

Velkommen til

Fjøseid 104, 6628 Meisingset

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fjøseid 104
6628 Meisingset

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 250 000,-
Omkostninger	kr	32 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 282 340,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	1977
BRA/BRA-i	77 / 65 m²
Soverom	3

Energimerke 

Hytte med usjenert og solrik beliggenhet på Fjøseid. Flott utsikt over Fjøseidbukta og Sunndalsfjorden. Rikt beplantet tomt med fine svaberg og murer. Romslig og delvis takoverbygd veranda har utepeis og markise. Hytta inneholder vindfang, gang/stue/kjøkken i åpen løsning, bad og tre soverom. Hvitevarer medfølger om ønskelig. Innvendig og utvendig standard i hovedsak fra byggeår. Kjeller har bod og krypkjeller. Innlagt strøm. Vann fra egen brønn. Stabbur med toalettrom. Stille og rolig område med få hyttenaboer. Umiddelbar nærhet til småbåthavn.

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
Fjøseid 104, 6628 Meisingset

Registerbetegnelse
Gnr. 92, Bnr. 11, Tingvoll kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 250 000,-
Omkostninger	kr	32 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 282 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 300 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 31 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 32 340,- 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 3 259,- pr. år 2025. Beløpet gjelder eiendomsskatt og feiegebyr. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.

Andre faste kostnader
Renovasjon ReMidt: kr 2 125,- pr. 2025. Beløpet er fordelt på to terminer per år.

Areal
BRA - i: 65 m²
BRA - e: 21 m² (kjeller i fritidsboligen og anneks)
BRA totalt: 77 m²
TBA: 46 m²

Arealene i krypkjeller er ikke måleverdige grunnet lav høyde og manglende fast gulv.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Utforming av terrasse med ulike vinkler som ikke er rette med videre, gjør at arealet er vanskelig eller umulig å måle nøyaktig.

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
Hytte

Parkering
Parkering i veilomme rett ved eiendommen på annen manns grunn. Det foreligger ingen tinglyst avtale ang. parkering. Konferer megler.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 013 m² på eiet tomt.
Skrånet og rikt beplantet tomt. Fine svaberg og murer på tomten. Romslig og delvis takoverbygd veranda med god solgang og flott utsikt. Verandaen er svært usjenert og har utepeis og markise.

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
Fritidsboligen i 1977 og annekset i 2002 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Vindfang, gang/stue/kjøkken i åpen løsning, 3 soverom og bad.

Eksternt bruksareal:
Kjeller/krypkjeller: Lagerrom og krypkjeller (ikke målbart grunnet lav takhøyde)
Frittstående anneks.

Standard
1. etasje:
Vindfang: Belegg på gulv, panel på vegg og hvite himlingsplater med luke til kryploft. Garderobeskap. Hovedinngang.

Gang/stue/kjøkken: Lakkert furugulv, panel på vegg og panel i himling. Utgang til veranda fra stue. Vedovn. Slett kjøkkeninnredning med laminerte fronter. Laminert benkeplate. Heldekkende dobbel vask. Komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over koke-sonen. Utgang til hage fra kjøkken.

Soverom 1: Teppe på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Garderobeskap

Soverom 2: Teppe på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Garderobeskap. Panelovn på vegg.

Soverom 3: Teppe på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater.

Bad: Malt epoxy på gulv, våtromsplater på vegger og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering via ventil i himling. Stråleovn på vegg. 60 cm servantskap med nedfelt servant i laminert benkeplate, speilhylle med lysarmatur og stikkontakt. Dusj med forheng og gulvstående portabelt toalett.

Kjeller:
Lagerrom: Betonggulv. Pusset mur, lettklinkerblokk og malte plater på vegg. Malte plater i himling (Stubbeloft). Plassbygde hyller på vegg. Inngang til krypkjeller. Inngang til kjeller.

Beliggenhet
Eiendom med usjenert og sjønær beliggenhet på Fjøseid. Flott utsikt over Fjøseidbukta og Sunndalsfjorden. Stille og rolig område med få hyttenaboer. Umiddelbar nærhet til småbåthavn.

Adkomst
Adkomst fra privat vei.

Byggemåte
Fritidsbolig på ett plan med kjeller og krypkjeller. Lettklinkerblokk i grunnmur, støpt plate i kjeller, bindingsverk med utvendig liggende kledning. Saltak med stålplatetekking. 2-lags vindu og koblede vinduer. Takrenner med avløp ført til terreng. Veranda med utgang fra stue. Terrasse på terreng med utepeis som har tilgang via veranda. Trapp fra terrasse ned til hage.

Uthus på ett plan med veranda. Pilarer, trebjelkelag, stavlaft med stående kledning og tømmer i gavelvegger. Saltak med pappshingel. Innlagt strøm. Innvendig er det furugulv, synlig kledning på vegg og synlig rupanel med rundtømmer i himling. Toalett med ventilering over tak.

Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Følgende hvitevarer medfølger dersom ønskelig:
- Kjøleskap
- Komfyr med keramisk topp
- Fryser (vindfang)

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra byggeår (tegninger ikke datert). 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.

Det foreligger ingen tegninger/midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for annekset fra ca. 2002. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende tegninger/midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Ved og elektrisk.

Energimerking
G, Oransje
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Ikke innlagt fiber. 4G-dekning på hytta.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Det finnes ikke plankart og bestemmelser for området. Gjeldende plan for eiendommen er kommuneplanens arealdel.

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til fritidsbebyggelse. Kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp
Privat vei. Foreligger tinglyst adkomstrett fra 20.01.1977 som er vedlagt salgsoppgaven. Dagens eier har etter muntlig avtale med grunneier brukt veien som kjørevei i alle år fram til i dag, samt tidligere bidratt økonomisk til opprusting av veien. En nabo har i dag vedlikeholdet av veien, men ny eier må belage seg på å være solidarisk ansvarlig sammen med brukere av veien for eventuelt vedlikehold/oppgradering.

Privat vann fra egen brønn (boret etter vann i 2016).

Toalettrom i stabbur med manuell tømming.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 352 608,- for 2023

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.

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
Marit Dørum v/Øyvind Dørum iht. fullmakt.

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 337
Dato: 20.01.1977
Registrering av grunn

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 338
Dato: 20.01.1977
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om veg

Ovenstående tinglyste forhold 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.

Andre relevante opplysninger
Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder lagerrom i kjeller som ikke er inntegnet på byggegodkjente tegninger. Dette er et søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

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).
Visningshonorar kr 3 000,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 16 900,- (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. 4 062,-
Fotograf kr. 5 000,-
Tilstandsrapport kr. 19 250,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind forsikring
- HELP Forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma by Broker
- SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

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 05.09.2025 av Svenn Marius Skålvik i Midt Norsk Takst AS.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Utvendige trapper: TG3 er gitt pga. manglende rekkverk iht. gjeldende krav til personsikkerhet.

Innvendig - Rom Under Terreng: TG3 er gitt på grunn av fuktmåling som viser 21,6% i bjelkelag. Må ses i sammenheng med målte fuktverdier i krypkjeller.

Innvendig - Krypkjeller: TG3 er gitt på grunn av fuktmåling som viser fra 20,7-24,7%. Må ses i sammenheng med målte fuktverdier i rom under terreng.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken - 1. Etasje - Stue/kjøkken/gang - Overflater og innredning
- Kjøkken - 1. Etasje - Stue/kjøkken/gang - Avtrekk
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er tilsendt via kommunepakke fra Tingvoll Kommune. Tegninger er ikke angitt med dato. Kjeller: Det er etablert ett lagerrom i kjeller som ikke er opplyst på tegninger. Det må meldes Tingvoll Kommune. 1. Etasje: Ingen endringer.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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.

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom? Sprekk i dusjkant på bad.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Skiftet 3-vinduer på stue ca 1996 av fagsnekkere. Skiftet 1-vindu på hovedsoverommet av pensjonert snekker ca 2015.

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

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Har sett antydning til maur ute, har derfor brukt maurmiddel for forhindre innkomst av dette.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ble boret etter vann Comfort Oppdal sto for arbeidet. Firmanavn: Comfort Oppdal. Hvilket år ble jobben fullført? 2014.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ble satt opp vedbod, fikk tillatelse fra Kommunen da det er mindre enn 15m2.

