

Velkommen til

Langøysundvegen 1519, 6674 Kvisvik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Langøysundvegen 1519
6674 Kvisvik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 390 000,-
Omkostninger	kr	35 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 425 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	1 425 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1940
BRA/BRA-i	153 / 121 m²
Soverom	2

Energimerke 

Eiendomsmegler 1 v/Rune Johansen har gleden av å presentere Langøysundvegen 1519!

Enebolig med fantastisk utsikt og landlig beliggenhet på Kvisvik i Tingvoll kommune. Usjenert og tilbaketrukket beliggenhet, ca.13 minutter fra Fjordkroa og dagligvarebutikk på Aspøya. Til Kristiansund er det 50 minutter.

Boligen inneholder. Kjeller.: Bad, Bod, Uinnredet kjellerrom, Kjøkken, Stue, kryperom og to soverom (ikke godkjent)
1.etasje.: Bad, bod, Kjøkken, stue, to soverom, entré og gang.

Velkommen på visning!

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!



Rune Johansen
Eiendomsmegler

+47 478 58 541
rune.johansen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Langøysundvegen 1519, 6674 Kvisvik

Registerbetegnelse
Gnr. 117, Bnr. 45, Tingvoll kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 390 000,-
Omkostninger	kr	35 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 425 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	1 425 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 445 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 34 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 35 840,- 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 12 764,- pr. år 2025
Kommunale avgifter fordeles på følgende poster:
Branntilsyn, feiing kr. 882,-
Eiendomsskatt kr. 4 538
Gebyr for renovasjon (ReMidt) kr. 5 562,50
Gebyr for slam (ReMidt) kr 1781,25
Beløpene fordeles på 4 terminer.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 121 m²
BRA - e: 32 m²
BRA totalt: 153 m²
TBA: 176 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Internt bruksareal (BRA-i) Kjeller: 42 kvm
Internt bruksareal (BRA-i) 1. etasje: 79 kvm

Eksternt bruksareal (BRA-e) Kjeller 15 kvm
Eksternt bruksareal (BRA-e) Uthus: 17 kvm

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.

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger ingen tegninger fra byggeår i kommunens arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen med journalnr.1035/69 og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a. Kjeller, rom definert som ikke utgravd, matbod og del av gang er slått sammen, udefinert rom er utgravd og areal benyttes som kjellerrom. Disponibelt rom benyttes som soverom. Brenselrom benyttes som bod. Resterende del av opprinnelig gang og wc er slått sammen og gjort om til bad. Redskapsrom benyttes som kjøkken. Klæsrom benyttes som soverom. Hobbyrom benyttes som stue. 1. etasje, opprinnelig wc rom benyttes som bod. Det er åpnet opp mellom kjøkken og stue.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at evt. søknad vil bli

godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
På egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 576 m² på eiet tomt.
Tomten består av bratt naturterreng med fjell i dagen og stedvis markdekke med gress, lyng og vegetasjon. Boligen ligger på et platå i skrånende terreng mot sjøen, der nivåforskjeller er tatt opp med løsmur i naturstein og treterrasser.

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.

Eiendommen har også rett til nausttomt og båtstø i Myrabukta.
All ferdsel fram til til nausttomta skal gå etter gårdsveien i Myran og etter sjøveien som eier av Myren tilviser. Rettigheten er tinglyst og ligger vedlagt salgsoppgave.

Byggeår
1940 ifølge takstmann.

Innhold
Boligen har følgende romfordeling:
Internt bruksareal (BRA-i) Kjeller:
-Bad
-Bod
-Uinnredet kjellerrom
-Kjøkken
-Stue
-Soverom (ikke omsøkt)
-Soverom 2 (ikke omsøkt)

-Kryperom

Boligen har følgende romfordeling:
Internt bruksareal (BRA-i) 1.etasje:
-Bad
-Bod
-Kjøkken
-Stue
-Soverom,
-Soverom 2
-Entré
-Gang

Eksternt bruksareal (BRA-e) Uthus
-Bod
-Bod 2
-Bod 3

Standard
1. Etasje
Bad: Flis på gulv, malte plater på vegger og tak.
Badet er innredet med servant, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bod: Belegg på gulv, malte plater på vegger og tak.

Kjøkken: Tregulv, malte plater på vegger og tak.
Kjøkkenet er av eldre utførelse, men er oppgradert med enkelte nyere innslag. Innredningen består av malte skapfronter, skuffer og overskap i hvitt utførelse, med heltre benkeplate på deler av kjøkkenet og stålbenk med dobbel oppvaskkum og avrenningsfelt på motsatt side. Over benk og komfyr er det montert plater som fungerer som sprutbeskyttelse. Det er ventilator i stål over komfyr, og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Stue: Tregulv, malte plater på vegger og tak.

Soverom: Laminat på gulv, malte plater på vegg og malt tak.

Soverom 2: Laminat på gulv, malte plater på vegg og malt tak.

Entré: Tregulv, malte plater på vegger og tak.

Gang: Tregulv, malte plater på vegger og tak.

Kjeller

Bad: Flis på gulv, panel på vegger og tak.
Badet har servant med underskap, speilskap og dusjkabinett.

Bod: Flis på gulv, panel på vegger og tak.

Uinnredet kjellerrom: Uinnredet, panel på vegg mot oppholdsrom, åpen himling og betongvegger/gulv.

Kjøkken: Laminat på gulv, malte plater på vegger og tak.
Kjøkkenet fremstår med nyere innredning av enkel utførelse, bestående av benkeskap med glatte fronter, overskap, benkeplate i laminat med treimitasjon og stålkum med ett-greps armatur. Over benk er det flisfri veggflate malt i grå utførelse. På gulvet er det lagt laminat. Rommet har frittstående hvitevarer, herunder komfyr med platetopp samt kjøl/frys. Det er montert en enkel ventilator over komfyren. Oppvaskbenken er utstyrt med dobbel oppvaskkum i stål.

Stue: Laminat på gulv, panel på vegger og malte plater i tak.

Soverom: Tregulv, panel på vegger og tak.

Soverom 2: Laminat på gulv, panel på vegger og malte plater i tak.

Opplysninger iht takstmann.

Beliggenhet
Velkommen til idylliske Kvisvik - en perle i Tingvoll kommune! Her får du en sjelden mulighet til å bo i naturskjønne omgivelser med nærhet til sjøen og en utsikt som virkelig må oppleves. Boligen ligger i et rolig og fredelig område, perfekt for deg som ønsker å bo tett på naturen, men samtidig ha kort vei til nødvendige fasiliteter.

Kvisvik er kjent for sitt vakre kystlandskap, med fjord og fjell som rammer inn området på spektakulært vis. Fra eiendommen har du panoramautsikt over Tingvollfjorden - et levende maleri som endrer seg med årstidene. Her kan du nyte solnedganger over vannet, høre bølgene slå mot land og kjenne den friske sjøluften året rundt.

Området byr på gode turmuligheter både til fots og med båt, og det er kort vei til både fiskeplasser, badeviker og flotte fjellturer. For barnefamilier er det trygge omgivelser med lite trafikk og god plass til lek og utfoldelse.

Tingvoll sentrum ligger en kort kjøretur unna, med skole, barnehage, butikker og andre servicetilbud. Det er også gode forbindelser videre til Kristiansund og Molde, noe som gjør området attraktivt både som helårsbolig og fritidssted.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Taket er tekket med profilerte stålplater med rød
overflatebehandling. Gesimser og vindskier er utført i malt treverk. Taket har møne og arkede utstikk i begge ender, og overgang til

skorstein er beslått med metallbeslag.
Takrennen er utført i plast/metall og montert langs takfot på begge langsider. Nedløpsrør er ført vertikalt ned langs fasade og avsluttes direkte mot terreng uten samle- eller bortledning. Overgang mellom renne og takbeslag består av standard rennekroker og beslagskanter.

Fasaden er kledd med stående og liggende bordkledning i malt treverk. Kledningen er generelt nyere overflatebehandlet med dekkende svart maling. Nederste bord avsluttes mot støpt ringmur/fjell Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Vinduer av 2-lags isolerglass, 7 vindu er fra 2001, 4 vinduer er fra 2014, 2 vinduer er fra 1980- tallet og 1 vindu er fra 1969.
Bygningen har vinduer med karm og ramme i malt treverk. Flere av vinduene er eldre utførelse med enkle glass/isolerglass og tradisjonelle hasper. Utvendig er vindusomramminger og vannbrett nymalte med dekkende maling. Innvendig er enkelte karmer ikke kledd og fremstår som rå bindingsverk/platekledning (gjelder loftsvindu). Boligen har både eldre tradisjonell tredør og nyere isolert ytterdør. Den røde tredøren er utført med glassfelt i øvre del og fyllinger i nedre del. Nyere hvit ytterdør er fabrikkprodusert, isolert og montert i malt karm.
Balkongen er oppført i impregnert treverk og går som en sammenhengende konstruksjon rundt to sider av bygget. Den er opphengt/bæres av både søyler i tre og utkragede bjelker fra hovedkonstruksjonen. Rekkverket består av horisontale spiler med over- og underliggere, der enkelte deler er nyere/umalt og andre deler er eldre og værpåvirket. Bjelkelaget under balkongdekket består av kantbjelker og tverrgående bjelker med kort senteravstand. Dekkebordene er montert som åpne spaltegulv for avrenning. Undersiden viser noe misfarging og grønske i de mest utsatte sonene, men konstruksjonen fremstår uten synlige deformasjoner. Det er relativt stor høyde fra terreng og ned til underliggende terreng, noe som stiller krav til tilstrekkelig stivhet og rekkverkshøyde (fallhøyde > 1,0 m). Rekkverkets utforming har store åpninger og lav høyde enkelte steder, og oppfyller ikke dagens krav til personsikkerhet.
Adkomsten til inngangsparti og terrasser skjer via kombinasjon av plasstøpte betongtrapper og tilpassede trapper i impregnert treverk. Betongtrappene er støpt direkte mot terreng/fjell, mens tretrappene er oppført i samme materiale som terrassekonstruksjonen.

