuelle åpninger. Konsekvensen av mus i bygningen er økt risiko for lukt, skader på bygningsdeler og elektriske installasjoner, samt potensiell helserisiko.
Skrukketroll utgjør ingen skade på bygningen, men tilstedeværelse kan indikere fuktproblemer som bør følges opp for å unngå fremtidige fuktskader.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet er bygget av eier selv som er bygningskyndig.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen av badet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har panel. Det ble ikke registrert tegn til skader.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Overflater gulv

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Prestgardsvegen 36 , 6630 TINGVOLL
Gnr 51 - Bnr 23
1560 TINGVOLL

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 5 mm fall mot sluk. Det opplyses at varmekabler er fra 1982.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Ved bruk av krysslaser ble det målt ca. 5 mm fall mot sluk fra gulv ved dør, noe som er mindre enn dagens krav.

Det bemerkes at dusjhjørnets gulvskinne avgrenser sluket fra øvrige tappesteder i rommet. Ved en eventuell lekkasje fra servant eller WC vil lekkasjevann kunne avrenne til tilstøtende rom og føre til skade.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende krav for å sikre at alt vann ledes til sluk.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for at lekkasjevann fra servant eller WC kan renne ut i tilstøtende rom og forårsake fuktskader.





Dusjhjørnets gulvskinne avgrenser sluket fra øvrige tappesteder i rommet.

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, og sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring





1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon ved elektrisk vifte.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er under 6 %.

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Prestgardsvegen 36 , 6630 TINGVOLL
Gnr 51 - Bnr 23
1560 TINGVOLL

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for oppbygging av tettesjikt. Badet fra 1990 har flislagt gulv med gulvvarme, samt fliser og malt trepanel på vegger. I taket er det malt trepanel. Av utstyr finnes wc, badekar og innredning med servant. Rommet er ikke ventilert. Ved bruk av krysslaser ble det målt flatt gulv og delvis motfall på ca. 7 mm inn mot sluket. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det mulighet for at lekkasjevann kan avrenne til tilstøtende rom ved dørterskel. Det bemerkes også delvis trepanel på vegg i våtsone ved badekar og servant, samt i taket over badekaret. Trepanel er ikke et vanntett sjikt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt ved sluk, og det er derfor usikker tetthet. Ved bruk av fuktmåler mot normalt fuktutsatte overflater ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Badet er ikke ventilert utover åpning av terrassedøren.

Årstall: 1990 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

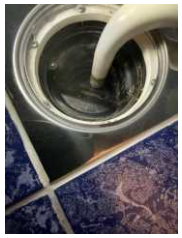
Konsekvens/tiltak

- 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







2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det er plank i skilleveggene. Det ble i stedet utført målinger med fuktindikator, uten at det ble registrert unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).







KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
• Innredningen fremstår med normal funksjon . Det bemerkes stedvis noe overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Knirk i større deler av gulvet kan indikere bevegelser eller svakheter i konstruksjonen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert komfort og i noen tilfeller videre utvikling av skader.
• Det anbefales å undersøke årsaken til knirken, herunder kontroll av oppbygning og innfesting i gulvkonstruksjonen. Eventuelle svakheter bør utbedres for å sikre en stabil og varig løsning.
• Innredningen fungerer normalt godt i dag og det vurderes å ikke være behov for strakstiltak.

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Prestgardsvegen 36 , 6630 TINGVOLL
Gnr 51 - Bnr 23
1560 TINGVOLL

Tilstandsrapport







1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Avtrekksviften fremstår med normal funksjon. TG 2 er satt med grunnlag i usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksviften bør følges opp og eventuelt vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, for å unngå redusert ventilasjonseffekt og risiko for dårlig inneluftkvalitet over tid.



TOALETTROM

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskekjelleren har malt betonggulv, trepanel og pusset samt malt overflate på veggene. I taket er det malt trepanel. Av utstyr finnes det en eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Sluket er et plastsluk fra 1985, og rommet har naturlig ventilasjon via klaffventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Med bruk av krysslaser ble det målt ca 75mm fall mot sluk fra gulv ved skyllekum/vaskemaskin. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fukt i gulvet (kapilært fuktopptrekk fra grunnen), noe som må sies å være normalt i eldre kjellere da det ikke ble benyttet plast under gulvstøpen. Det bemerkes at rommet kun har naturlig ventilasjon samt at sluket har passert over halvparten av forventet brukstid. Den eldre innredningen har noe slitasje, men fremstår ellers med normal funksjon. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje fra utstyr i rommet på befaringsdagen, men det bemerkes at vann og avløpsrør er fra 1985.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere elektrisk avtrekksvifte for raskere luftutskifting i rommet. Ut over dette vurderes det å ikke være behov for strakstiltak.
• Det anbefales å følge med på fuktutviklingen i gulvet, da kapillært fuktopptrekk kan medføre økt risiko for skader på konstruksjonen over tid.

Sluket og vann- og avløpsrør fra 1985 har passert over halvparten av forventet brukstid, og bør følges opp med jevnlig kontroll for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Naturlig ventilasjon kan gi begrenset luftutskifting, noe som øker risikoen for fuktproblemer og dårlig inneklima. Vurder forbedring av ventilasjonen for å redusere denne risikoen.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med klemte skjøter. Eier opplyser at vannledningene ble utskiftet i 1985. Stoppekran er etablert i kjeller.

Årstall: 1985 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





Hovedstoppekran.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Prestgardsvegen 36 , 6630 TINGVOLL
Gnr 51 - Bnr 23
1560 TINGVOLL

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør. Eier opplyser at alle innvendige avløpsrør, inkludert de i kjellergulvet, ble utskiftet i 1985.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det registreres fuktskjolder rundt avløpsrør fra kjøkken i kjellertaket. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Ukjent om dette skyldes tidligere forhold som er utbedret. Avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales observasjoner av forholdet.
• Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktskjoldene rundt avløpsrøret fra kjøkkenet, selv om det ikke ble målt fukt på befaringsdagen.
Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er risiko for skjulte lekkasjer eller fuktskader som kan utvikle seg over tid.