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 10.09.2025
- Selgers egenerklæring datert 22.08.2025
- Bygningstegninger
- Eiendomsrapport
- Skylddeling
- Tinglyst erklæring dater 20.01.1977
- Oversiktskart
- Energimerking

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












EVALET





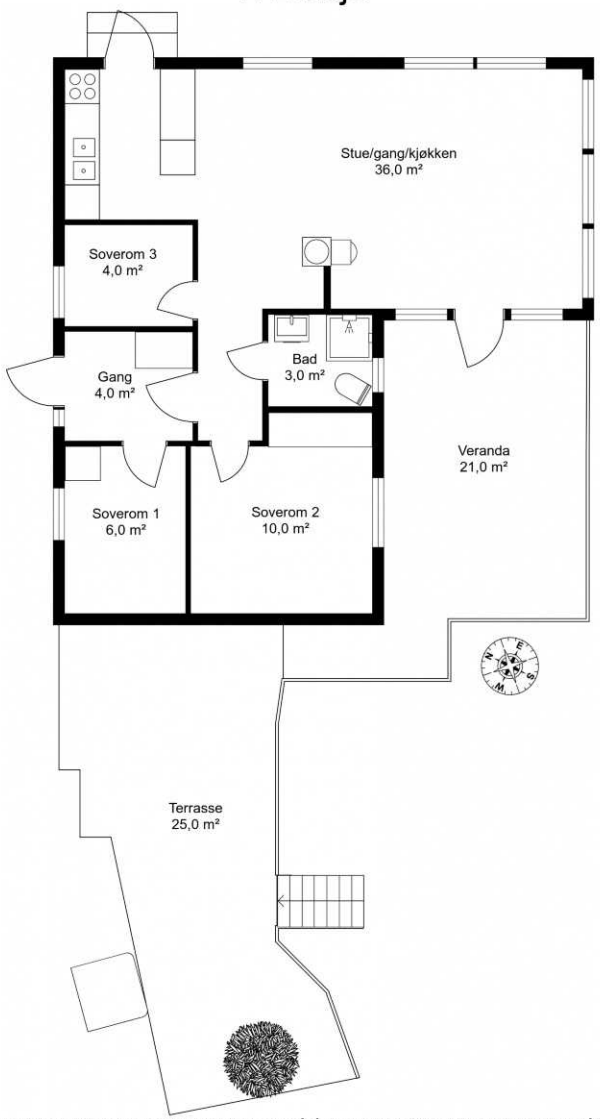






MIDT NORSK TAKST AS

6628 Meisingset - Fjøseid 104
1. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

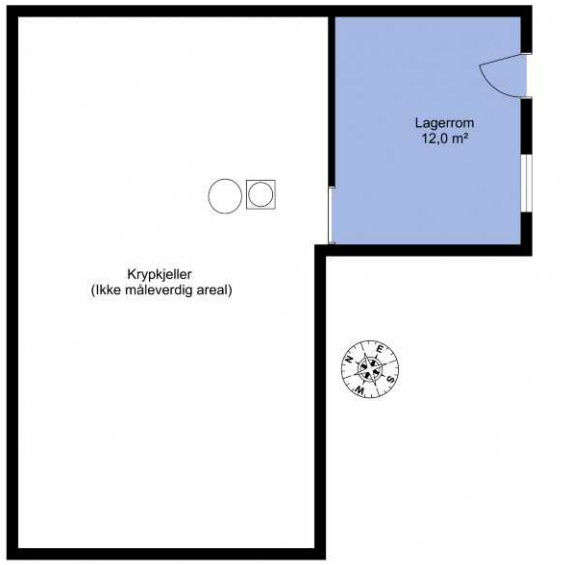
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

MIDT NORSK TAKST AS

6628 Meisingset - Fjøseid 104
Kjeller



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

Fritidsbolig
Fjøseid 104 , 6628 MEISINGSET
TINGVOLL kommune
gnr. 92, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 29.08.2025 **Rapportdato:** 10.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20704-1595 **Referansenummer:** MK8292

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svenn Marius Skålvik

MIDT NORSK TAKST AS

Medlem av Norsk takst

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

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.
Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.
Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.
Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

sms@mntakst.no
915 36 411

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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.

Fjøseid 104 , 6628 MEISINGSET
Gnr 92 - Bnr 11
1560 TINGVOLL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig på ett plan med kjeller og krypkjeller.
Lettklinkerblokk i grunnmur, støpt plate i kjeller, bindingsverk med utvendig liggende kledning. Saltak med stålplatetekking. 2-lags vindu og koblede vinduer. Takrenner med avløp ført til terreng.
Veranda med utgang fra stue. Terrasse på terreng med utepeis som har tilgang via veranda. Trapp fra terrasse ned til hage.

Fritidsbolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Sort betongtakstein med beslag over vindskier. 3 vindskibord. Ukjent undertak
Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
Sorte PVC/plast takrenner og nedløp. Sokkel beslag på pusset pipe uten toppbeslag og hatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er ført til terreng.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke i gang. Ventilering av takkonstruksjon er synlig på gavelvegg med ventil.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av ulik alder og trevinduer med koblet glass.
- Skiftet glassruter på stue ca. 1996 og på soverom 2 i 2015.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 87 cm
Terrasse bygd på terreng med terrassedekke som er tilpasset terrenget. Plass murt utepeis/grill som er kledd med skifer. Stående rekkverk med malt håndløper. Høyde rekkverk er målt til 80 cm
Trapp i tre fra terrasse til terreng med malt håndløper på en side. Høyde på rekkverk/håndløper er målt til ca. 82 cm

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu, teppe og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn på stue av ukjent alder.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er utført fuktkontroll i bjelkelag, kontroll viser 21,6%
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malt epoxy på gulv, våtromsplater på vegger og hvite himlingsplater.
Naturlig ventilering via ventil i himling. Stråleovn på vegg
60 cm servantskap med nedfelt servant i laminert benkeplate, speilhylle med lysarmatur og stikkontakt. Dusj med forheng og gulvstående portabelt toalett.

KJØKKEN Gå til side

Lakkert furugulv, panel på vegg og panel i himling. Utgang til veranda fra stue. Vedovn.
Slett kjøkkeninnredning med laminerte fronter. Laminert benkeplate. Heldekkende dobbel vask. Komfyr og kjøleskap.
Mekanisk avtrekk over kokesonen. Utgang til hage fra kjøkken.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast. Avløpslufting er ført opp på kryploft
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på vegg og i himling
Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2021
Plassering: Krypkjeller
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt
Sikringsskap er plassert i gang med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 40 AMP. Åpent og skjult anlegg.
- Det skal gjennomføres elkontroll 20.09.2025
Brannmelder i stue/gang/kjøkken og brannslukker i gang fra 2024.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 1977.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen har betong og lettklinkerblokk i grunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong og naturstein.
Skrånende fjell tomt som er beplantet med plen, busker og trær.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er innlagt avløp for gråvann.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er privat grunnboret brønn.
Borehull, brønnpumpe og installasjon er utført i 2016 av Comfort Oppdal

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Fjøseid 104 , 6628 MEISINGSET
Gnr 92 - Bnr 11
1560 TINGVOLL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er tilsendt via kommunepakke fra Tingvoll Kommune. Tegninger er ikke angitt med dato
- Kjeller: Det er etablert ett lagerrom i kjeller som ikke er opplyst på tegninger. Det må meldes Tingvoll Kommune.
- 1. Etasje: Ingen endringer
- På generelt grunnlag anbefales det at alle plantegninger sendes inn for å oppdatere dagens bruk og opplyse oppmålt areal ved søknad om bruksendring. Tegninger og opplysninger i taksten kan benyttes som grunnlag for søknad.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

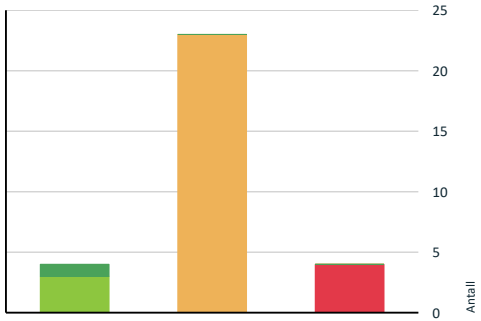
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Selger opplyser i egenerklæring at bygningen ikke er meldt inn til kommunen.
- Etter befaring har selger tatt kontakt med kommunen for å få søkt ferdigmeldt uthuset. Kontakt eiendomsmegler for nærmere informasjon