Uthus: Byggeår 1960.
På eiendommen står et frittliggende uthus oppført i bindingsverk av tre på natursteinsmur/betongsåle. Uthuset har saltak tekket med profilerte stålplater (lik hovedbygning) med tilhørende vindskier og gesimsbord i treverk. Fasader er kledd med stående bordkledning i malt utførelse med gjennomgående rektangulære vinduer i tre med enkeltrute glass.

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

Opplysninger iht tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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 ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Tingvoll kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1940, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Tingvoll kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det er utstedt ferdigattest for påbygg, overbygg og tilbygg den 23.03.1972

Uthus.
Det foreligger byggegodkjente tegninger for uthuset fra 1974. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Tingvoll kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet,

og for å få en korrekt avslutning, så kan Tingvoll kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Vedfyring på stue, for øvrig elektrisk oppvarming.

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

Internett- og tv-leverandør
Ta kontakt med din lokale leverandør for tilbud.

Adgang til utleie
Utleiedel i boligen er ikke godkjent av kommunen.
Det gis ingen garanti for at slik godkjennelse vil bli gitt og ulovligheten er kjøpers ansvar og risiko.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.nrpa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal(landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift) for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv i kommuneplanens arealdel.
Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk av ulik karakter og utvikling av eiendommen. Nærmere bestemmelser om at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering med mere kan finnes i kommuneplanens arealdel. Kopi av planen finnes på kommunens hjemmeside eller kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Privat avløp, septik som tømmes av ReMidt.
Vann fra egen brønn. Vannkvalitet er ikke kontrollert.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 405 267,- 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 avtale med selger.

Eier
Eli Cheho

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 2415
Dato: 29.09.1967
Registrering av grunn

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 2416
Dato: 29.09.1967
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 1838
Dato: 18.07.1968

Vegvesenets betingelser vedtatt

Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 2415
Dato: 29.09.1967
Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 2416
Dato: 29.09.1967
Bestemmelse om vannrett

Best. om båt/bryggeplass
Dagboknr.: 1049
Dato: 25.04.1968
Bestemmelse om naustplass
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 000,- (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. 5 624,-
Fotograf kr. 3 811 ,-
Tilstandsrapport kr. 15 175,-
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

Tilstandsrapport/takst
Utført 21-08-2025 av Bjarne Havnen i VerdiAnalyse AS.
Konklusjon takstmann:
Boligen er oppført omkring 1940 og fremstår i hovedsak med konstruksjoner og løsninger typiske for byggeperioden. Det må påregnes både vedlikeholdsbehov og bygningsdeler som nærmer seg eller har passert forventet levetid, herunder drenering, yttertak, vinduer og tekniske installasjoner. Oppgraderinger og utbedringer er gjennomført i ulikt omfang, men dokumentasjon på utførelse og fagmessighet er ikke alltid tilgjengelig.

Bygget har generelt en normal standard sett i forhold til alder, men det må forventes videre oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til komfort, sikkerhet og energieffektivitet. Skjulte konstruksjoner kan inneholde skader eller mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon.

Uthus:
Uthuset har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

TG3:
-Utvendig > Utvendige trapper
-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
-Innvendig > Rom Under Terreng
-Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell
-Våtrom > Kjeller > Bad > Generell
-Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom

TG2:
-Utvendig > Taktekking
-Utvendig > Nedløp og beslag

-Utvendig > Veggkonstruksjon
-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
-Utvendig > Vinduer
-Utvendig > Dører
-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
-Innvendig > Radon
-Innvendig > Skorstein
-Innvendig > Krypkjeller
-Innvendig > Innvendige trapper
-Innvendig > Innvendige dører
-Tekniske installasjoner > Vannledninger
-Tekniske installasjoner > Avløpsrør
-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
-Tomteforhold > Terrengforhold
-Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
-Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
-Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og
innredning

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.

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.

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
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæring datert
- Bygningsgodkjente tegninger datert 21.07.1969
- Tegning av uthus datert 14.01.1974
- Ferdigattests - påbygg datert 23.03.1973
- Energiattest
- Planskisse
- Tilstandsrapport bolig datert 21.08.2025
- Eiendomskart med grenser
- Matrikkelrapport
- Tinglysteerklæringer

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
Rune Johansen
Eiendomsmegler
Telefon: 478 58 541
Epost: rune.johansen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Kristiansund
Besøksadresse: Langveien 21, 6509 KristiansundN
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim
















Beller


WC























VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

LANGØYSUNDVEGEN 1519

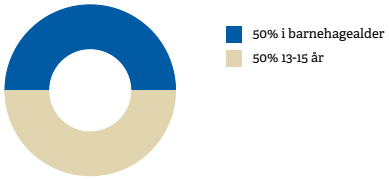
OFFENTLIG TRANSPORT

Kanestraum ferjekai Linje 811, 905	**3 min** 3.4 km
Kristiansund Kvernberget	**37 min**

SKOLER

Straumsnes barne- og ungdomsskole (1-... 107 elever, 8 klasser	**6 min** 7.3 km
Tingvoll vidaregåande skole 100 elever, 5 klasser	**24 min** 28.8 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	**46 min** 47.7 km

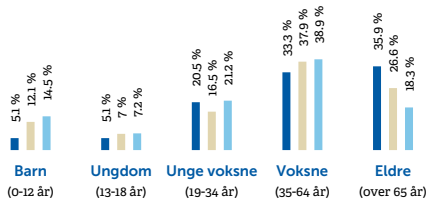
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**65%**	**33%**
Ikke gift	**24%**	**54%**
Separert	**5%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rakstang	36	25
Kommune: Tingvoll	2 960	1 636
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Straumsnes barnehage (1-5 år) 38 barn	**6 min** 7.3 km
Tingvoll barnehage (1-5 år) 64 barn	**24 min** 29.2 km

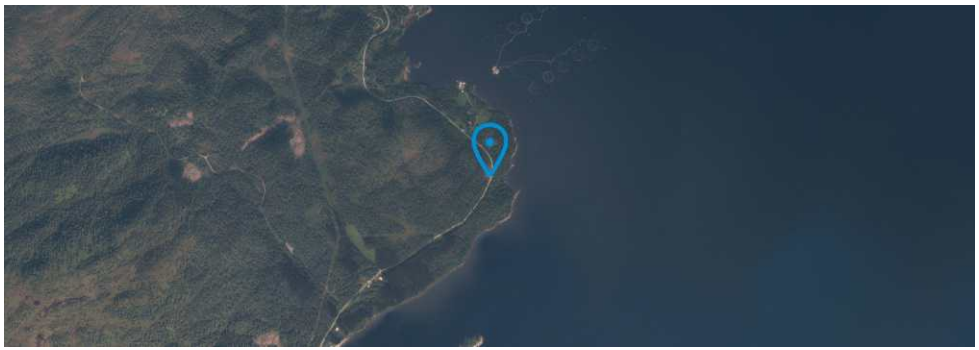
DAGLIGVARE

Matkroken Kvisvik Post i butikk	**10 min** 11.4 km
Bunnpris Aspøya Post i butikk, PostNord	**10 min** 12.2 km

SPORT

Straumsnes stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**6 min** 7.2 km
Nordmørshallen Flerbrukshall	**6 min** 7.2 km
Treningssenter (Nordmørshallen)	**6 min**
Fitnesspoint Aspøya	**11 min**

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





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

SIGNICAT

Egenerklæring Langøysundvegen 1519.pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Cheho, Eli	BANKID	2025-09-08 09:54

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

SELGER 1: fornavn og etternavn: Eli Cheho

SELGER 2: fornavn og etternavn:

Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her:

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse: LANGEØSUNDVEIEN 1519 | Postnummer: 6674 | Sted: KVISVIK

Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei | Året og måneden du overtok boligen: 2019 09 09

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 42 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?		☐ Ja	☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja"	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig:	
Kjenner du boligen?		☒ Ja	☐ Nei

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 42 på side 9.

Version 1

Selgers initialer: .....