Fuktskjolder i taket ved avløpsrør fra kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Varmepumpa har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales service og jevnlig vedlikehold av varmepumpen, da den har passert over halvparten av forventet brukstid.
Konsekvensen ved eldre varmepumpe er økt risiko for driftsstans og uforutsette kostnader.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er fremlagt samsvarserklæring for montering av elbillader i 2024. Mangler samsvarserklæring for montering av varmepumpe i 2013 og montert varmekabel i utvendig trapp. Det foreligger ingen opplysninger om samsvarserklæring i forbindelse med badet i 1. etasje i 2002.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes samsvarserklæringer for de aktuelle delene av det elektriske anlegget, inkludert varmepumpe, varmekabel i utvendig trapp og arbeider på badet i 1. etasje.

Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidenes kvalitet og om de er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, funksjonssvikt og brannfare.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Prestgardsvegen 36 , 6630 TINGVOLL
Gnr 51 - Bnr 23
1560 TINGVOLL

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert tre markiser i stue og spisestue. Det opplyses at to av disse styres av vind og sol, og at det ble foretatt heloverhaling av markisene i 2026. Det ble da foretatt utskifting av én markise, skiftet duk på én markise og skiftet motor og duk på den tredje markisen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst at det er drenerende masser ved grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg og kjellergulv som følge av slitt eller manglende drenering, samt kapillært fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
• Det er etablert luftavfukter i kjelleren og at kjelleren nå er vesentlig tørrere. Ulempen er at avfukteren må være i drift til en hver tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong med sparestein. Det opplyses at det ble etablert ståldrager over vinduene med forsterkninger på sidene på grunn av tidligere sprekkdannelser.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren er en sparesteinsmur fra byggeåret og har ikke samme styrke som dagens betongmurer. Det er registrert stedvis noen riss i grunnmuren, uten at dette vurderes å ha konstruksjonsmessig betydning slik det fremstår i dag.

Videre observasjon av muren anbefales. Muren fremstår som godt vedlikeholdt.





Stedvis noen riss i murpussen.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren mellom bolig og naust er i betong.



TG 2 Forstøtningsmur mot sjøen

Beskrivelse

Forstøtningsmuren mot sjøen er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Betongen viser tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
• Overflatebehandling eller reparasjon av betongen anbefales for å beskytte mot ytterligere slitasje og redusere risikoen for strukturelle svekkelser.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, busker og trær. Det er støpt betong i gangareal ved øvre side av boligen, ellers er det betongtrapper og forstøtningsmurer.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av plast og opplyses sammen med kloakkpumpen å være fra 2012. Avløp er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type, og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det opplyses at det ikke har vært problemer med utvendige vann eller avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Vannledninger fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare type og tilstand på vannledningene.
Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet rundt levetid og risiko for fremtidige lekkasjer eller driftsproblemer, noe som kan medføre uforutsette kostnader og skader på eiendommen.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke montert rekkverk ved betongtrappen ved gavlvegg mot øst. Ved trapp opp til hovedveien samt ved terrassetrappen og ved trapp ved vestvegg er det etablert rekkverk kun på en side. Det mangler også rekkverk ved platå ved hovedinngangen.

Tilstandsrapport

• Trappen opp til terrassen har dårlig funksjonalitet, da den er bratt og kan være vanskelig å gå i.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Trappene er bratte og det er lav overhøyde i nedre delen av trapp opp til 2. etasje.
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er fremlagt samsvarserklæring for montering av elbillader i 2024. Mangler samsvarserklæring for montering av varmepumpe i 2013 og montert varmekabel i utvendig trapp. Det foreligger ingen opplysninger om samsvarserklæring i forbindelse med badet i 1. etasje i 2002.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Rekkverk bør monteres ved betongtrappene ved gavlveggene, samt på begge sider av trappen opp til hovedveien og ved terrassetrappen. Rekkverk bør også etableres ved platået ved hovedinngangen.

Konsekvensen av manglende rekkverk er redusert sikkerhet og økt fare for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
• Det bør monteres rekkverk på begge sider av trappene, samt ved platået ved hovedinngangen, for å oppfylle krav til sikkerhet og redusere risikoen for fallulykker og personskade.
• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast i rekkverket.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.
• Rekkverkshøydene bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.
• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å øke sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
• Konsekvensen av bratte trapper og lav overhøyde er økt risiko for fall og personskade.
• Det bør fremskaffes samsvarserklæringer for de aktuelle delene av det elektriske anlegget, inkludert varmepumpe, varmekabel i utvendig trapp og arbeider på badet i 1. etasje.

Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidenes kvalitet og om de er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, funksjonssvikt og brannfare.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Prestgardsvegen 36 , 6630 TINGVOLL
Gnr 51 - Bnr 23
1560 TINGVOLL

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

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

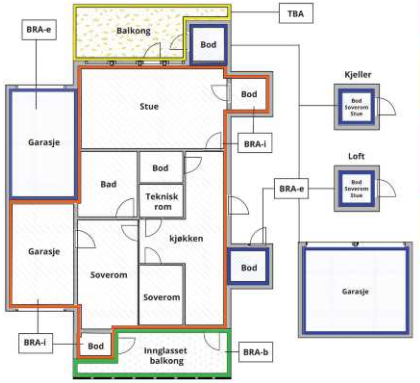
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	63			63	
1.Etasje	63			63	15
2.Etasje	53	4		57	6
SUM	**179**	**4**			**21**
SUM BRA	**183**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, bod, bod 2, vaskekjeller, bod 3, bod 4		
1.Etasje	Gang, bad 1.etasje, trapperom, spisestue, stue, kjøkken		
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad 2.etasje, kott, kott 2	Kott 3, kott 4	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende plantegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Garasjen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Byggesøkt naust i underetasjen på garasjen er ikke oppført.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2026	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Brede Lorang Sandbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1560 TINGVOLL	51	23		0	926.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Prestgardsvegen 36

Hjemmelshaver

Sandbakken Brede Lorang, Sandbakken Gunvor Jorunn

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1994

Kommentar
Opplysning gitt av eier.