Sammendrag av boligens tilstand

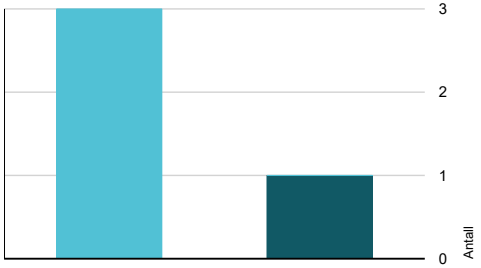
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drensrør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side

Fjøseid 104 , 6628 MEISINGSET
Gnr 92 - Bnr 11
1560 TINGVOLL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken/gang > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken/gang > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Eiendommen er etablert 20.01.1977

Anvendelse

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

Vedlikehold
Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler. Bygningen har behov for oppgradering. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1996	Modernisering	Skiftet 3 vinduer på stue. Faglært arbeid av Ola Vorhaug
2014	Modernisering	Bygd terrasse på vestsiden av hytten. Utført som egeninnsats
2015	Modernisering	Skiftet 1 vindu på soverom 2. Utført av faglært snekker
2016	Modernisering	Boret etter vann og koblet opp det mot hytten. Faglært arbeid av Comfort Oppdal

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sort betongtakstein med beslag over vindskier. 3 vindskibord. Ukjent undertak
Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via biler fra drone, 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.

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

- Er noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det kan anbefales å vaske taket og deretter montere mosebeslag på møne av zink eller kobber for å hindre videre fremtidig mose på taktekkingen.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Fjøseid 104 , 6628 MEISINGSET
Gnr 92 - Bnr 11
1560 TINGVOLL

Tilstandsrapport


Oversikt


Oversikt


Oversikt


Oversikt

TG 2 Nedløp og beslag

Sorte PVC/plast takrenner og nedløp. Sokkel beslag på pusset pipe uten toppbeslag og hatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er ført til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Mangler takbro fra takstige til pipe.
- Det er ikke montert takrenne og nedløp en side av utbygg til stue.
- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.

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

- Det bør monteres takrenne hvor det mangler
- Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.

Tilstandsrapport



Mangler takrenne på en side av utbygg



Takstige opp mot pipe



Mangler takbro fra takstige til pipe

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Trekledning har blæring i overflatebehandling på enkelte bord. Skyldes nok at det tidligere er utført behandling med linolje.
- Liten lufting av utvendig kledning. Det gjøres oppmerksom på, ved endret bruk og mer oppvarming av boligen/fritidsboligen gjennom hele året kan det oppstå kondensering i konstruksjon på grunn av manglende/liten lufting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det må påregnes vask og overflatebehandling av kledning.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, det må gjøres om det skal byttes kledning eller om bruk av bolig endres, så må dette holdes under oppsikt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke i gang. Ventilering av takkonstruksjon er synlig på gavelvegg med ventil.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det registreres ekskrementer etter mus/flaggermus på kryploft/kaldloft, noe som kan skyldes manglende musebånd/sikring bak kledning på yttervegger eller manglende sikring ved overgang tak/vegg.
- Det er synlig eldre vepsebol på kryploft/kaldtloft, noe som skyldes manglende insektsduk i overgang mellom vegg og takkonstruksjon.
- Mangler isolasjon på himling rundt pipeløp
- Loftsluke er ikke tett og isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.
- Det er påvist fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Fjøseid 104 , 6628 MEISINGSET
Gnr 92 - Bnr 11
1560 TINGVOLL

Tilstandsrapport

- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende loftsluke, men en oppgradering vil kunne sikre mot varmetap og mulig støv ned i boligen. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.
- Insektsduken bør utbedres for å sikre kaldloft/kryploft mot insekter og et. skjulte skader.
- Påviste fuktskjolder i undertak bør holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen. Må ses i sammenheng med manglende toppbeslag og hatt på pipe.
- Isolasjon som mangler bør monteres



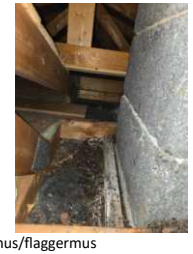
Liten/ingen lufting er synlig i overgang tak/vegg



Luke til kryploft i gang



Veldig liten åpning mellom hovedhytte og tilbygg i front. Takkonstruksjon i tilbygg er ikke kontrollert grunnet for liten tilkomst



Ekskrementer etter mus/flaggermus

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av ulik alder og trevinduer med koblet glass.
- Skiftet glassruter på stue ca. 1996 og på soverom 2 i 2015.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Alle vinder er montert uten overbeslag, det er da fare for fukt inn i veggen.
- Vinduer 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 må foretas lokal utbedring.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, siden vinduene har vært slik siden byggeår. Ingen synlige skader på befaringsdagen. Veggen bør kontrolleres ved evt. bytte av vindu



Vindu på stue



Vindu på stue



Vindu på soverom, bad og stue



Værslitte karmer på vinduer

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Dørvrider på verandadør med utgang fra stue virke kun på innsiden.
- Harde pakninger på dører som medfører fare for dårlig tetthet.
- 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 må foretas lokal utbedring.

.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Fjøseid 104 , 6628 MEISINGSET
Gnr 92 - Bnr 11
1560 TINGVOLL

Tilstandsrapport



Dør til kjeller



Dørvrider på verandadør virke kun på innsiden.



Hoveddør



Verandadør med utgang frakjøkken

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 87 cm

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Konstruksjonene har skjevheter.

- Det er synlig skjevhet i front av veranda, sig i fundamentering som medfører at det er fall ut fra hytten.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Andre tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende skjevheter og montering av beslag ved vegg.

Tilstandsrapport


Manglende beslag ved overgang mellom vegg og veranda


Oversikt


Oversikt


Værslitasje på rekkverkstopp

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse bygd på terreng med terrassedekke som er tilpasset terrenget. Plass murt utepeis/grill som er kledd med skifer. Stående rekkverk med malt håndløper. Høyde rekkverk er målt til 80 cm

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Vask og overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket


Oversikt


Oversikt

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i tre fra terrasse til terreng med malt håndløper på en side. Høyde på rekkverk/håndløper er målt til ca. 82 cm

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Fjøseid 104 , 6628 MEISINGSET
Gnr 92 - Bnr 11
1560 TINGVOLL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- TG 3 er gitt pga. manglende rekkverk iht. gjeldende krav til personsikkerhet

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Tiltak:

- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket
- Tiltakskostnad er satt ut fra montering av rekkverk i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Trapp sett fra terrasse


Trapp sett fra hage

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu, teppe og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

- Skade på tapet inne på soverom 2 ved garderobeskap
- Teppe på soverom 1 er noe løst ved inngangsdør

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Ikke behov for tiltak umiddelbart, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.

Tilstandsrapport



Skade på tapet inne på soverom 2 ved garderobeskap



Teppe på soverom 1 er noe løst ved inngangsdør



Oversikt stue mot kjøkken



Oversikt soverom 1

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert.



1. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 14 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 10 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

Fjøseid 104 , 6628 MEISINGSET
Gnr 92 - Bnr 11
1560 TINGVOLL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn på stue av ukjent alder.

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

- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
- Treg lås på sotluke
- Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke. Kommentert også under. pkt. nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen på ildstedet, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.
- Lås på sotluke bør smøres
- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.
- Hatt på pipe bør monteres. Er kommentert under. pkt. nedløp og beslag



Oversikt



Saltutslag på øvre del av pipe som følge av manglende pipehatt.