Dokumentet er elektronisk signert av:
Cheho, Eli

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil / skader på bad eller våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☒ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Utført av tidligere eier i Aug 2014. Flislagt gulv m/varmekabler, membran m/ sluk, vegger. Kun ufaglært/dugnad/egenmestring. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk Ny sprøytemembran lagt 2014 tidligere eier.
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller våskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☒ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Skiftet ytterdører (inngang)

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 ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☒ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Eldre skjevhet i støl

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Lek fisk fra lager i bakvegg kjeller
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Dokumentet er elektronisk signert av:
Cheho, Eli

Dokumentet er elektronisk signert av:
Cheho, Eli

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge ?	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført Tidligere eier skiftet alle rør, rør vann/avløp
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Borevann - septiktank.
17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☒ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført montert varmepumpe luft/luft 2023
19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Pipe - ildsted godkjent i skjønt større plate hvelv over i kjeller skjønnsmessig ny ovn i hovedsluk.
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☒ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Byttet kabler - godkjent kvalitetsrådet. Kan legge frem papir.
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Dokumentet er elektronisk signert av:
Cheho, Eli

Dokumentet er elektronisk signert av:
Cheho, Eli

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til 2	Hvis ja, beskriv nærmere

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Rom i ikke kan evt knyttes til hybel. - gjesterom.
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Dokumentet er elektronisk signert av:
Cheho, Eli

Dokumentet er elektronisk signert av:
Cheho, Eli

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere innsidie mytt/eldirs/bil ingen garasje
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Tilleggskommentarer

42. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Cheho, Eli

Dokumentet er elektronisk signert av:
Cheho, Eli

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

SELGER 1: sted: Kvisvik	SELGER 1: dato: 03.09.2025	SELGER 1: underskrift:
SELGER 2: sted:	SELGER 2: dato:	SELGER 2: underskrift:
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her:		

Versjon 1

Dokumentet er elektronisk signert av:
Cheho, Eli

Tilstandsrapport

Enebolig
Langøysundvegen 1519 , 6674 KVISVIK
TINGVOLL kommune
gnr. 117, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 19.08.2025 **Rapportdato:** 21.08.2025 **Oppdragsnr.:** 10856-1470 **Referansenummer:** BU6381

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Havnen **Vår ref:**

VerdiAnalyse.

F
ENERGIMERKE

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.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



Rapportansvarlig

Bjarne Havnen
Uavhengig Takstingeniør
bh@verdi-analyse.no
454 18 342

Medlem av Norsk takst

VerdiAnalyse.

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Langøysundvegen 1519 , 6674 KVISVIK
Gnr 117 - Bnr 45
1560 TINGVOLL

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.

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

Langøysundvegen 1519 , 6674 KVISVIK
Gnr 117 - Bnr 45
1560 TINGVOLL

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført omkring 1960 og fremstår i hovedsak med konstruksjoner og løsninger typiske for byggeperioden. Det må påregnes både vedlikeholdsbehov og bygningsdeler som nærmer seg eller har passert forventet levetid, herunder drenering, yttertak, vinduer og tekniske installasjoner. Oppgraderinger og utbedringer er gjennomført i ulikt omfang, men dokumentasjon på utførelse og fagmessighet er ikke alltid tilgjengelig.

Bygget har generelt en normal standard sett i forhold til alder, men det må forventes videre oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til komfort, sikkerhet og energieffektivitet. Skjulte konstruksjoner kan inneholde skader eller mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon.

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte stålplater med rød overflatebehandling. Gesimser og vindskier er utført i malt treverk. Taket har møne og arkede utstikk i begge ender, og overgang til skorstein er beslått med metallbeslag.
Takrennen er utført i plast/metall og montert langs takfot på begge langsider. Nedløpsrør er ført vertikalt ned langs fasade og avsluttes direkte mot terreng uten samle- eller bortledning. Overgang mellom renne og takbeslag består av standard rennekroker og beslagskanter
Fasaden er kledd med stående og liggende bordkledning i malt treverk. Kledningen er generelt nyere overflatebehandlet med dekkende svart maling. Nederste bord avsluttes mot støpt ringmur/fjell
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Vinduer av 2-lags isolerglass, 7 vindu er fra 2001, 4 vinduer er fra 2014, 2 vinduer er fra 1980-
tallet og 1 vindu er fra 1969.

Bygningen har vinduer med karm og ramme i malt treverk. Flere av vinduene er eldre utførelse med enkle glass/isolerglass og tradisjonelle hasper. Utvendig er vindusomramminger og vannbrett nymalte med dekkende maling. Innvendig er enkelte karmer ikke kledd og fremstår som rå bindingsverk/platekledning (gjelder loftsvindu).
Boligen har både eldre tradisjonell tredør og nyere isolert ytterdør. Den røde tredøren er utført med glassfelt i øvre del og fyllinger i nedre del. Nyere hvit ytterdør er fabrikkprodusert, isolert og montert i malt karm.
Balkongen er oppført i impregnert treverk og går som en sammenhengende konstruksjon rundt to sider av bygget. Den er opphengt/bæres av både søyler i tre og utkragede bjelker fra hovedkonstruksjonen. Rekkverket består av horisontale spiler med over- og underliggere, der enkelte deler er nyere/umalt og andre deler er eldre og værpåvirket.

Bjelkelaget under balkongdekket består av kantbjelker og tverrgående bjelker med kort senteravstand. Dekkebordene er montert som åpne spaltegulv for avrenning. Undersiden viser noe misfarging og grønske i de mest utsatte sonene, men konstruksjonen fremstår uten synlige deformasjoner.

Det er relativt stor høyde fra terreng og ned til underliggende terreng, noe som stiller krav til tilstrekkelig stivhet og rekkverkshøyde (fallhøyde > 1,0 m). Rekkverket utforming har store åpninger og lav høyde enkelte steder, og oppfyller ikke dagens krav til personsikkerhet.
Adkomsten til inngangsparti og terrasser skjer via kombinasjon av plasstøpte betongtrapper og tilpassede trapper i impregnert treverk. Betongtrappene er støpt direkte mot terreng/fjell, mens tretrappene er oppført i samme materiale som terrassekonstruksjonen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Flere av overflatene har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder. Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.
Utvendig skorstein i tegl, pusset og oppført over møne. Skorsteinen avsluttes uten pipehatt og er beslått i overgang mot taktekking med metallbeslag. Overflaten har synlige områder med avskalling av puss og mindre sprekkdannelser, særlig i øvre del.
Gulvet har plater, har parkett og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Det er gjennomført fuktmåling i gulv og vegger i underetasjen ved bruk av både indikasjon og piggmålinger. Målingene gir forhøyede fuktverdier, spesielt i områder nær yttervegg og i overgang mellom gulv og vegg. Det er samtidig observert store ujevnheter/planavvik i gulvkonstruksjonen, og enkelte partier gir etter når man går over dem.

Videre er det panel og andre trematerialer montert direkte mot betongvegg og betonggulv, uten lufting eller fuktsperre. Ved åpninger i kledning kan deler av konstruksjonen inspiseres, og her observeres mørkere og fuktpåvirket treverk.

Merknad:
Forhøyede fuktverdier og svikt i gulvkonstruksjon i underetasjen må sees i sammenheng med manglende drenering, terrengfall inn mot grunnmur og begrenset utvendig fuktsikring. Overflatevann og fukt fra terreng antas å trenge inn gjennom grunnmur og gi oppfukting av konstruksjonene under terrengnivå.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller under deler av bygningen. Konstruksjonen består av støpte yttervegger og ujevn fjellgrunn i dagen. Etasjeskillet over er utført med trebjelkelag og underside kledd med trepanel. Det er ingen dampsperre eller fuktsperre på grunnen, og kun naturlig ventilering via mindre åpning i yttervegg.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Badet fremstår med flislagte gulv, baderomsplater og fliser på vegger i

Beskrivelse av eiendommen

våtsone, samt innredning med servant, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er etablert med mekanisk avtrekk på vegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygning av tettesjikt eller slukløsninger.

Overflater vegger og himling:
Vegger med malt overflate og baderomsplater. Fliser i våtsoner rundt servant.

Overflater gulv:
Flislagt gulv med synlig slukrist. (Manglende fall).

Sanitærutstyr og innredning:
Badet er innredet med servant, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekksvifte etablert på vegg.

Fuktmåling kunne utføres fra underliggende rom.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Badet fremstår som et nyere etablert våtrom med dusjkabinett, servant med underskap og speilskap. Rommet ligger i underetasjen mot yttervegg av pusset murverk. Det er installert mekanisk avtrekksvifte på yttervegg. Arbeidet er utført uten dokumentasjon eller fremvist samsvarserklæring. Rommet ligger under terreng, og øvrige funn i underetasjen viser fuktpåvirkning og skjevheter i gulv – forhold som kan påvirke badet.

Overflater vegger og himling
Beskrivelse:
Vegger består av malt panel og malt murvegg med synlige ujevnheter. Himling av malt trepanel.

Overflater gulv
Beskrivelse:
Gulv er belagt med fliser.

Sanitærutstyr og innredning
Beskrivelse:
Badet har servant med underskap, speilskap og dusjkabinett.