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er oppført i en etasje over grunnmur i leca. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Det er støpt gulv i fremre del av garasjen, ellers lecadekke. Vindu med 2-lags glass. Det er to leddporter
i tre med elektrisk portåpner.
Det er hems over garasjerommet samt muligheter for etablering av naust i underetasjen. Kommunen må eventuelt kontaktes for etablering av naust da det er usikkert om byggetillatelsen fortsatt gjelder.
Det registreres råte i ett vindu samt en sprekk i overgangen betonggulv og lecadekke. Bygningen er ut over dette ikke tilstandsvurdert.

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



Prestgardsvegen 36 , 6630 TINGVOLL
Gnr 51 - Bnr 23
1560 TINGVOLL

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	30.07.2026		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger	30.07.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	24.06.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	25.06.2026		Gjennomgått	11	Nei
Fra Infoland	29.07.2026		Gjennomgått	22	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	
2	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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

Sandbakken, Brede Lorang
04.08.2026 Signed bankID

Sandbakken, Gunvor Jorunn
04.08.2026 Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Gunvor Jorunn Sandbakken

Brede Lorang Sandbakken

Boligen

Prestgardsvegen 36
6630 Tingvoll

1560-51/23/0/0

- Boligen ble kjøpt 1982
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Flislagt golv på toalett 2.etasje har stedvis feil fall. Toalettrommet er ikke et våtrom, dessuten mangler det mekanisk ventilsjon.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1982

Firmanavn: Tingvoll kommunale kraftlag

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etasje Varmekabler med termostat bad 1982 lagt i støp. Tingvoll kommunale kraftlag.

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

   Firmanavn: Ole Johan Bårdsen

   Beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etasje. Vann og avløp

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

   Firmanavn: Tingvoll elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Toalett 2.etasje Lagt lavtbyggende varmekabler. Montert lys og termostat.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

   Firmanavn: Tingvoll rør

   Beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

   Firmanavn: Tingvoll rør

   Beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etasje. Vann og avløp

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1982

Beskrivelse av arbeidet: Støpt betonggolv med sluk og fall. Montert vannfast veggspon og montert våtromstapet.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Toalettrom Gipsplater på golv og halv vegghøyde. Smøremembran på golv og veggfelt. Lagt fliser på golv og veggfelt. Rommet ikke egnet som våtrom delvis feil fall og mangler mekanisk ventilasjon.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1 etasje Fjernet veggtapet og veggplater, fjernet banebelegg. Forsterket stenderverk cc 300 mm gipsplater på vegg helt til himling. Sammenhengende smøremembran på golv og vegg. Duk i overgang vegg golv, duk rundt sluk. Lagt flis på golv og vegg. Studert Norsk Standard for våtrom.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Toalett 2.etasje. Lagt ny smøremebran på golv og veggfelt. Duk i overgang golv vegg. Duk rundt sluk. Studert Nors Standard.
Bad 1. etasje. Lagt ny smøremembran overgang vegg/golv, duk rundt sluk.
Helt ny membran lagt i begge etasjer.

---

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

• **Ja**

---

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

• **Ja**

Kjøpte eiendommen i 1982 ble bygd ca 1933. Ytterpanel i noe dårlig forfatning samt noen vinduer. Noen små lokale råteskader.
Store restaureringsarbeider over flere år fra 1984.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1984

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring over flere år. All utvendig panel fjernet samt vinduer i 1. og 2 etasje. Ny hoveddør og ny verandadør. montert nye koblavinduer 2 lags. Forhudningspapp, 5 cm lekter cc 60 mm hulrom fylt med isolasjon. Vindtetting med asfaltplater noen skjøter forsterket med papp.12 mm utlekting montert ny trykkimpregnert tømmermannspanel.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Tømrermester Rolf Einvik

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak. Fjernet bølgeblikk og gamle lekter. Taktro var uten råteskader. Montert en nonwoven duk. Montert nye Plannja aluminiumsplater oppå opprettede sløyfer. Ny pipehatt. Ny fastmontert feierstige og feierplattform Nye takrenner.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1984

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet all utvendig panel til trykkimpregnert tømmermannspanel. skiftet de fleste vinduene til 2 lags koblavinduer. Skiftet hovedinngangsdør og verandadør. Monterte først forhudningspapp på vegg, lektet ut 5 cm, hulrom fylt med isolasjon. Montert asfaltimpregnert 12 mm plate. Punktvis forsterket med forhudningspapp. Montert 19 mm trykkimpregnert tømmermannspanel, etter noen år beiset hvit.

---

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

• **Ja**

2025 . Oppdaget råteskader på 2 soveromsvinduer.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bestilt nye vinduer som venter på montering. Jeg har helseutfordringer, derfor ikke montert. Tetninglister bør skiftes. Tingvoll dør og vindu skaffer riktig profil.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Sprekk i grunnmur. En kraftig jernprofil innstøpt over to kjellervindu. Sannsynlig årsak : liten overdekning / støpt med saltholdig tilslag , utstrakt bruk av sparestein. Løsning: bjelkelag med midlertidig understøttelse, betong plukket fra hverandre, jernprofil fjernet. Støpt to nye søyler og bjelke alt sammen armert med 16 mm armeringstål. Satt inn nye vinduer fordi lysåpning ble smalere pga søylene.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1989

Beskrivelse av arbeidet: Bygd ny garasje med mulighet for å kombinere med naust under. Støpt fundamenter. Satt opp lecamur. Montert lecaplank til bærende golv. 10 cm påstøp. Bygd garasje med tre bindingsverk, tømmermannspanel. Tak med stålplater.