Sotluke bør låsen smøres

TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er utført fuktkontroll i bjelkelag, kontroll viser 21,6%

Vurdering av avvik:
• Det er registrert typisk "kjellerlukt"
• Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

- TG 3 er gitt på grunn av fuktmåling som viser 21,6% i bjelkelag. Må ses i sammenheng med målte fuktverdier i krypkjeller

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- I tiltakskostanden er det hensyntatt at det bør i første omgang utføres tiltak med å lede takvann bort fra bolig og vurdere å montere pipehatt for å raskt kunne redusere fuktbelastningen på rom under terreng og krypkjeller. Valg av løsning vil påvirke totalkostnaden. Tiltakskostanden er fordelt mellom krypkjeller og rom under terreng
- Tiltak må ses i sammenheng med krypkjeller.
- Alternativt: For denne kjelleren kan det anbefales å få montert fast rotasjonsavfukter med hygrostat som styrer fuktprosent i kjellerrommet. Rotasjonsavfukteren drar luften ut og tørrluft fordeles.
Ved å benytte denne løsningen vil behovet for utbedring av drenering reduseres.
- Informasjon om fuktinnhold i treverk.
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.
Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Oversikt fra inngangsdør inn mot krypkjeller


Kontroll av fukt i etasjeskiller i kjeller/rom under terreng under stue. Kontroll viser 21,6%

TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

- TG 3 er gitt på grunn av fuktmåling som viser fra 20,7-24,7%. Må ses i sammenheng med målte fuktverdier i rom under terreng.
- Det er etablert avrenning via liten grøft i krypkjeller som ledes videre ut gjennom grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

- Ved å isolere kjeller og montere dampsperre vil krypkjelleren få jevnere temperatur og redusere avdamping av fukt. Benyttes vintermatte er det ikke behov for egen dampsperre.
- Tiltak og forslag til løsning må ses i sammenheng med rom under terreng. Kostand til utbedring er fordelt mellom krypkjeller og rom under terreng

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fjøseid 104 , 6628 MEISINGSET
Gnr 92 - Bnr 11
1560 TINGVOLL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport


Oppsamling av vann via liten grøft lang fjellet som er ledet videre ut igjennom grunnmuren


Kontroll av fukt i etasjeskiller i krypkjeller under soverom 1. Det er målt 24,7%


Kontroll av fukt i etasjeskiller i krypkjeller under soverom 2. Det er målt 20,8%


Kontroll av fukt i etasjeskiller i krypkjeller under kjøkkenet. Det er målt 20,7%

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.


Dører til bad, soverom 2, gang og soverom 3 sett fra stue/gang


Dør til soverom 1 sett fra gang

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malt epoxy på gulv, våtromsplater på vegger og hvite himlingsplater. Naturlig ventilering via ventil i himling. Stråleovn på vegg
60 cm servantskap med nedfelt servant i laminert benkeplate, speilhylle med lysarmatur og stikkontakt. Dusj med forheng og gulvstående portabelt toalett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

- Overflater har nådd forventet levetid og tetthet er usikker.
- Sprekk og skade i epoxy gulv med fare for lekkasjer til etasjeskiller
- Vindu er plassert i våtsone til dusjen.
- Synlig skade på nedre del av veggplater i dusj
- Manglende avrenning til sluk fra øvrige deler av rommet grunnet kant ved dusj. Fare for at vann renner til tilstøtende rom ved evt. lekkasje.
- Over halvparten av forventet levetid er nådd på sanitære installasjoner
- Skade på laminat list til benkeplate på servantskap.
- Naturlig ventilering
- Rommet mangler tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

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

.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt



Oversikt





Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Fuktmåling er utført i nedre del av våtromplate med synlig skade, det er målt 9,8%. Ingen forhøyde fuktavvik.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Ved andre undersøkelser er det synlige skader i epoxy belegg som gjør at det er fare for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Utbedring av skader i membran/belegg evt. oppgradering må påregnes
- Tiltakskostanden er lagt på hovedpunktet til badet ved renoveringen. Valg av løsning påvirker totalkostnaden.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Fjøseid 104 , 6628 MEISINGSET
Gnr 92 - Bnr 11
1560 TINGVOLL

Tilstandsrapport



Synlig skade på epoxy belegg og skade i nedre del av veggplater



Sprekk i epoxy belegg



Kontroll av nedre del av våtromsplater med synlig skade. Det er målt 9,8%.
Ingen forhøyde fuktavvik

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 2 Overflater og innredning

Lakkert furugulv, panel på vegg og panel i himling. Utgang til veranda fra stue. Vedovn.
Slett kjøkkeninnredning med laminerte fronter. Laminert benkeplate. Heldekkende dobbel vask. Komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen.
Utgang til hage fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Noe overflateslitasje på front under vaskekum
- Noe slitasje på enkelte hengsler
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hvitevarer

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne behov og ønsker.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden hvitevarer fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre produkter.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Noe overflateslitasje på front under vaskekum

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for ventilator/avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen på ventilator, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak

Fjøseid 104 , 6628 MEISINGSET
Gnr 92 - Bnr 11
1560 TINGVOLL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Vannrør må isoleres i kalde rom.

.



Hovedstoppekrane er plassert i kjeller.



Rør i krypkjeller er ikke isolert

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpslufting er ført opp på kryploft

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak og durgo/avløpsventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

- Ikke behov for tiltak vedørende lufting på avløp så lenge det er kun tilknyttet gråvannsavløp



Tilgjengelige avløpsrør i krypkjeller



Lufting på avløpsrør er tilgjengelig på kryploftet

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på vegg og i himling

TG 2 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2021
Plassering: Krypkjeller
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Varmtvannstank med effekt på mer enn 1500 watt skal ha fast tilkobling ved nyinstallasjon etter 2014. Det må utbedres for å lukke avviket.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 40 AMP. Åpent og skjult anlegg.
- Det skal gjennomføres elkontroll 20.09.2025

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017 Montert AMS Strømmåler av Bratseth AS 30.05.2017, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap.
   Eier er usikker på når sikringsskap ble renovert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Fjøseid 104 , 6628 MEISINGSET
Gnr 92 - Bnr 11
1560 TINGVOLL

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.
    - Kursfortegnelse bør oppdateres.
    - Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.
    Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.
    Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannmelder i stue/gang/kjøkken og brannslukker i gang fra 2024.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1977.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Det bør gjøres lokale tiltak.

- Takvann bør ledes bort fra boligen for å redusere belastningen på krypkjeller/kjeller.
- Det er anbefalt å få utført kontroll og evt. spyling av drensrør og avløpsrør som følge av påviste forhold i pkt. rom under terreng. Arbeidet bør gjennomføres av fagpersonell med riktig utstyr.
- Det er foreslått alternativt tiltak til drenering i pkt. rom under terreng som tiltak ut fra dagens bruk av kjeller.

Info: Drenering har som hovedfunksjon å lede bort overflødig vann og grunnvann fra et område, spesielt rundt bygninger, for å forhindre fuktproblemer og skader. Dette gjøres for å beskytte grunnmuren, kjellere og andre konstruksjoner mot vannskader, mugg, råte og andre problemer som kan oppstå ved for mye fukt.


Synlig grunnmursplast


Synlig grunnmursplast



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong og lettklinkerblokk i grunnmur.
- Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Deler av grunnmur er ikke pusset under veranda.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, pussing bør vurderes for å sikre at muren ikke tar til seg fuktighet.

Fjøseid 104 , 6628 MEISINGSET
Gnr 92 - Bnr 11
1560 TINGVOLL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport




Oversikt


Oversikt


Grunnmur under veranda er ikke pusset

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak. Tiltak må vurderes ut fra egne behov og ønsker


Mur på oversiden av hytten

TG 2 Terrengforhold

Skrånende fjell tomt som er beplantet med plen, busker og trær.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- På generelt grunnlag anbefales det å etablere 1:50 fall 3m bort fra grunnmur. Dette for å sikre god avrenning mot fra grunnmur og dermed unngå unødvendig fuktbelastning mot denne.

Tilstandsrapport



Fylling med stein på en side av boligenn



Flatt terreng overfor hytta



Oversikt



Oversikt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er innlagt avløp for gråvann. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er privat grunnboret brønn. Borehull, brønnpumpe og installasjon er utført i 2016 av Comfort Oppdal

Vurdering av avvik:

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

- Det foreligger ingen informasjon om godkjent utslippstillatelse eller hvordan det er utført. Må undersøkes nærmere!

Info:

I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse. Dersom det kun slippes ut gråvann, gjelder kravet om tillatelse bare dersom det er innlagt vann.

- Det man skal være klar over er at straks man leder vannet inn i hytta via rør, så har man pr definisjon innlagt vann og er pliktet til å søke om utslippstillatelse. I denne sammenheng er kildeseparering et nøkkelord; Avløp fra bad, oppvask og vaskevann kalles gråvann. Avløp fra vanntoalett kalles svartvann.

Konsekvens/tiltak

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

• Avløpsanlegget må sjekkes.

- Ved innlagt vann, må man søke om utslippstillatelse og sørge for at avløpsvannet renses i henhold til gjeldende krav.