Ventilasjon
Beskrivelse:
Mekanisk vifte montert på yttervegg.
Fuktmåling med pigg kunne utføres på konstruksjon i døråpning mot tilstøtende bod. Det ble her påvist forhøyde fuktverdier som vurderes å stamme fra opptrekk fra underliggende betongkonstruksjon, men siden det er påvist mangelfull tettesjikt på badet, kan det ikke utelukkes skader i andre deler av rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fremstår med nyere innredning av enkel utførelse, bestående av benkeskap med glatte fronter, overskap, benkeplate i laminat med treimitasjon og stålkum med ett-greps armatur. Over benk er det flisfri veggflate malt i grå utførelse. På gulvet er det lagt laminat. Rommet har frittstående hvitevarer, herunder komfyr med platetopp samt kjøl/frys. Det er montert en enkel ventilator over komfyren uten synlig kanaltilkobling til friluft, hvilket tilsier at denne fungerer som resirkulasjonsvifte. Oppvaskbenken er utstyrt med dobbel oppvaskkum i stål.
Kjøkkenet er av eldre utførelse, men er oppgradert med enkelte nyere innslag. Innredningen består av malte skapfronter, skuffer og overskap i hvitt utførelse, med heltre benkeplate på deler av kjøkkenet og stålbenk med dobbel oppvaskkum og avrenningsfelt på motsatt side. Over benk og komfyr er det montert plater som fungerer som sprutbeskyttelse. Det er ventilator i stål over komfyr, og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Vegger er malt i grå utførelse, og himling er hvitmalt med taklist. Gulvet er belagt med eldre tregulv. Vindusplassering ved benk gir naturlig lys og utsyn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Vanninstallasjonen består også av delvis av eldre forkrommede stålrør og nyere kobberrør med avstengingsventiler.

Anlegget er basert på privat vannforsyning med trykktank (ekspansjonstank), pumpe- og styringssystem. På vegg er det montert trykktank av mindre type, tilkoblet via fleksible stålslanger. Det er montert styringsskap av typen SubDrive75 – Franklin Electric, samt trykkmåler og nødvendige stengeventiler. Installasjonen fremstår som funksjonell, med standard oppkobling mot strøm og vanninntak.
Avløpsrørene er utført i eldre støpejern med muffeskjøter. Rørene er overflatebehandlet (malt), men det registreres begynnende rustdannelser enkelte steder rundt skjøter og bolter. Det er også synlige saltutslag i området nær gulv, som kan indikere tidligere fuktbelastning/lekkasje fra avløpsinstallasjonen eller kapillært opptrekk fra gulv.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
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.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Byggets alder tilsier at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktinntrengning over tid.
Bygningen er fundamentert på plasstøpte betongmurer og natursteinsmurer tilpasset terrengets helning. I deler av bygget står fjell i dagen direkte inn mot fundamentet, og i enkelte rom (bod/krypkjeller) er det synlig fjell i gulv og vegg. Ringmur og

Langøysundvegen 1519 , 6674 KVISVIK
Gnr 117 - Bnr 45
1560 TINGVOLL

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Beskrivelse av eiendommen

fundament er generelt overflatebehandlet, men enkelte partier står ubehandlet mot terreng.
Forstøtningsmuren er oppført i naturstein som er tørrmurt eller eventuelt fuget med mørtel. Muren fungerer som fundament og terrengavgrensning for boligen og terrasseområdet over.
Tomten består av bratt naturterreng med fjell i dagen og stedvis markdekke med gress, lyng og vegetasjon. Boligen ligger på et platå i skrånende terreng mot sjøen, der nivåforskjeller er tatt opp med løsmur i naturstein og treterrasser.

Terrenget heller ned og inn mot boligens nedre fasade på flere partier, spesielt på nordsiden og mot vestre hjørne, og det er begrenset med lede-/dreneringssystemer som styrer overvann bort fra fundament og støttemur. På øvre del av tomten leder adkomstve langsmed fasaden, og det registreres noe avrenning fra denne ved kraftig nedbør. Det observeres spor etter vannsig og begroing langs nedre kledning og i overkant av natursteinsmurene.

Terrassestøtter i terreng står direkte på fjell eller enklere fundamentblokk og er eksponert for overflatevann og telepåvirkning.

Generelt vurderes terrenget som krevende, og det forutsettes at overvann må ledes bort gjennom åpen grøft/fall, eventuelt med etablering av dreneringsrør der terrenget heller inn mot bygningskroppen.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type, eier bes kontaktet vedørende tilstande på boligens utvendige vann og avløpsledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Tegninger datert: 29-07-1969.

Følgende avvik er påvist fra orginale byggemeldte tegninger:

1) Rom i kjeller definert som "disp", "Brensel", "Redskap", "Klær" og "Gang" benyttes i dag som oppholdsrom (soverom, bad, kjøkken. Rom defiert som "Mat" er fjernet. Tidligere trappeløp ned til kjelleretasjen er avstengt.

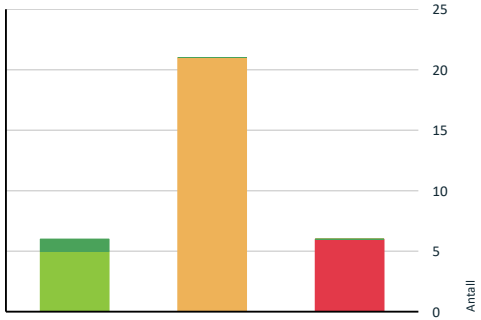
Det gjøres oppmerksom på at bruksendring av rom er søknadsplikt.

Uthus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger datert 14.05.1974

Sammendrag av boligens tilstand

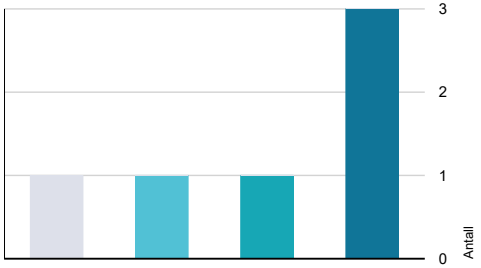
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Betongtrappene har ujevn slitasje i overflate, enkelte riss og stedvis begroing som gjør trinnene glatte ved fukt.
Det mangler håndløper/rekkverk på deler av trappeløp, til tross for høydeforskjell > 0,5 m.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Forhøyede fuktverdier i gulv og vegg i rom under terreng, dokumentert med fuktindikator og piggmålinger.
Gulv er ujevnt og lokalt sviktende, noe som kan indikere fuktskader på konstruksjonen under.
Organiske materialer/trematerialer er montert direkte mot betong uten lufting eller fuktsperre.
Konstruksjonen er tilgjengelig fra åpninger, og visuelle observasjoner bekrefter oppfukting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran eller utførelse. Flere utførelser indikerer avvik fra forskriftsmessig løsning, herunder rørgjennomføringer som ikke er tilstrekkelig forseglet, åpninger i slukmansjett, og skade/mangelfull tetting ved dørterskel. Tilkobling og gjennomføringer for rør er ufagmessig utført med åpninger og ufullstendig tetting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Langøysundvegen 1519 , 6674 KVISVIK
Gnr 117 - Bnr 45
1560 TINGVOLL

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Det registreres enkelte skader og avflassing i overflatebelegget, spesielt i platekanter og rundt gjennomføringer.
Noen plateskjøter og skruepunkter har begynnende rustdannelse.
Vindskier har mindre sprekker og ujevn overflatebehandling.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

I overgang mellom takrenne og vindskibord er det registrert skadede og åpne beslag, med synlig oppfukting av trekonstruksjon bak beslag.
Takrennen har noe deformasjon og misfarging, og det ligger stillestående vann enkelte steder – tegn på dårlig fall og/eller tilstopping.
Nedløpet mangler avslutning/tilkopling til drensledning og ledes direkte langs terreng ned mot grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert manglende luftespalte enkelte steder mellom kledning og bakveggen, spesielt på partier der liggende kledning er montert direkte mot bindingsverk uten sløyfer.
Nederste kledningsbord ligger tett mot terreng/mur og viser begynnende råteskader på underkant.
Musesikring/musebånd er ikke montert i nedre kant, og det er åpne spalter som kan gi adkomst for skadedyr.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Enkelte vinduer har begynnende slitasje i karm/ramme, med sprekkdannelser og begrenset vedheft til maling.
Det registreres kondens og fukt på innsiden av glass, og ett vindu har dugg/skjolder i isolerglass (indikasjon på punktert glass).
Loftsvindu har manglende innvendig listverk og utetthet mellom karm og veggkonstruksjon.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Den eldre tredøren har slitasje i karm og blad, med sprekker og manglende tetningslist. Det er begrenset lufttetthet, og døren går tregt ved lukking.
Karmbeslaget og hengsler viser rustdannelse.
Overgang mellom dørterskel og betongplate er ikke fuget/tettet og slipper inn fukt og trekk.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Rekkverkets høyde og åpninger tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet (fallhøyde over 1,0 m).
Flere av bærepunkt er direkte eksponert for vannpåvirkning (søyleføtter plassert på fjell/terreng).
Undersiden viser fuktopptrekk og begynnende begroing på bjelker og bord.
Konstruksjonen er oppført som egeninnsats og ikke av faglært utførende, og vurderes i enkelte områder å være underdimensjonert – spesielt ved utkragede bjelker og spennet mellom bæresøyler.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Skorstein Gå til side

Det er avvik:

Manglende pipehatt gir eksponering for nedbør og fuktopptrekk.
Pussflaten har begynnende skader med avskalling og sprekker som indikerer værpåvirkning og nedbrytning.
Mørke felt på overflaten indikerer fuktbelastning.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er avvik:

Fjellet ligger eksponert og er fuktig med synlig vannsig i overflaten.
Det er ingen kapillærbrytende sjikt på grunnen (stein/fjell direkte mot trekonstruksjoner).
Ventileringen er begrenset og det er registrert høy fuktbelastning i kryperommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er benyttet fleksible stålslanger for tilkobling, noe som ikke anbefales som permanent løsning da disse har begrenset levetid sammenlignet med faste rørføringer. Det ble observert enkelte uisolerte vannrør som kan være utsatt for kondens og frost i kalde perioder, avhengig av rommets temperatur.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det registreres begynnende rustdannelser rundt skjøter og bolter.
Det er synlige saltutslag og misfarging på vegg/gulv i tilknytning til avløpet, som indikerer tidligere eller pågående fuktbelastning.
Eldre støpejernsrør har generelt redusert levetid og kan være sprø/svekket.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er avvik:

Det registreres fukt- og saltutslag på innsiden av grunnmur, spesielt i bod og krypkjeller.
I overgang mellom kledning og ringmur er det ikke etablert tilstrekkelig klaring, og deler av kledning har direkte kontakt med mur/fjell – gir oppfuktingsfare.
Terreng heller inn mot grunnmur flere steder uten etablert avrenning/drenering.
Det er ikke etablert drenering rundt hele bygget, og det forekommer vannsig i fjell mot grunnmur. Det er påvist hull i grunnmuren mot øst.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Det er avvik:

Se avvik under punkt «sluk, membran og tettesjikt».