---

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

• **Ja**

Etasjeskillere med skeivheter og ulikehelninger. Etasjeskillerne bygd for svake, det er brukt 90 x 150 bjelker med cc ca 90 cm senteravstand

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1987

Beskrivelse av arbeidet: Montert stålbjelke både under salongstue og spisestue. Det er også brukt avrettingsmasse da det ble lagt parkett. Det er fremdeles noen skjevheter.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Byggeåret 1933 tilsier at det ikke er lagt drenering. Det er drenerende masser rundt huset.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Antar at golv på steinmasser er støpt med saltholdig tilslag i tynt lag. Antar at vegger er støpt med saltholdig tilslag med utstrakt bruk av sparestein. Antar at fukt trekker gjennom betongen.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998

   Beskrivelse av arbeidet: Kjøpt elektrisk avfukter. Kjelleren ble vesentlig tørrere.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Noe treverk hadde råteskader

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1984

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet skadd treverk med friskt. Utført omfattende restaureringsarbeid.

---

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

• **Ja**

Utvendig er det masse skrukketroll i jorda. Tidvis kommer noen inn i kjelleren.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998

   Beskrivelse av arbeidet: Luftavfukter. Skrukketrollene dør. Skrukketroll gjør ingen skade

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Beskrivelse av arbeidet: Har sett hull etter mott og noe boremel. Observert på mørkloft og på toalett i 2.etasje Sett hull andre plasser dog uten boremel. Har sprøytet med woodworm.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Tingvoll kommune

Beskrivelse av arbeidet: Huseier : Innvendig vann og avløp er ordnet i forbindelse med restaurering , beskrevet tidligere. Utvendig : Kommunen lagt ny kloakkpumpeledning med tilhørende pumpe. Pumpe har så langt hatt gratis strøm fra huseier. Pumper kun fra en husholdning med 2 personer.

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Ja**

Stabilt kommunalt vann. Kommunen har en pumpekum, som fungerer stabilt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

1983. Kom. Noen sotdråper kom ut fra pipa når det regnet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1983

   Firmanavn: Sæther

   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny pipehatt.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1983

Beskrivelse av arbeidet: Monterte nye leca røkrør. Mellomrommet mellom lecarør og gml. pipe fylt med lecakuler blandet med sementvelling og sand.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til rentbrennende vedovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1984

Firmanavn: Tingvoll kommunale kraftlag

Beskrivelse av arbeidet: Nytt hovedinntak fra 20 A til 63 A. Nytt sikringskap med automatsikringer. De fleste kursene er skiftet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Tingvoll elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs for varmepumpe. e

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Firmanavn: Tingvoll elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Montert varmekabel i utvendig betongtrapp. Ny kurs for varmekablene.

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

   Firmanavn: Tingvoll elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs for ladeboks i garasje. Lagt jordkabel fra bolig til garasje. Montert ladeboks.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Bnr 23 er blitt sammenføyd med bnr 30 og bnr 35
Garasje oppført 1990.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Eiendommen er nå en sammenhengende strandeiendom.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Garasje : en sprekk i lecamur.
Hovednaust / uthus : en del treverk skadet av mott. Huset har mye lagringsplass.
Naust 2: Nylig kjøpt, råttent treverk, noen takplater må festes. Naustet bør rives.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Naust / uthus : Takplater malt med Taksittmaling. Platene festet med skruer.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Motor til vindusmarkise kortsluttet . Markiseduk totalskadet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Norsol

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet duk på tre markiser. Skiftet motor på terassemarkise for å fungere sammen med ny sol og vindstyring. Ny motorisert vindusmarkise Ny sol og vindstyring av markiser mot sjø.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Tingvoll elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Koblet strøm til sol og vindstyringsenhet.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

ambita

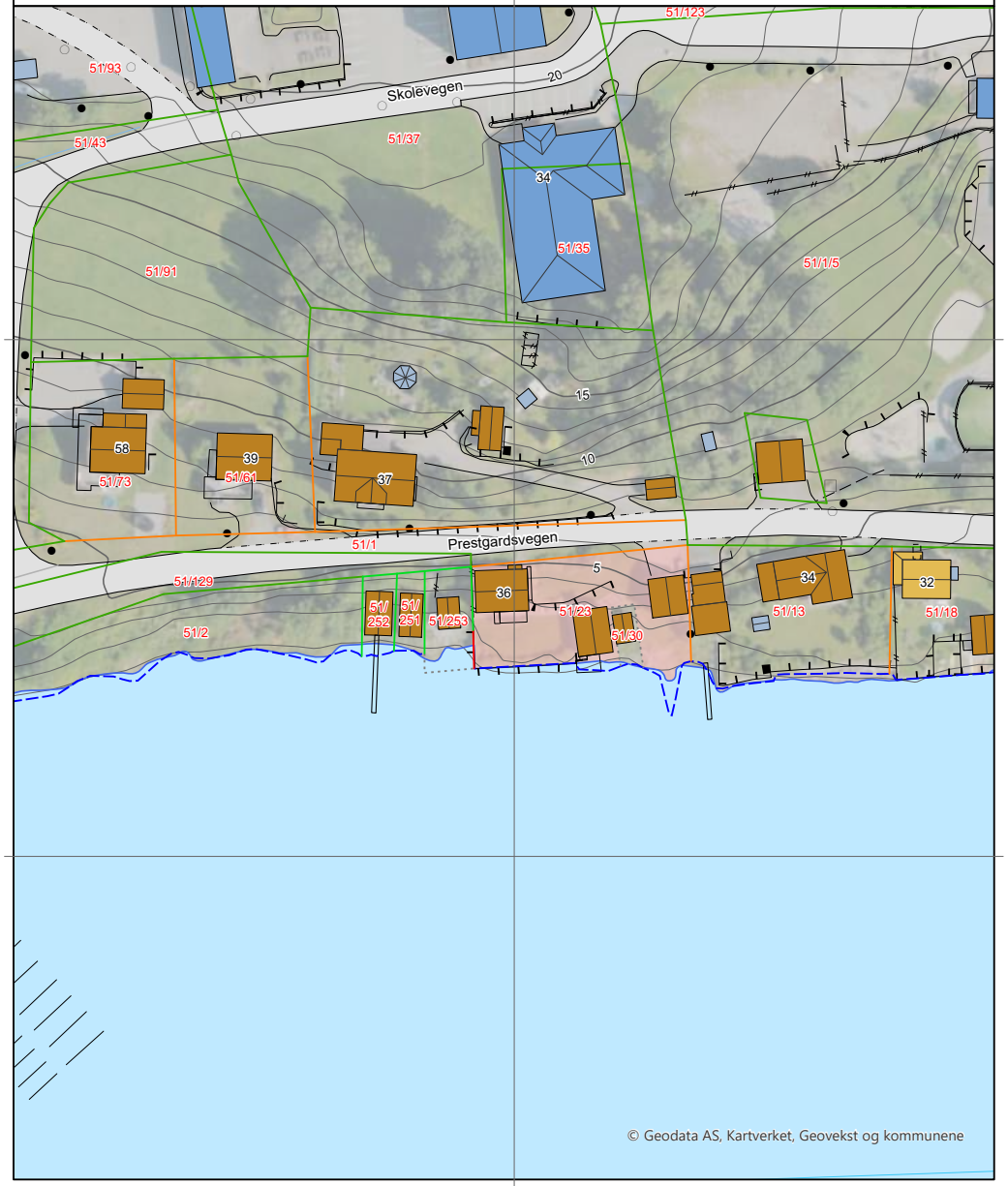
Kommune: 1560 Tingvoll
Eiendom: 1560/51/23/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.6.2026