Trykktank og hovedstoppekrane



Borehull med pumpe i hage

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

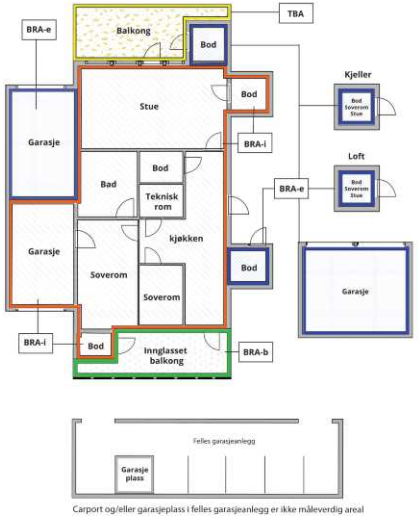
Hva er måleverdig areal?

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 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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller/krypkjeller		12		12	
1. Etasje	65			65	46
SUM	**65**	**12**			**46**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller/krypkjeller		Lagerrom, kryperom/krypkjeller (ikke måleverdig areal)	
1. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken/gang, soverom 3, bad		

Kommentar

- Arealene i krypkjeller er ikke måleverdige grunnet lav høyde og manglende fast gulv.
- Åpent areal (TBA): Veranda og terrasse

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
- Utforming av terrasse med ulike vinkler som ikke er rette med videre, gjør at arealet er vanskelig eller umulig å måle nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er tilsendt via kommunepakke fra Tingvoll Kommune. Tegninger er ikke angitt med dato
- Kjeller: Det er etablert ett lagerrom i kjeller som ikke er opplyst på tegninger. Det må meldes Tingvoll Kommune.
- 1. Etasje: Ingen endringer
- På generelt grunnlag anbefales det at alle plantegninger sendes inn for å oppdatere dagens bruk og opplyse oppmålt areal ved søknad om bruksendring. Tegninger og opplysninger i taksten kan benyttes som grunnlag for søknad.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		9		9	3
SUM		**9**			**3**
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lagerrom/toalett	

Kommentar

- Åpent areal (TBA): Terrasse

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Selger opplyser i egenerklæring at bygningen ikke er meldt inn til kommunen.
- Etter befaring har selger tatt kontakt med kommunen for å få søkt ferdigmeldt uthuset. Kontakt eiendomsmegler for nærmere informasjon

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	65	12
Uthus	0	9

Kommentar

Fritidsbolig — - Arealene i krypkjeller er ikke måleverdige grunnet lav høyde og manglende fast gulv.

Uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Marit Dørum	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1560 TINGVOLL	92	11		0	1013.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fjøseid 104

Hjemmelshaver
Dørum Marit

Fjøseid 104 , 6628 MEISINGSET
Gnr 92 - Bnr 11
1560 TINGVOLL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler. Bygningen har behov for oppgradering. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse
Uthus på ett plan med veranda.
Pilarer, trebjelkelag, stavlaft med stående kledning og tømmer i gavelvegger. Saltak med pappshingel. Innlagt strøm.
Innvendig er det furugulv, synlig kledning på vegg og synlig rupanel med rundtømmer i himling. Toalett med ventilering over tak.

- Det er skjevheter i konstruksjon som følge av bevegelser på fundamenter.
- Noe svakt gulv, bør understøttes
- Synlig fuktgjennomtrenging på nedre del av veggpanel
- Fuktmerker i himling ved lufting til toalett.
- Overflateslitasje på veranda og det mangler rekkverk
- Noe mose på taktekking

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.08.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	27.08.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	22	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	04.09.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	04.09.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja
Forenklet energiattest	04.09.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	6	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	Bekreftet av kontaktperson pr. epost 10.09.2025
2	11.09.2025	Korrigert areal på uthus
3	12.09.2025	Korrigert årstall på uthus etter opplysninger fra eier

For gyldighet på rapporten se forside

Fjøseid 104 , 6628 MEISINGSET
Gnr 92 - Bnr 11
1560 TINGVOLL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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.



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	Øyvind Dørum
Boligen	• Selger har kjennskap til eiendommen • Boligen selges med fullmakt • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fjøseid 104
6628 Meisingset

1560-92/11/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

Sprekk i dusjkant på bad

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 1996

Firmanavn: Ola Vorhaug

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet 3-vinduer på stue ca 1996 av fagsnekkere. Skiftet 1-vindu på hovedsoverommet av pensjonert snekker ca 2015.

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

Vindu ved spisebord kjøkken, er punktert.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Hytta står på fjell, ved store nedbørsmengder kan en se litt fukt på fjelldelen i den indre delen av kjeller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Har sett antydning til maur ute, har derfor brukt maurmiddel for forhindre innkomst av dette.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Beskrivelse av arbeidet: Etter at det ble bygd platting på vestsiden av hytte.

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?:** 2014
   Firmanavn: Comfort Oppdal
   Beskrivelse av arbeidet: Ble boret etter vann Comfort Oppdal sto for arbeidet.

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

Ble satt opp vedbod, fikk tillatelse fra Kommunen da det er mindre enn 15m2.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Ikke nødvendig

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 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 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 øke 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

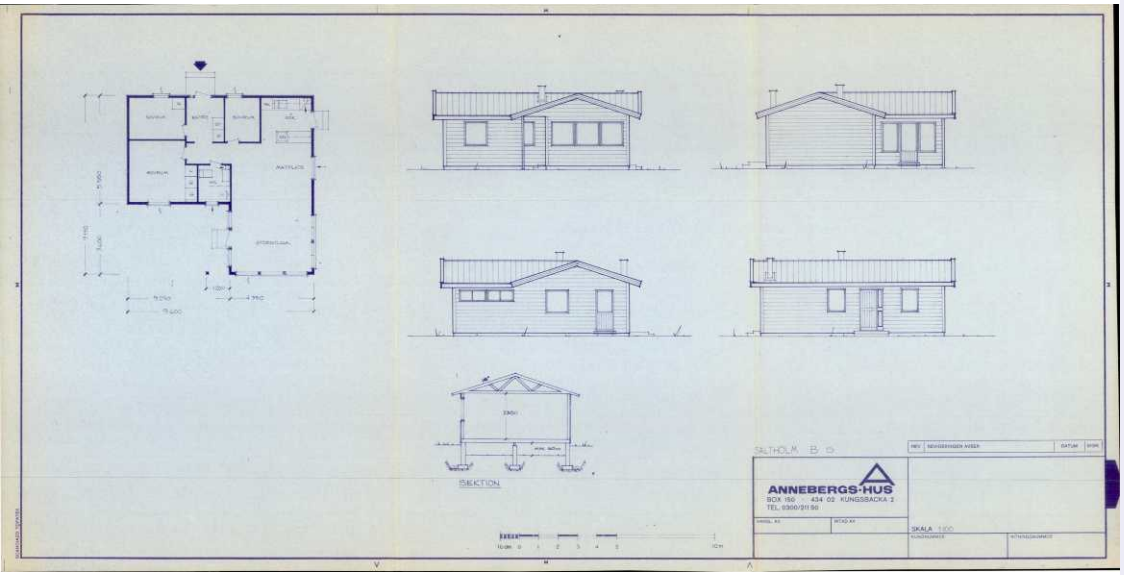
Bolig selges med boligselgerforsikring

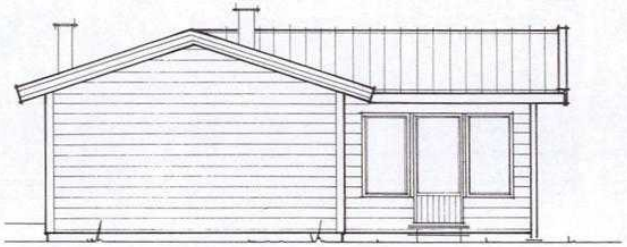
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.