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er avvik:

Innredningen fremstår som eldre og bærer preg av normal bruksslitasje. Enkelte fronter, beslag og overflater har merker og slitasje.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er avvik:

Det er ikke etablert fast plassering for alle hvitevarer, og rommet bærer preg av å være enkelt innredet. Det er ikke observert ventilasjonskanal til friluft fra kjøkkenventilator, hvilket innebærer at avtrekk kun fungerer som omluft. Laminatgulv vurderes som sårbart for vannsøl fra oppvaskbenk.

Langøysundvegen 1519 , 6674 KVISVIK
Gnr 117 - Bnr 45
1560 TINGVOLL

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Boligens energimerking



Beskrivelse

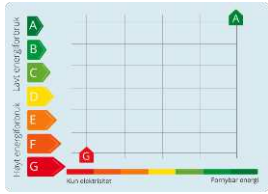
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er
beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



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

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

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

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1940

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Byggingen er en opprinnelig fritidsbolig antatt fra slutten på 40-tallet som er renovert og tilbygget på 60-tallet. Det meste av bygningsmassen er fra 60-tallet.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, både utvendig og innvendig. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset dokumentasjon på utførelse og alder, noe som er vanlig i eldre bebyggelse. Det må derfor tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring.

Ved kjøp av bolig må det påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bebyggelse av denne type og alder.

Tilbygg / modernisering

1960	Modernisering	Byggingen er en opprinnelig fritidsbolig antatt fra slutten på 40-tallet som er renovert og tilbygget på 60-tallet. Det meste av bygningsmassen er fra 60-tallet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte stålplater med rød overflatebehandling. Gesimser og vindskier er utført i malt treverk. Taket har møne og arkede utstikk i begge ender, og overgang til skorstein er beslått med metallbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres enkelte skader og avflassing i overflatebelegget, spesielt i platekanter og rundt gjennomføringer.
Noen plateskjøter og skruepunkter har begynnende rustdannelse.
Vindskier har mindre sprekker og ujevn overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale skader i overflatebelegget kan føre til rustangrep og redusert levetid på tekkingen dersom overflaten ikke vedlikeholdes.
Det bør utføres punktvis behandling av skadet overflate og ettertrekking/utskifting av skruer med synlig rust.
Vindskier og trekledde detaljer bør skrapes og behandles for å sikre god overflatebeskyttelse mot værpåvirkning.

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Langøysundvegen 1519 , 6674 KVISVIK
Gnr 117 - Bnr 45
1560 TINGVOLL

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp og beslag

Takrennen er utført i plast/metall og montert langs takfot på begge langsider. Nedløpsrør er ført vertikalt ned langs fasade og avsluttes direkte mot terreng uten samle- eller bortledning. Overgang mellom renne og takbeslag består av standard rennekroker og beslagskanter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I overgang mellom takrenne og vindskibord er det registrert skadede og åpne beslag, med synlig oppfukting av trekonstruksjon bak beslag.
Takrennen har noe deformasjon og misfarging, og det ligger stillestående vann enkelte steder – tegn på dårlig fall og/eller tilstopping.
Nedløpet mangler avslutning/tilkopling til drensledning og ledes direkte langs terreng ned mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpne beslag og skadet overgang kan medføre vanninntrenging og råteskader i vindskier og underliggende trekonstruksjoner.
Stillestående vann i renne kan føre til frostspreng og forverring av renne over tid. Tilstopping bør fjernes og fall justeres.
Nedløpet bør avsluttes med utslag mot sluk eller styres bort fra grunnmur med nedføringsrør eller drensrenne for å hindre fuktbelastning på fundament/konstruksjon.





TG 2 Veggkonstruksjon

Fasaden er kledd med stående og liggende bordkledning i malt treverk. Kledningen er generelt nyere overflatebehandlet med dekkende svart maling.
Nederste bord avsluttes mot støpt ringmur/fjell

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert manglende luftespalte enkelte steder mellom kledning og bakveggen, spesielt på partier der liggende kledning er montert direkte mot bindingsverk uten sløyfer.
Nederste kledningsbord ligger tett mot terreng/mur og viser begynnende råteskader på underkant.
Musesikring/musebånd er ikke montert i nedre kant, og det er åpne spalter som kan gi adkomst for skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende lufting begrenser uttørking av yttervegg og kan føre til oppfukting av bakenforliggende konstruksjon. Det bør etableres sløyfer og luftespalte der dette mangler.
Bord med råteskader bør skiftes og avsluttes med klar avstand til terreng/mur for å hindre videre fuktopptrekk.
Det anbefales å montere musebånd i nedre kant av kledning for å hindre inntrenging av skadedyr.

Tilstandsrapport





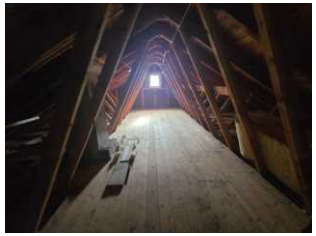
TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.





TG 2 Vinduer

Vinduer av 2-lags isolerglass, 7 vindu er fra 2001, 4 vinduer er fra 2014, 2 vinduer er fra 1980-tallet og 1 vindu er fra 1969.

Bygningen har vinduer med karm og ramme i malt treverk. Flere av vinduene er eldre utførelse med enkle glass/isolerglass og tradisjonelle hasper. Utvendig er vindusomramminger og vannbrett nymalte med dekkende maling. Innvendig er enkelte karmer ikke kledd og fremstår som rå bindingsverk/platekledning (gjelder loftsvindu).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vinduer har begynnende slitasje i karm/ramme, med sprekkdannelser og begrenset vedheft til maling.
Det registreres kondens og fukt på innsiden av glass, og ett vindu har dugg/skjolder i isolerglass (indikasjon på punktert glass).
Loftsvindu har manglende innvendig listverk og utetthet mellom karm og veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Redusert lufttetthet og punktert isolerglass gir dårligere varmeisolasjon og økt varmetap. Tiltak bør derfor påregnes i form av kontroll/utskifting av glass og lokal utbedring av isolasjon rundt karm.
Slitasje i malingoverflater kan gi oppfukting av treverk og bør utbedres med skraping og overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning.
Loftsvindu bør ferdigstilles med innvendig tetting og listverk for å hindre trekk og fuktinntrenging i konstruksjonen.

Langøysundvegen 1519 , 6674 KVISVIK
Gnr 117 - Bnr 45
1560 TINGVOLL

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport









TG 2 Dører

Boligen har både eldre tradisjonell tredør og nyere isolert ytterdør. Den røde tredøren er utført med glassfelt i øvre del og fyllinger i nedre del. Nyere hvit ytterdør er fabrikkprodusert, isolert og montert i malt karm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Den eldre tredøren har slitasje i karm og blad, med sprekker og manglende tetningslist. Det er begrenset lufttetthet, og døren går tregt ved lukking.
Karmbeslaget og hengsler viser rustdannelse.
Overgang mellom dørterskel og betongplate er ikke fuget/tettet og slipper inn fukt og trekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende tetting gir varmetap og økt fuktrisiko i overgangen mellom dør og vegg/terreng. Terskel og karm bør tettes/fuges, og slitte tetningslister skiftes ut.
Det bør vurderes å rehabilitere eller bytte den eldre tredøren for å sikre tilfredsstillende funksjon og isolasjon.
Rustne beslag bør rengjøres og overflatebehandles eller eventuelt byttes.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er oppført i impregnert treverk og går som en sammenhengende konstruksjon rundt to sider av bygget. Den er opphengt/bæres av både søyler i tre og utkragede bjelker fra hovedkonstruksjonen. Rekkverket består av horisontale spiler med over- og underliggere, der enkelte deler er nyere/umalt og andre deler er eldre og værpåvirket.

Bjelkelaget under balkongdekket består av kantbjelker og tverrgående bjelker med kort senteravstand. Dekkebordene er montert som åpne spaltegulv for

Tilstandsrapport

avrenning. Undersiden viser noe misfarging og grønske i de mest utsatte sonene, men konstruksjonen fremstår uten synlige deformasjoner.