0 25 50 m

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

ambita

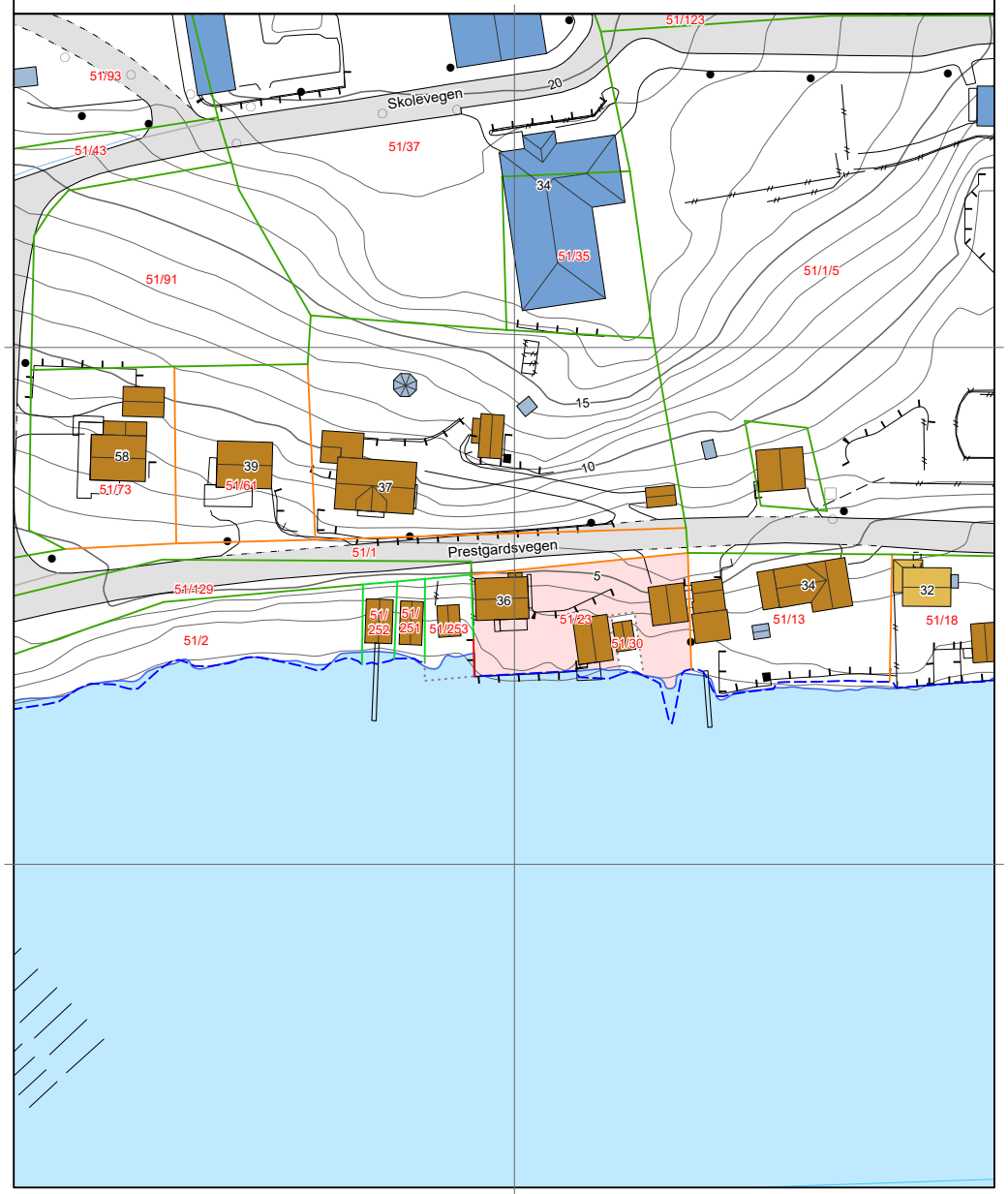
Kommune: 1560 Tingvoll
Eiendom: 1560/51/23/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.6.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 51, Bruksnr 23	**Kommune:**	1560	Tingvoll
Adresse:				
Veiadresse:	Prestgardsvegen 36, gatenr 1033 6630 Tingvoll	**Grunnkrets:**	104	Tingvollvågen nord
		Valgkrets:	2	Tingvollvågen
		Kirkesogn:	8070101	Tingvoll
		Tettsted:	6271	Tingvollvågen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Strandvik	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.02.1930	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	875,5 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.03.2023	Avgiver	1560/51/61	-183,3
	Matrikkelført:	20.03.2023	Berørt	1560/51/1	0,0
			Berørt	1560/51/23	0,0
			Berørt	1560/51/129	0,0
			Berørt	1560/51/251	0,0
			Mottaker	1560/51/253	183,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.03.2023	Berørt	1560/51/1	0,0
	Matrikkelført:	20.03.2023	Berørt	1560/51/23	0,0
			Berørt	1560/51/129	0,0
			Berørt	1560/51/251	0,0
			Berørt	1560/51/253	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.03.2023	Berørt	1560/51/1	0,0
	Matrikkelført:	20.03.2023	Berørt	1560/51/23	0,0
			Berørt	1560/51/61	0,0
			Berørt	1560/51/129	0,0
			Berørt	1560/51/251	0,0
Skylddeling	Forretning:	17.02.1930	Avgiver	1560/51/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1560/51/23	0,0
Sammenslåing	Forretning:		Avgiver	1560/51/31	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1560/51/23	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Prestgardsvegen 36	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	181453494			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.08.1994
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.09.1994
Energikilde:		BRA annet:	54,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	54,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.05.1997
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	10391725			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				54,0	54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	181453486			Antall etasjer:	