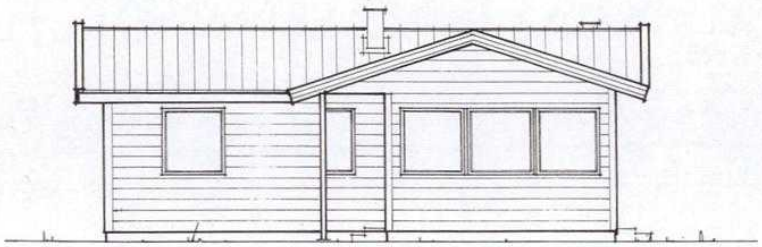
92/11 : Tingodd kommunse

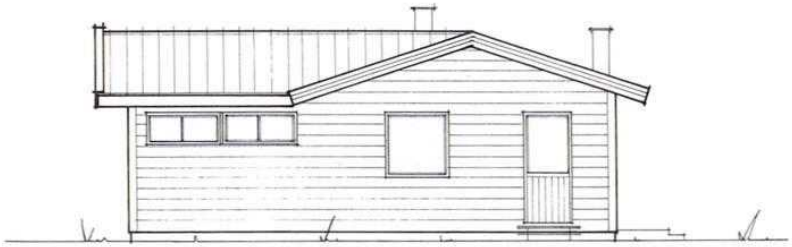
SALTHOLM B S

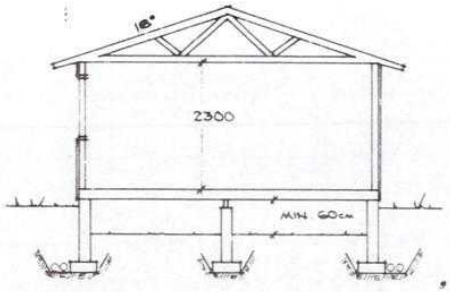
REV.	REVIDERINGEN AVSER	DATUM

ANNEBERGS-HUS
BOX 150 · 434 02 KUNGSBACKA 2
TEL. 0300/211 50

HANDL. AV	RITAD AV	SKALA 1:100
		KUNDNUMMER / RITNINGSNUMMER

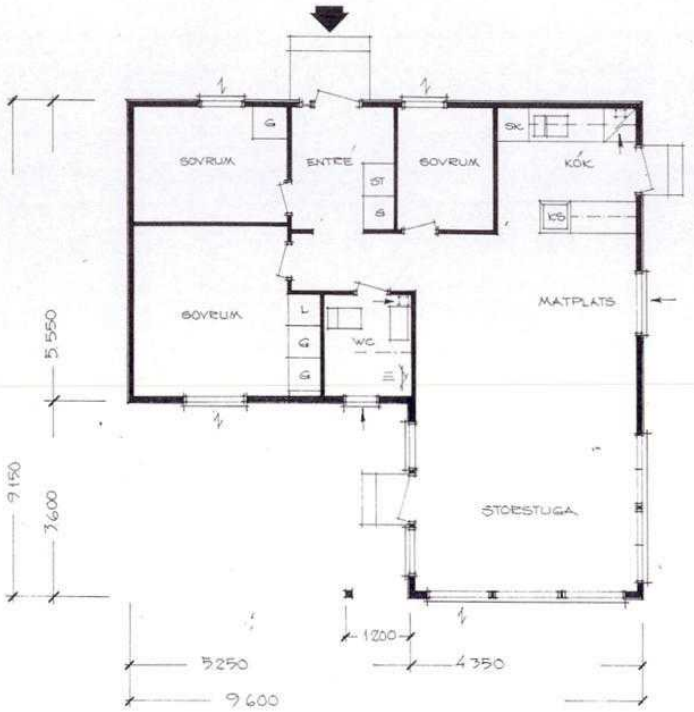





16°
2300
MIN. 60cm

SEKTION


10dm 0 1 2 3 4 5 10m


SOVRUM
ENTRÉE
SOVRUM
KÖK
SOVRUM
WC
MATPLATS
STORSTUGA
5550
9150
3600
1200
3250
4350
9600

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 92, Bruksnr 11	**Kommune:**	1560	Tingvoll
Adresse:				
Veiadresse:	Fjøseid 104, gatenr 1105 6628 Meisingset	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	108 3	Skar Meisingset
Oppdatert:	04.09.2017	**Kirkesogn:**	8070101	Tingvoll

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Hagabu	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.01.1977	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 013,4 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

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
Kartforretning	Forretning:	27.09.2013	Berørt	1560/92/6	0,0
	Matrikkelført:	27.09.2013	Berørt	1560/92/11	0,0
			Berørt	1560/92/28	0,0
Feilretting	Forretning:	02.05.2012	Berørt	1560/92/6	0,0
	Matrikkelført:	02.05.2012	Berørt	1560/92/11	0,0
Skylddeling	Forretning:	20.01.1977	Avgiver	1560/92/6	-908,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1560/92/11	908,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fjøseid 104	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	91,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	91,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	181458992			Antall etasjer:	2

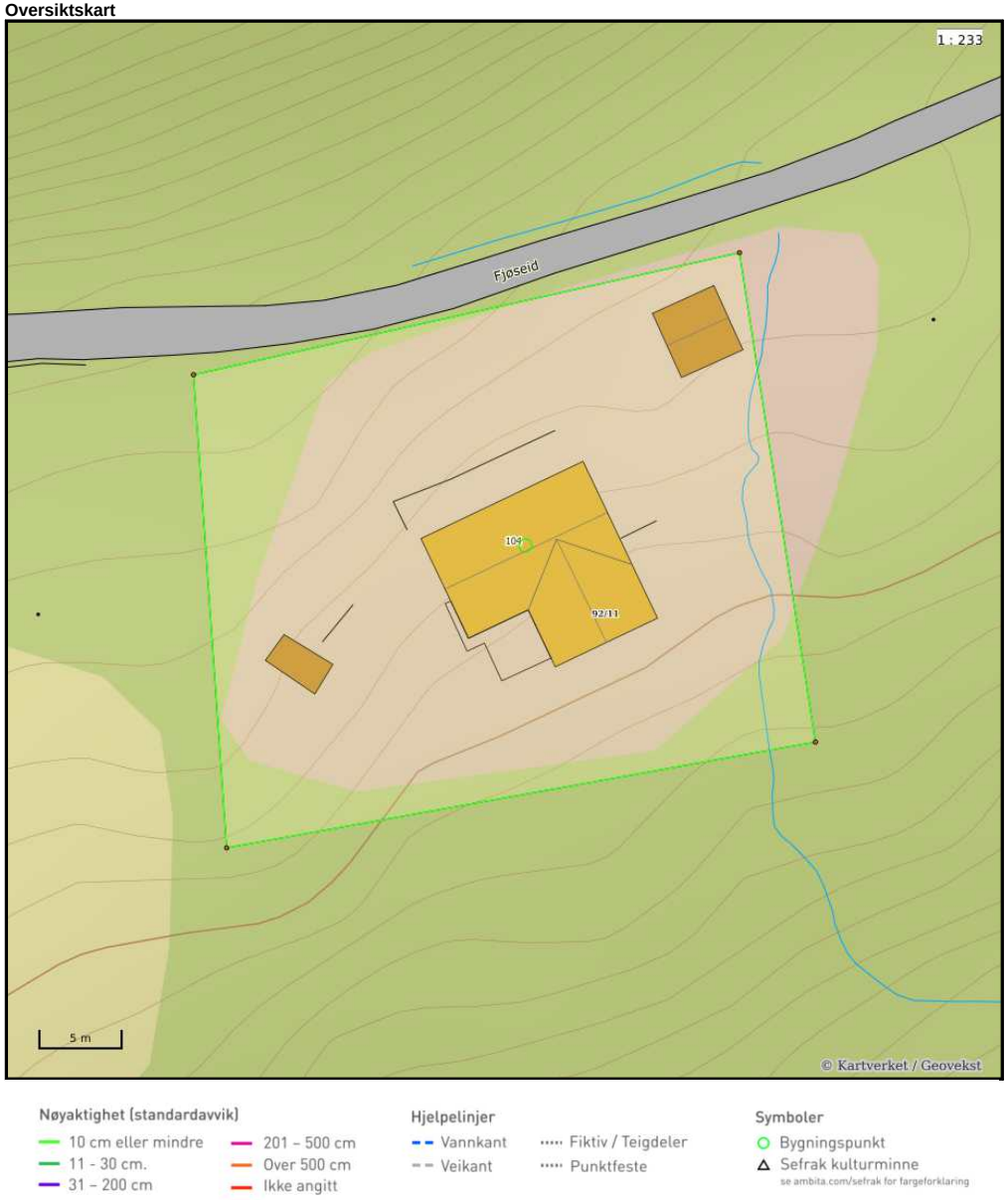
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01			25,0	25,0			
H01			66,0	66,0			