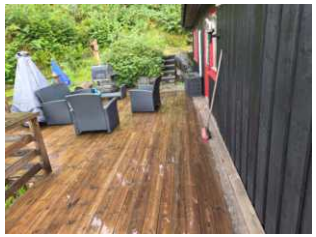
Det er relativt stor høyde fra terreng og ned til underliggende terreng, noe som stiller krav til tilstrekkelig stivhet og rekkverkshøyde (fallhøyde > 1,0 m). Rekkverkets utforming har store åpninger og lav høyde enkelte steder, og oppfyller ikke dagens krav til personsikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverkets høyde og åpninger tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet (fallhøyde over 1,0 m).
Flere av bærepunkt er direkte eksponert for vannpåvirkning (søyleføtter plassert på fjell/terreng).
Undersiden viser fuktopptrekk og begynnende begroing på bjelker og bord.
Konstruksjonen er oppført som egeninnsats og ikke av faglært utførende, og vurderes i enkelte områder å være underdimensjonert – spesielt ved utkragede bjelker og spennet mellom bæresøyler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende høyde og åpninger i rekkverk gir økt risiko for fallulykker og må oppgraderes for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
Under-dimensjonerte bjelker og spenn kan gi økt nedbøyning og redusert bæreevne over tid. Det anbefales at konstruksjonen gjennomgås av fagkyndig med tanke på eventuell forsterkning og dokumentasjon av bæreevne.
Eksponerte søyleender bør beskyttes mot fuktpåvirkning, og det bør etableres solide fundamenter for å sikre stabilitet og redusere risiko for fremtidige setninger.






TG 3 Utvendige trapper

Adkomsten til inngangsparti og terrasser skjer via kombinasjon av plasstøpte betongtrapper og tilpassede trapper i impregnert treverk. Betongtrappene er støpt direkte mot terreng/fjell, mens tretrappene er oppført i samme materiale som terrassekonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongtrappene har ujevn slitasje i overflate, enkelte riss og stedvis begroing som gjør trinnene glatte ved fukt.
Det mangler håndløper/rekkverk på deler av trappeløp, til tross for høydeforskjell > 0,5 m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Glatte og ujevne trinn kan medføre snuble- og fallfare. Overflatene bør rengjøres/forbedres og betongen kan eventuelt rehabliteres med sklisikring eller filtsjikt.
Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og bør etableres i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Langøysundvegen 1519 , 6674 KVISVIK
Gnr 117 - Bnr 45
1560 TINGVOLL

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport




INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Flere av overflatene har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder. Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig.





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Se også under forhold "Rom under terreng" når det gjelder gulv på grunn i underetasjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

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

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.





TG 2 Skorstein

Utvendig skorstein i tegl, pusset og oppført over møne. Skorsteinen avsluttes uten pipehatt og er beslått i overgang mot taktekking med metallbeslag. Overflaten har synlige områder med avskalling av puss og mindre sprekkdannelser, særlig i øvre del.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende pipehatt gir eksponering for nedbør og fuktopptrekk.
Pussflaten har begynnende skader med avskalling og sprekker som indikerer værpåvirkning og nedbrytning.
Mørke felt på overflaten indikerer fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktopptrekk kan medføre videre nedbrytning av tegl og puss, samt økt risiko for vanninntrenging i skorstein.
Pussen bør repareres og overflatebehandles for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og vind.
Det anbefales å montere pipehatt/topphatt for å redusere vannbelastning og forlenge levetiden på skorsteinskonstruksjonen.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater, har parkett og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Det er gjennomført fuktmåling i gulv og vegger i underetasjen ved bruk av både indikasjon og piggmålinger. Målingene gir forhøyede fuktverdier, spesielt i områder nær yttervegg og i overgang mellom gulv og vegg. Det er samtidig observert store ujevnheter/planavvik i gulvkonstruksjonen, og enkelte partier gir etter når man går over dem.

Videre er det panel og andre trematerialer montert direkte mot betongvegg og betonggulv, uten lufting eller fuktsperre. Ved åpninger i kledning kan deler av konstruksjonen inspiseres, og her observeres mørkere og fuktpåvirket treverk.

Langøysundvegen 1519 , 6674 KVISVIK
Gnr 117 - Bnr 45
1560 TINGVOLL

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Merknad:
Forhøyede fuktverdier og svikt i gulvkonstruksjon i underetasjen må sees i sammenheng med manglende drenering, terrengfall inn mot grunnmur og begrenset utvendig fuktsikring. Overflatevann og fukt fra terreng antas å trenge inn gjennom grunnmur og gi oppfukting av konstruksjonene under terrengnivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forhøyede fuktverdier i gulv og vegg i rom under terreng, dokumentert med fuktindikator og piggmålinger.
Gulv er ujevnt og lokalt sviktende, noe som kan indikere fuktskader på konstruksjonen under.
Organiske materialer/trematerialer er montert direkte mot betong uten lufting eller fuktsperre.
Konstruksjonen er tilgjengelig fra åpninger, og visuelle observasjoner bekrefter oppfukting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedvarende fuktbelastning kan føre til råte og muggvekst i bakenforliggende konstruksjoner, og det foreligger risiko for inneklimaproblemer. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser av konstruksjonen (fuktteknisk vurdering) og iverksette tiltak som: fjerning av trematerialer mot betong, etablering av lufting/fuktsperrer, utbedring av fall/tiltak mot innsig av fukt fra terreng. Gulvkonstruksjonen bør åpnes og vurderes av fagperson for å avklare om det foreligger fuktskader og om det er behov for utskifting eller tiltak for forsterkning.

Det anbefales å foreta en samlet vurdering av både utvendige forhold (drenering/terrengfall/fuktsikring) og innvendig konstruksjon for å kartlegge årsak og omfang, samt å utarbeide et helhetlig tiltak for å hindre fortsatt fuktinntrenging og oppfukting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller under deler av bygningen. Konstruksjonen består av støpte yttervegger og ujevn fjellgrunn i dagen. Etasjeskillet over er utført med trebjelkelag og underside kledd med trepanel. Det er ingen dampsperre eller fuktsperre på grunnen, og kun naturlig ventilering via mindre åpning i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fjellet ligger eksponert og er fuktig med synlig vannsig i overflaten.
Det er ingen kapillærbrytende sjikt på grunnen (stein/fjell direkte mot trekonstruksjoner).
Ventileringen er begrenset og det er registrert høy fuktbelastning i kryperommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedvarende fuktbelastning kan gi oppfukting av bjelkelag og øke risikoen for råte- og soppdannelse i etasjeskillet.
Det bør etableres bedre ventilering og fuktsperre (plastduk/grus) mot grunnen for å redusere fuktbelastningen.
Vanninnsig bør ledes bort fra grunnmuren ved hjelp av fallende terreng og eventuelt drenering.

Tilstandsrapport





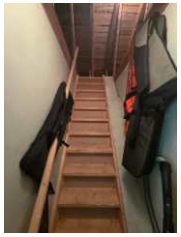


TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Langøysundvegen 1519 , 6674 KVISVIK
Gnr 117 - Bnr 45
1560 TINGVOLL

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Badet fremstår med flislagte gulv, baderomsplater og fliser på vegger i våtsone, samt innredning med servant, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er etablert med mekanisk avtrekk på vegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygning av tettesjikt eller slukløsninger.

Overflater vegger og himling:
Vegger med malt overflate og baderomsplater. Fliser i våtsoner rundt servant.

Overflater gulv:
Flislagt gulv med synlig slukrist. (Manglende fall).

Sanitærutstyr og innredning:
Badet er innredet med servant, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekksvifte etablert på vegg.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran eller utførelse. Flere utførelser indikerer avvik fra forskriftsmessig løsning, herunder rørgjennomføringer som ikke er tilstrekkelig forseglet, åpninger i slukmansjett, og skade/mangelfull tetting ved dørterskel. Tilkobling og gjennomføringer for rør er ufagmessig utført med åpninger og ufullstendig tetting.

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. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling kunne utføres fra underliggende rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Se avvik under punkt «sluk, membran og tettesjikt».

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgraden er vurdert ut i fra registrerte forhold og tegn til utettheter på våtrommet. Skader i tilstøtende konstruksjoner kan ikke utelukkes da det er påvist mangler ved tettesjiktet inne på våtrommet.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Badet fremstår som et nyere etablert våtrom med dusjkabinett, servant med underskap og speilskap. Rommet ligger i underetasjen mot yttervegg av pusset murverk. Det er installert mekanisk avtrekksvifte på yttervegg. Arbeidet er utført uten dokumentasjon eller fremvist samsvarserklæring. Rommet ligger under terreng, og øvrige funn i underetasjen viser fuktpåvirkning og skjevheter i gulv – forhold som kan påvirke badet.

Overflater vegger og himling
Beskrivelse:
Vegger består av malt panel og malt murvegg med synlige ujevnheter. Himling av malt trepanel.

Overflater gulv
Beskrivelse:
Gulv er belagt med fliser.

Sanitærutstyr og innredning
Beskrivelse:
Badet har servant med underskap, speilskap og dusjkabinett.

Ventilasjon
Beskrivelse:
Mekanisk vifte montert på yttervegg.

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

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. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Se tiltak i sammenheng med drenering, terrengfall og utvendig fuktsikring rundt fundament/vegger i underetasjen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Langøysundvegen 1519 , 6674 KVISVIK
Gnr 117 - Bnr 45
1560 TINGVOLL

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport









KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling med pigg kunne utføres på konstruksjon i døråpning mot tilstøtende bod. Det ble her påvist forhøyde fuktverdier som vurderes å stamme fra opptrekk fra underliggende betongkonstruksjon, men siden det er påvist mangelfull tettesjikt på badet, kan det ikke utelukkes skader i andre deler av rommet.