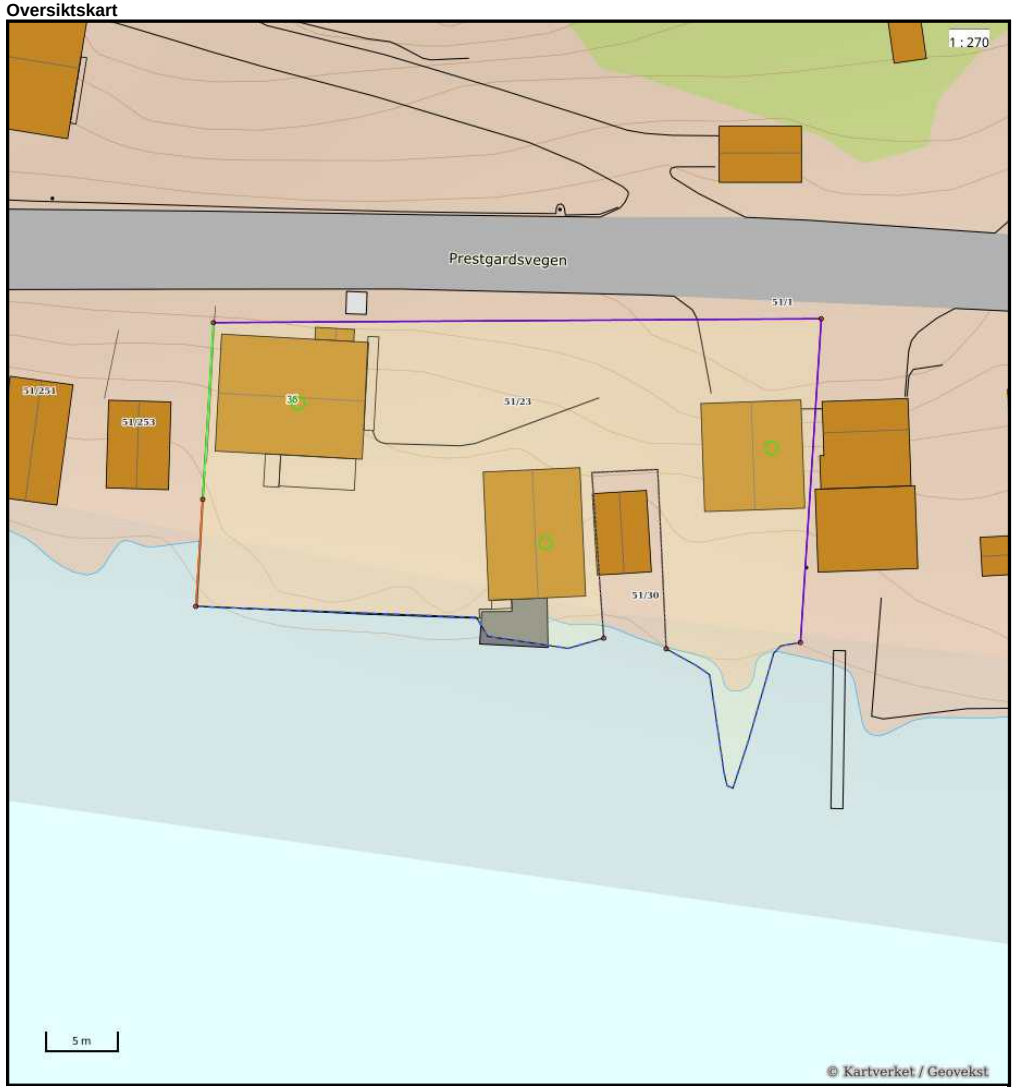
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