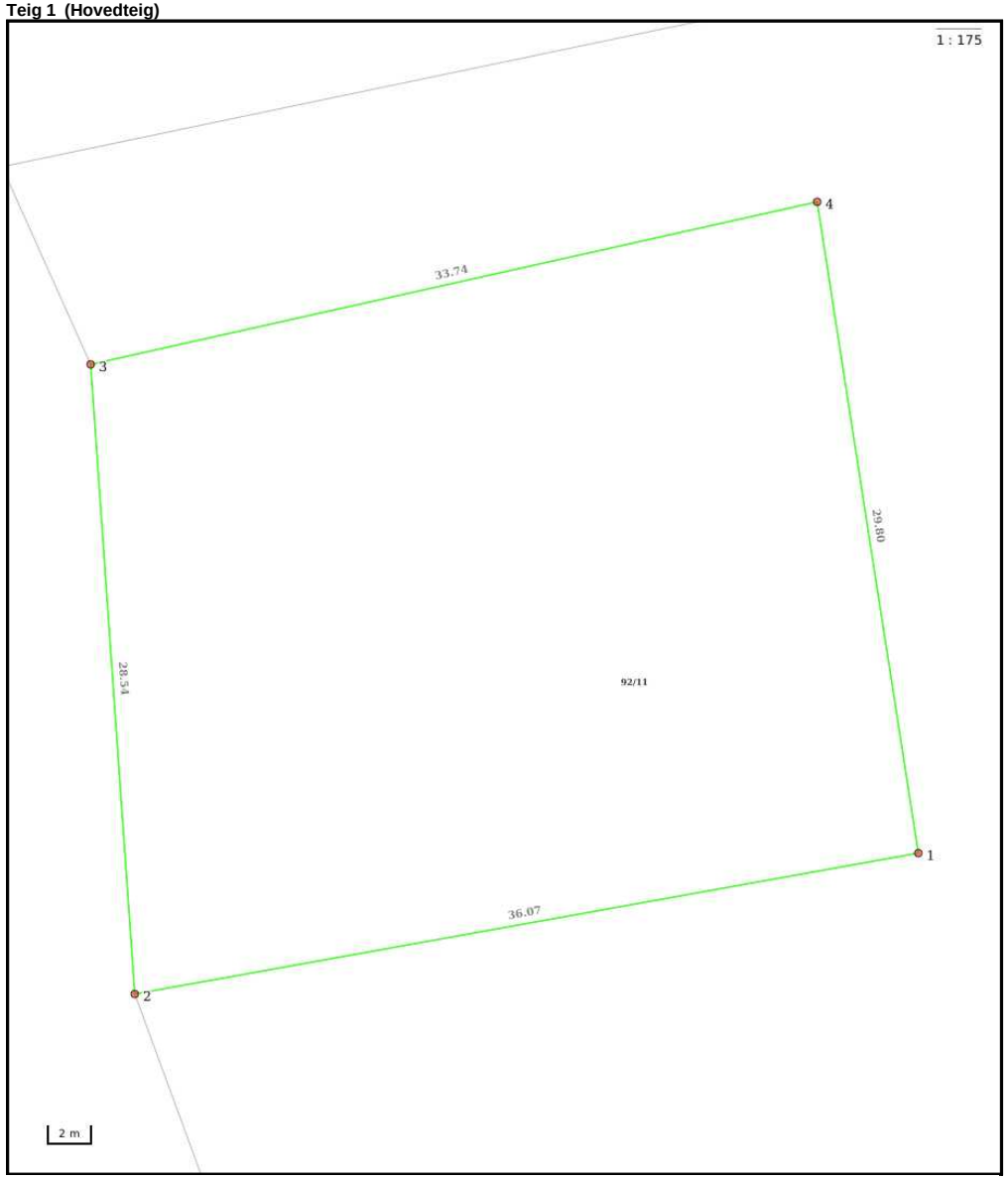
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



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: 1 013,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 964 702,55	462 825,52	36,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jordfast stein	Nei	Stein eller røys
2	6 964 692,90	462 790,76	28,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jordfast stein	Nei	Bolt
3	6 964 721,06	462 786,12	33,74m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 964 731,44	462 818,22	29,80m	Terrengmålt: Totalstasjon	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.

Avskrift.
Godkjent til innheftung i grunnboka.
DAGBOK
00337 20.1.77
NORDMØRE
A.144.

Skylddelingsforretning

Mån dag, den 20/9 1976 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Fjöseidhagen g.-nr. 22 br.-nr. 6 av skyld mark 3,10 i Tingvoll kommune. Forretningen er forlangt av Gunvor Skinlo, Hegav. 14, 6600 Sundalsöra.
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Ola Jelstad, Ola Stomsvik og Peder Ulvund.

Ved forretningen møtte:
Av partene:[3]) Gunvor Skinlo og Helge Havdal.

Av naboer:[3])
Mennene valte til formann Peder Ulvund.
Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:
1. *Areal:* Dyrket jord 0 dekar, natulig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 3,03 dekar. I alt 3,03 dekar.
2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Parsellen ligger ~~ved~~ på nedre side av veien som går fra Fjöseid kai til Vikan, gr. nr.22, br. nr.4. Bytelinjen begynner ved ende av steingjerde og följer veien 33,3 m til nedsatt bytstein. Derfra i

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre 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 i k k e 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 3.)
[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen 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 skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Eneret: Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

rett vinkel 29, 1 m i sydlig retning til nedsatt vinkelstein. Derfra i rett vinkel 36 m i vestlig retning til bytestein ved steingjerde. Så följer bytelinjen steingjerde opp til nevnte vei. Lengden her er 29,5 m.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1])

Nei

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) Ja

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3])

Adkomst etter eksisterende vei.

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

Nytt fellesskap er ikke stiftet.

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

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

Skylden for de[n] fraskilte del ble bestemt til 1 öre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 9 öre

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 7 dekar, annet areal 22 dekar. I alt 29 dekar.

De[n] fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) Hagabu

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjöperen.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Helge Havdal skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ola Balstad — Ola Stomsvik — Peder Ulvund

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) 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. skylddelingslovens § 24.

Går til Tingvoll jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Tingvoll jordstyre vil rå til at dette skyldskifte av ca.0,9 da.udyrka jord vert godkjent.då dette er mest fjellmark som ikkje er skikka for jord-eller skogbruk.Frådelinga gjer heller inga driftsmessig skade for gjenværande hovedbruk som er eit støttebruk som berre vert bruka som ferie-stad.

Tingvoll den 20/9 1976

formann. Tingvoll Kommune Jordstyret sekretær.

Går til M. & R. landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak. nr. 2166/1972

Fylkeslandbruksstyret samtykker i skyldskiftet.

Molde den 23/11 1976

formann. Ragnar Haarr fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 92 b.nr. 11.

Dokumentavgift er betalt med kr. 100.- 00338 20.1.77
Lensmannskontoret for Tingvoll og Sandøy

A-194.

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2]	Kommune
gr. 92 br. 11	TINGVOLL.
Bruksnavnet Hagabu.	

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
GUNVOR SKINLO, født HAVDAL	25 - 9- 1931 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
HELGE HAVDAL	16 - 5- 1933 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. Gratis. er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Gunvor Skinlo, født Havdal, overdrar som gave en parsell til sin søstersønn Helge Havdal. Parsellen er fradelt Fjøseidnagen gr. 92 br. 6 i Tingvoll kommune.
Parsellen er på 0,9 dekar og er særskilt skyldsatt.
Parsellen (tomten) har fått navnet Hagabu.