Vurdering av avvik:
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av eldre utførelse, men er oppgradert med enkelte nyere innslag. Innredningen består av malte skapfronter, skuffer og overskap i hvitt utførelse, med heltre benkeplate på deler av kjøkkenet og stålbenk med dobbel oppvaskkum og avrenningsfelt på motsatt side. Over benk og komfyr er det montert plater som fungerer som sprutbeskyttelse. Det er ventilator i stål over komfyr, og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Vegger er malt i grå utførelse, og himling er hvitmalt med taklist. Gulvet er belagt med eldre tregulv. Vindusplassering ved benk gir naturlig lys og utsyn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Innredningen fremstår som eldre og bærer preg av normal bruksslitasje. Enkelte fronter, beslag og overflater har merker og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer etter dagens bruk, men har begrenset teknisk og estetisk standard sett opp mot moderne løsninger. Det må påregnes behov for oppgradering og tilpasninger ved eierskifte. Ved rehabilitering anbefales det å oppgradere innredning, overflater, ventilasjon og tekniske installasjoner for å tilfredsstille dagens krav til funksjonalitet og brukervennlighet.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.





KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår med nyere innredning av enkel utførelse, bestående av benkeskap med glatte fronter, overskap, benkeplate i laminat med treimitasjon og stålkum med ett-greps armatur. Over benk er det flisfri veggflate malt i grå utførelse. På gulvet er det lagt laminat. Rommet har frittstående hvitevarer, herunder komfyr med platetopp samt kjøl/frys. Det er montert en enkel ventilator over komfyren uten synlig kanaltilkobling til friluft, hvilket tilsier at denne fungerer som resirkulasjonsvifte. Oppvaskbenken er utstyrt med dobbel oppvaskkum i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert fast plassering for alle hvitevarer, og rommet bærer preg av å være enkelt innredet. Det er ikke observert ventilasjonskanal til friluft fra kjøkkenventilator, hvilket innebærer at avtrekk kun fungerer som omluft. Laminatgulv vurderes som sårbart for vannsøl fra oppvaskbenk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende mekanisk avtrekk kan gi redusert luftkvalitet, luktproblemer og økt fuktbelastning på overflater. For å tilfredsstille dagens krav til ventilasjon anbefales etablering av ventilasjonskanal ført til friluft. Gulvløsningen vurderes å være mindre egnet på kjøkken med tanke på fuktbelastning, og det bør utvises forsiktighet ved bruk. Innredningen vurderes å fungere etter dagens bruk, men har en enkel standard og forventet levetid bør ansees som begrenset.

Langøysundvegen 1519 , 6674 KVISVIK
Gnr 117 - Bnr 45
1560 TINGVOLL

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Vanninstallasjonen består også av delvis av eldre forkrommede stålrør og nyere kobberrør med avstengingsventiler.

Anlegget er basert på privat vannforsyning med trykktank (ekspansjonstank), pumpe- og styringssystem. På vegg er det montert trykktank av mindre type, tilkoblet via fleksible stålslanger. Det er montert styringsskap av typen SubDrive75 – Franklin Electric, samt trykkmåler og nødvendige stengeventiler. Installasjonen fremstår som funksjonell, med standard oppkobling mot strøm og vanninntak.

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

Det er benyttet fleksible stålslanger for tilkobling, noe som ikke anbefales som permanent løsning da disse har begrenset levetid sammenlignet med faste rørføringer. Det ble observert enkelte uisolerte vannrør som kan være utsatt for kondens og frost i kalde perioder, avhengig av rommets temperatur.

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

Begrenset levetid på fleksible tilkoblinger kan medføre lekkasjer over tid, og det anbefales vurdert utskifting til faste rørtilkoblinger. Vedlikehold og service på pumpe- og styringssystem bør utføres i henhold til leverandørens anvisninger. For å redusere risiko for frost- og kondensskader bør rør isoleres der dette er hensiktsmessig.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er utført i eldre støpejern med muffeskjøter. Rørene er overflatebehandlet (malt), men det registreres begynnende rustdannelser enkelte steder rundt skjøter og bolter. Det er også synlige saltutslag i området nær gulv, som kan indikere tidligere fuktbelastning/lekkasje fra avløpsinstallasjonen eller kapillært opptrekk fra gulv.

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

Det registreres begynnende rustdannelser rundt skjøter og bolter.
Det er synlige saltutslag og misfarging på vegg/gulv i tilknytning til avløpet, som indikerer tidligere eller pågående fuktbelastning.
Eldre støpejernsrør har generelt redusert levetid og kan være sprø/svekket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Videre korrosjon kan føre til lekkasjer og vannskader i tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales å gjennomføre nærmere tilstandsvurdering (evt. kamerainspeksjon) og planlegge utskifting/punktutbedring av avløpsrør.
Overgangen mellom rør og gulv/vegg bør også kontrolleres for tetthet og eventuelt fuktsikres.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



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.

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

Langøysundvegen 1519 , 6674 KVISVIK
Gnr 117 - Bnr 45
1560 TINGVOLL

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport

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.

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.
   1960

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier bekrefter at anlegget er utført av elektroinstallatør, dokumentasjon er ikke fremvist.

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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.

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

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Byggets alder tilsier at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktinntrengning over tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert på plasstøpte betongmurer og natursteinsmurer tilpasset terrengets helning. I deler av bygget står fjell i dagen direkte inn mot fundamentet, og i enkelte rom (bod/krypkjeller) er det synlig fjell i gulv og vegg. Ringmur og fundament er generelt overflatebehandlet, men enkelte partier står ubehandlet mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres fukt- og saltutslag på innsiden av grunnmur, spesielt i bod og krypkjeller.
I overgang mellom kledning og ringmur er det ikke etablert tilstrekkelig klaring, og deler av kledning har direkte kontakt med mur/fjell – gir oppfuktingsfare.
Terreng heller inn mot grunnmur flere steder uten etablert avrenning/drenering.
Det er ikke etablert drenering rundt hele bygget, og det forekommer vannsig i fjell mot grunnmur. Det er påvist hull i grunnmuren mot øst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Langvarig fuktbelastning kan føre til nedbrytning av murverk og oppfukting av trekonstruksjon i overkant av fundamentet, med risiko for råte -/muggskader. Fuktutsatte grunnmurer kan med fordel behandles med diffusjonsåpen overflatebehandling og bør følges opp med jevnlig kontroll. Åpne partier gjør at vann kan trenge direkte inn i murkonstruksjonen og gi oppfukting, frostspreng og videre nedbrytning.
Det bør utføres lokal utbedring/påstøp for å tette åpningen og sikre tett murkonstruksjon.

Langøysundvegen 1519 , 6674 KVISVIK
Gnr 117 - Bnr 45
1560 TINGVOLL

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Tilstandsrapport







TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmuren er oppført i naturstein som er tørrmurt eller eventuelt fuget med mørtel. Muren fungerer som fundament og terrengavgrensning for boligen og terrasseområdet over.



TG 2 Terrengforhold

Tomten består av bratt naturterreng med fjell i dagen og stedvis markdekke med gress, lyng og vegetasjon. Boligen ligger på et platå i skrånende terreng mot sjøen, der nivåforskjeller er tatt opp med løsmur i naturstein og treterrasser.

Terrenget heller ned og inn mot boligens nedre fasade på flere partier, spesielt på nordsiden og mot vestre hjørne, og det er begrenset med lede -/dreneringssystemer som styrer overvann bort fra fundament og støttemur. På øvre del av tomten leder adkomstvei langsmed fasaden, og det registreres noe avrenning fra denne ved kraftig nedbør. Det observeres spor etter vannsig og begroing langs nedre kledning og i overkant av natursteinsmurene.

Terrassestøtter i terreng står direkte på fjell eller enklere fundamentblokk og er eksponert for overflatevann og telepåvirkning.

Generelt vurderes terrenget som krevende, og det forutsettes at overvann må ledes bort gjennom åpen grøft/fall, eventuelt med etablering av dreneringsrør der terrenget heller inn mot bygningskroppen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Overvann som ledes inn mot grunnmur kan gi oppfukting av murverket og økt belastning i krypkjeller/sokkel, med fare for fuktskader, frostskader og nedbrytning over tid.
Terrenget bør reetableres med fall ut fra bygget, eventuelt suppleres med åpne drens-/avskjæringsgrøfter for å lede vannet bort fra grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type, eier bes kontaktet vedørende tilstande på boligens utvendige vann og avløpsledninger.

Langøysundvegen 1519 , 6674 KVISVIK
Gnr 117 - Bnr 45
1560 TINGVOLL

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

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

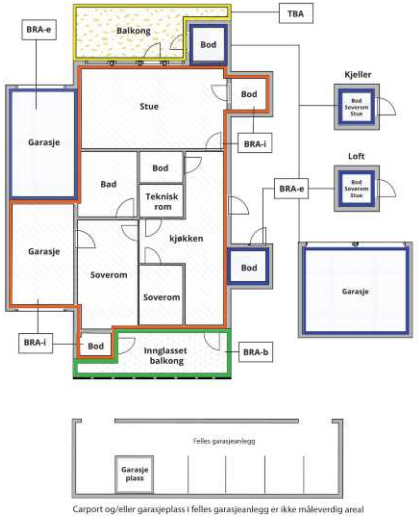
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	79			79	95
Kjeller	42	15		57	81
SUM	**121**	**15**			**176**
SUM BRA	**136**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Bod, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Entré, Gang		
Kjeller	Bad, Bod, Uinnredet kjellerrom, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Kryperom		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger datert: 29-07-1969.