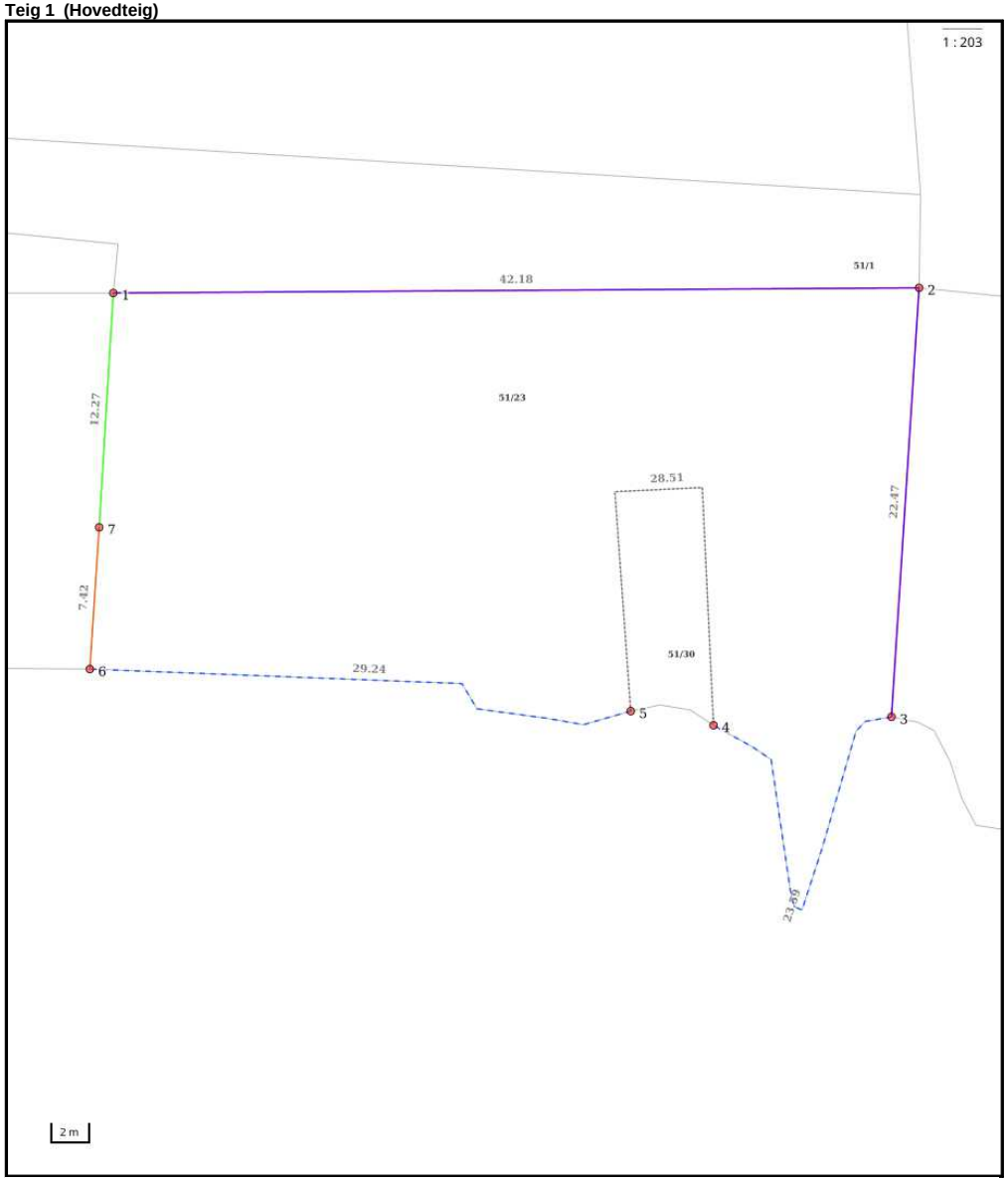
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 875,50m² **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser ,Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 976 256,03	459 091,63	42,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 976 260,23	459 133,60	22,47m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 976 237,77	459 134,25	23,59m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 976 236,47	459 125,02	28,51m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	22		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 976 236,80	459 120,63	29,24m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	22		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 976 236,35	459 092,23	7,42m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	999		Vann	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 976 243,77	459 092,03	12,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Nr. 859 a.
SEM & STENERSEN A/S, OSLO
10—44. 9000.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

535.

Skylddelingsforretning

Tre dag den 18. oktober 1946 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Kvelddheim g.nr. 51 br.nr. 2. av skyld mark 1,44 i Tingvoll herred. Forretningen er forlangt av O. H. Dråpping

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har ~~følgende~~ alle gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:[3]) Selgeren O. Dråpping og kjøperen Tore M. Briken. Desuten møtte tilstående nabo Jan Skogard.

Mennene valgte til formann Kr. Haugen.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse.**[4])

Den vestlige byttelinje tar sin begynnelse ved sjøen vest for kjøperens båtnaust og går i rett linje mot nord til en nedsatt sten. Bøier her i litt åpen vinkel mot øst og går 4 m. i rett linje til en nedsatt sten på nedre side av naustvegen som føier til „Solbergs" naust tomt. Bøier her i vinkel mot sydøst og senere mot syd og følger kanten av nevnte

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing medmindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5)

vei og senere steinvoren vil doktergården Solberg ned vil sjøen som danner grendsen mot syd. Fra vestre kant av steinvoren og bort vil den først beskrevne linje er avstanden 8,60 m.

Kjøperen skal ha rett vil veg frå bygdevegen og ned vil ~~sjøen~~ naustet etter vegen som føier ned vil legdeligens båtnaust.

Kjøperen påtar sig å holde naustkomten inngjerdet dersom naboen, Jan Skogard, eller senere eier av parsellen Strandvik kraver dette.

Skylddelingen godtas.

O. Dråpping. Ml. Skeid.

ordf.

537.

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? -

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? -

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? Til naustkomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken kan benyttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjenlig.~~[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til mark 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mark 1,43

Den fraskilte del er gitt bruksnavn[2]) Vaustrø

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Omkostningene bæres av kjøperen.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke oplyses eller fra noen av partene påståes å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellem partene.

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at Kr. Hagen.
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Kr. Hagen. Hans Einen. Lars H. Kokstvik.

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. 51 br.nr. 30

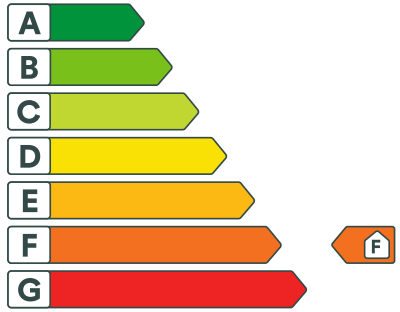
Stp. 1.50 15.

enova

Energiattest

F

Adresse **Prestgardsvegen 36, 6630 TINGVOLL**	
Dato for energimerking **30.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325415**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **181453494**
Gårdsnummer **51**	Bruksnummer **23**
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 **1933**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **183,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **183,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **309,45 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **343,63 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **68 201 kWh**



Prestgardsvegen 36, 6630 TINGVOLL

Detaljering

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



Prestgardsvegen 36, 6630 TINGVOLL

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: 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. Montér 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: 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 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

PRESTGARDSVEGEN 36

Nabolaget Tingvollvågen - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Vågbøkrysset	Linje 901	**7 min** 0.6 km
Kristiansund Kvernberget		**43 min**