~~xxxx

ambita

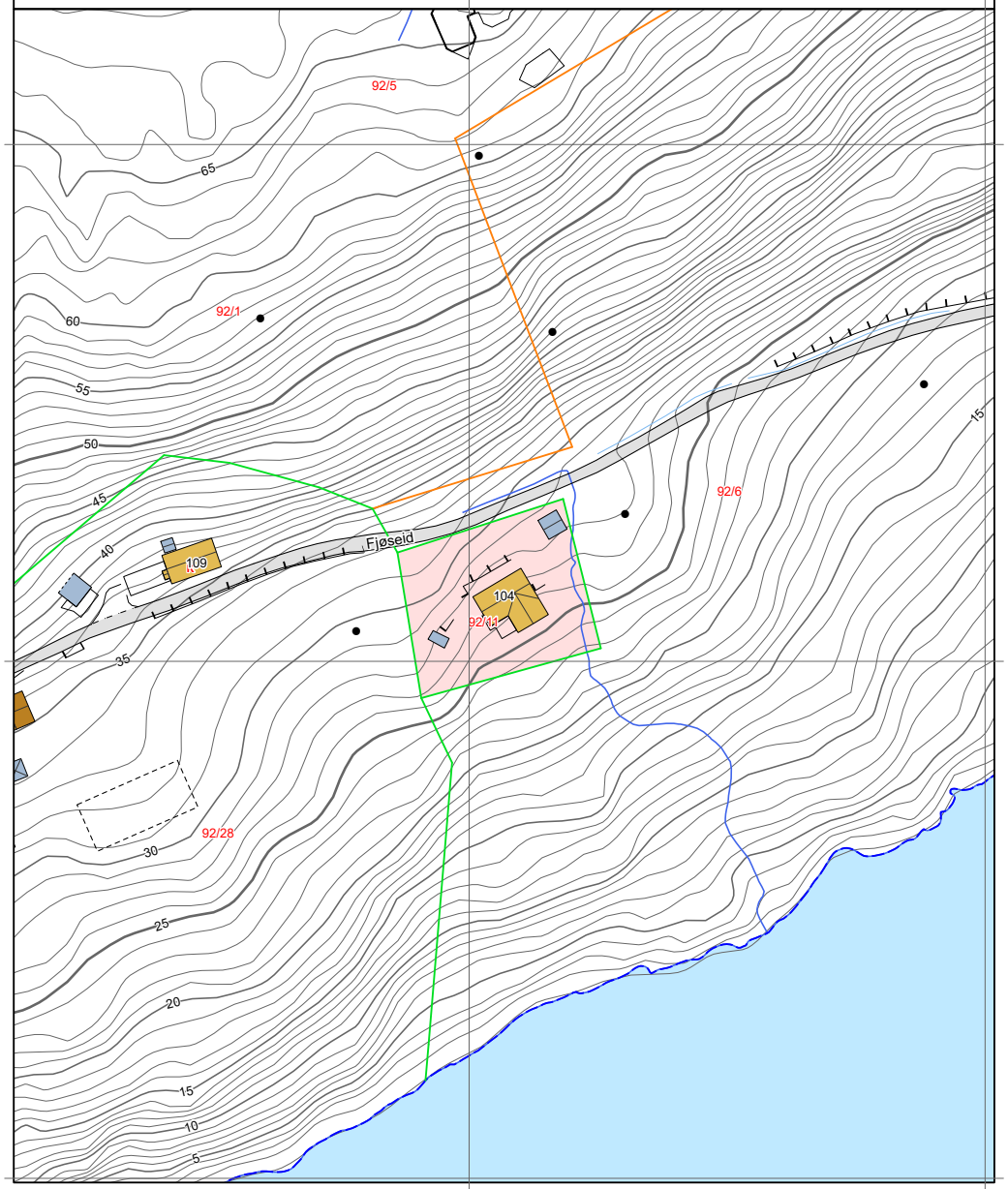
Kommune: 1560 Tingvoll
Eiendom: 1560/92/11/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.8.2025



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

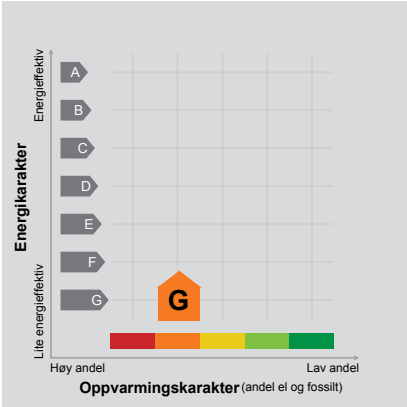
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Fjøseid 104
Postnummer	6628
Sted	MEISINGSET
Kommunenavn	Tingvoll
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181458992
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-164272
Dato	04.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Isolere varmtvannsrør
- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

FJØSEID 104

AVSTAND TIL SJØ

79 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Kristiansund Kvernberget	**58 min**
Meisingset Linje 901	**6 min** 6.2 km
Holtan Linje 901	**8 min** 9.1 km

AVSTAND TIL BYER

Kristiansund	**1 t 7 min**
Molde	**1 t 23 min**
Trondheim	**3 t 11 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Tingvoll	**15 min**

VINTERSPORT

Langrenn

Alpin

- Sunndal alpinsenter
- Kjøretid: 29 min
- Skitrekk i anlegget: 1

AKTIVITETER

Tingvoll Kino	**16 min**

SPORT

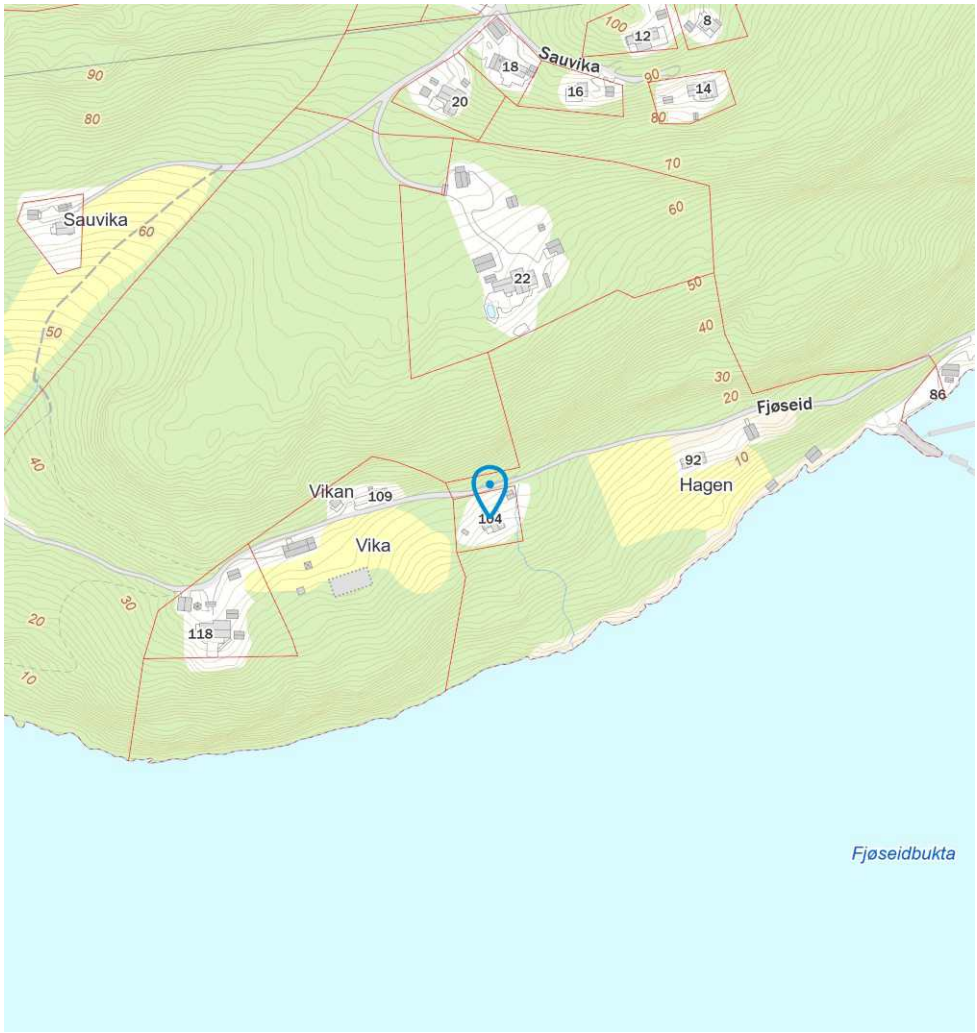
Elveplassen- balløkke Ballspill	**3 min** 3 km
Meisingset skole Ballspill, fotball, friidrett	**9 min** 8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tingvoll Post i butikk	**15 min** 16.5 km
Joker Tingvoll PostNord	**15 min** 16.7 km

FINN 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 2025





FINN 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 2025

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



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 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

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: 21250063 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Fjøseid 104, 6628 Meisingset.
Gnr. 92, Bnr. 11, 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 15 500,- 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: 21250063
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.09.2025

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