SKOLER

Tingvoll barne- og ungdomsskole (1-10 ...	**4 min**
171 elever, 14 klasser	0.4 km
Tingvoll vidaregåande skole	**3 min**
100 elever, 5 klasser	0.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Tingvoll	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

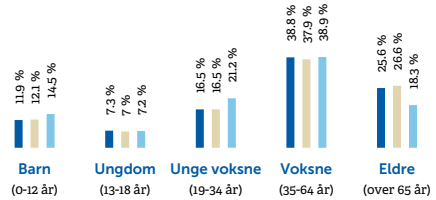
NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 61/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tingvollvågen	1 096	622
Tingvoll kommune	2 960	1 636
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tingvoll barnehage (1-5 år)	**6 min**
68 barn	0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Tingvoll	**9 min**
PostNord	0.8 km
Coop Extra Tingvoll	**12 min**
Post i butikk	1.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

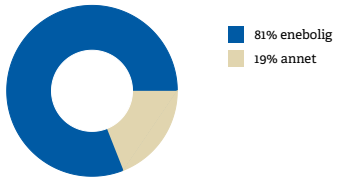
TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

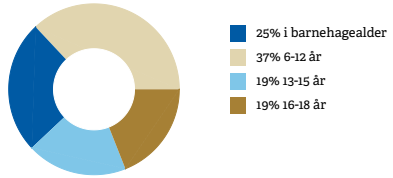
SPORT

Tingvoll barne	Aktivitetshall, ballspill, fotball	**2 min** 0.2 km
Tingvollhallen	Aktivitetshall	**5 min** 0.4 km
Fitnesspoint Aspøya		**17 min**
Treningssenter (Nordmørshallen)		**19 min**

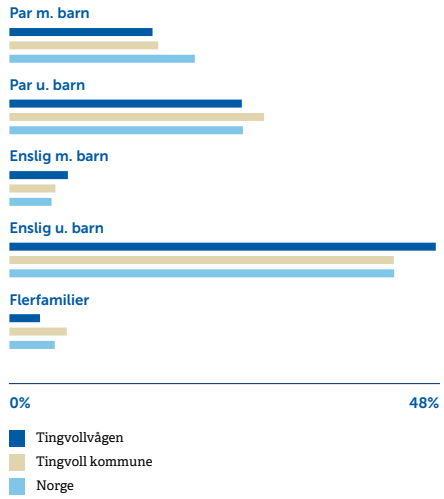
BOLIGMASSE



ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

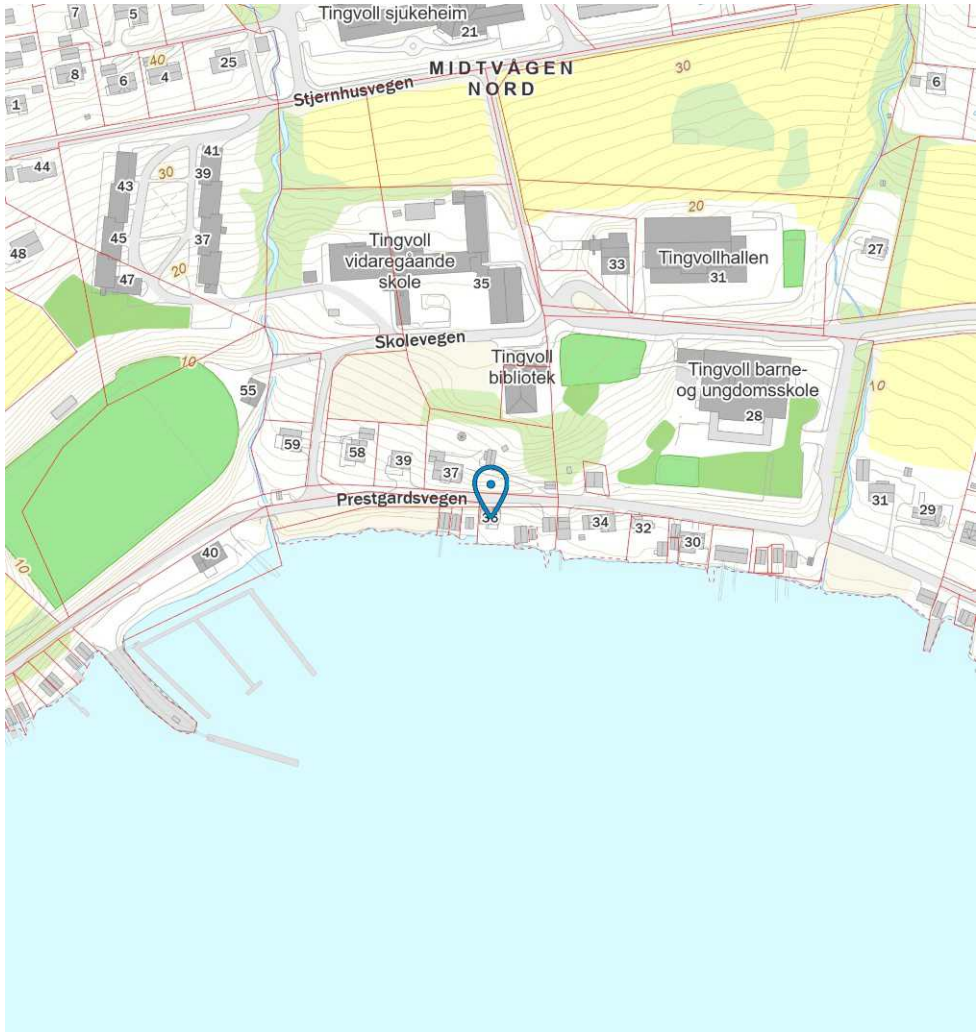


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**48%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner 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. **Avtrekksvifter** 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, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 21260057 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Prestgardsvegen 36, 6630 Tingvoll.
Gnr. 51, Bnr. 23, Tingvoll kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 21260057
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.08.2026

EiendomsMegler 1

Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

951 15 745
marius.mellemseter.nes@em1.no

EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra

eiendomsmegler1.no