Følgende avvik er påvist fra orginale byggemeldte tegninger:

1) Rom i kjeller definert som "disp", "Brensel", "Redskap", "Klær" og "Gang" benyttes i dag som oppholdsrom (soverom, bad, kjøkken. Rom defiert som "Mat" er fjernet. Tidligere trappeløp ned til kjelleretasjen er avstengt.

Det gjøres oppmerksom på at bruksendring av rom er søknadsplikt.

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		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Langøysundvegen 1519 , 6674 KVISVIK
Gnr 117 - Bnr 45
1560 TINGVOLL

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 14.05.1974

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)
Enebolig	114	22
Uthus	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Bjarne Havnen	Takstingeniør
	Eli Cheho	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1560 TINGVOLL	117	45		0	1576.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Langøysundvegen 1519

Hjemmelshaver
Cheho Eli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger syd/østvendt med fine sol/lysforhold. Utsikt ut over Halsafjorden ved Halsa i Tingvoll kommune. Ca 3 km fra Kanestrøm fergekai.

Adkomstvei

Ta til venstre ved skilting Lid like før Kanestraum fergekai. Følg veien ca. 1 km og du vil se boligen på venstre side av veien. Boligen er brun av farge.

Tilknytning vann

Tilknyttet privat brønn.

Tilknytning avløp

Privat kloakk via septiktank med kommunal tømming.

Regulering

I følge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til: LNF-område.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenareal. Beplantet med prydbusker og trær med stedvis natursteinmurer.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
600 000	2019

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Lager

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
På eiendommen står et frittliggende uthus oppført i bindingsverk av tre på natursteinsmur/betongsåle. Uthuset har saltak tekket med profilerte stålplater (lik hovedbygning) med tilhørende vindskier og gesimsbord i treverk. Fasader er kledd med stående bordkledning i malt utførelse med gjennomgående rektangulære vinduer i tre med enkeltrute glass.

Bygget er delt inn i to rom med adkomst via separate tredører.
Innvendig består konstruksjonen hovedsakelig av uisolerte stendere og rupanel i vegger og tak. Himling er delvis åpen mellom sperrene, og det er innlagt enkel belysning (230V) via synlig kabel. Gulv er utført i tre i den ene delen og betong i den andre delen.
Langs vegger og under tak er det montert hyller og oppbevaringsløsninger til verksted-/lagerformål.

Bygget er ikke isolert og fungerer som bod/vedskjul og oppbevaringsrom, og har ingen tilkobling til vann- eller avløp.

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
Energirapport	12.08.2025		Innhentet		Ja
Plantegninger	12.08.2025		Innhentet		Ja
Fra Infoland	20.08.2025		Fremvist		Nei
Standardbeskrivelse	21.08.2025		Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Langøysundvegen 1519 , 6674 KVISVIK
Gnr 117 - Bnr 45
1560 TINGVOLL

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

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.

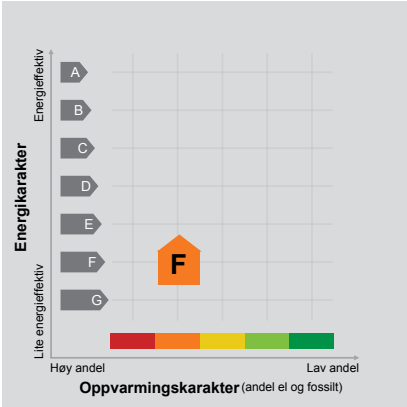
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Langøysundvegen 1519
Postnummer	6674
Sted	KVISVIK
Kommunenavn	Tingvoll
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181458909
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-157933
Dato	21.08.2025



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)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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:	Enebolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	136
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 117, Bruksnr 45	**Kommune:**	1560	Tingvoll
Adresse:				
Veiadresse:	Langøysundvegen 1519, gatenr 1180 6674 Kvisvik	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	208 1	Rakstang Straumsnes
Oppdatert:	22.12.2017	**Kirkesogn:**	8070102	Straumsnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Svingen	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.09.1967	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 576,4 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
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	16.02.2016	Avgiver	1560/117/2	-5 778,3
	Matrikkelført:	16.02.2016	Berørt	1560/117/5	0,0
			Berørt	1560/117/45	0,0
			Berørt	1560/117/66	0,0
			Berørt	1560/118/3	0,0
			Berørt	1560/118/14	0,0
			Mottaker	1560/117/69	5 778,1
Kartforretning	Forretning:	16.02.2016	Berørt	1560/117/2	0,0
	Matrikkelført:	16.02.2016	Berørt	1560/117/45	0,0
			Berørt	1560/117/69	0,0
Feilretting	Forretning:	31.10.2008	Berørt	1560/117/2	0,0
	Matrikkelført:	31.10.2008	Berørt	1560/117/45	0,0
Skylddeling	Forretning:	29.09.1967	Avgiver	1560/117/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1560/117/45	0,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 11.08.2025 10:38 – Sist oppdatert 11.08.2025 10:38
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Langøysundvegen 1519	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	106,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	106,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.01.1960
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	181458909			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		34,0		34,0			
H01	1	72,0		72,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	17,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	17,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	17,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.01.1960
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300479112			Antall etasjer:	1

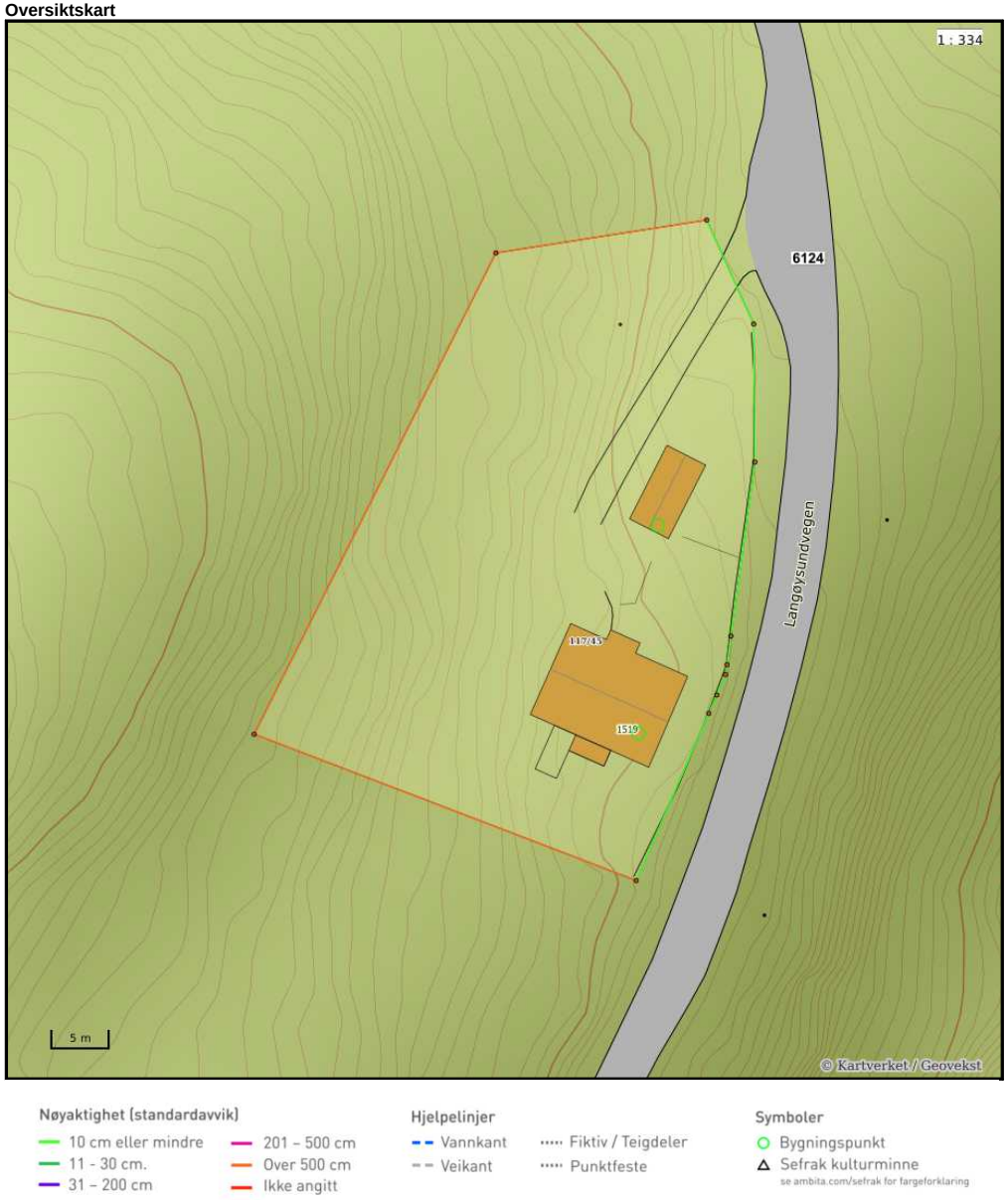
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			17,0	17,0			

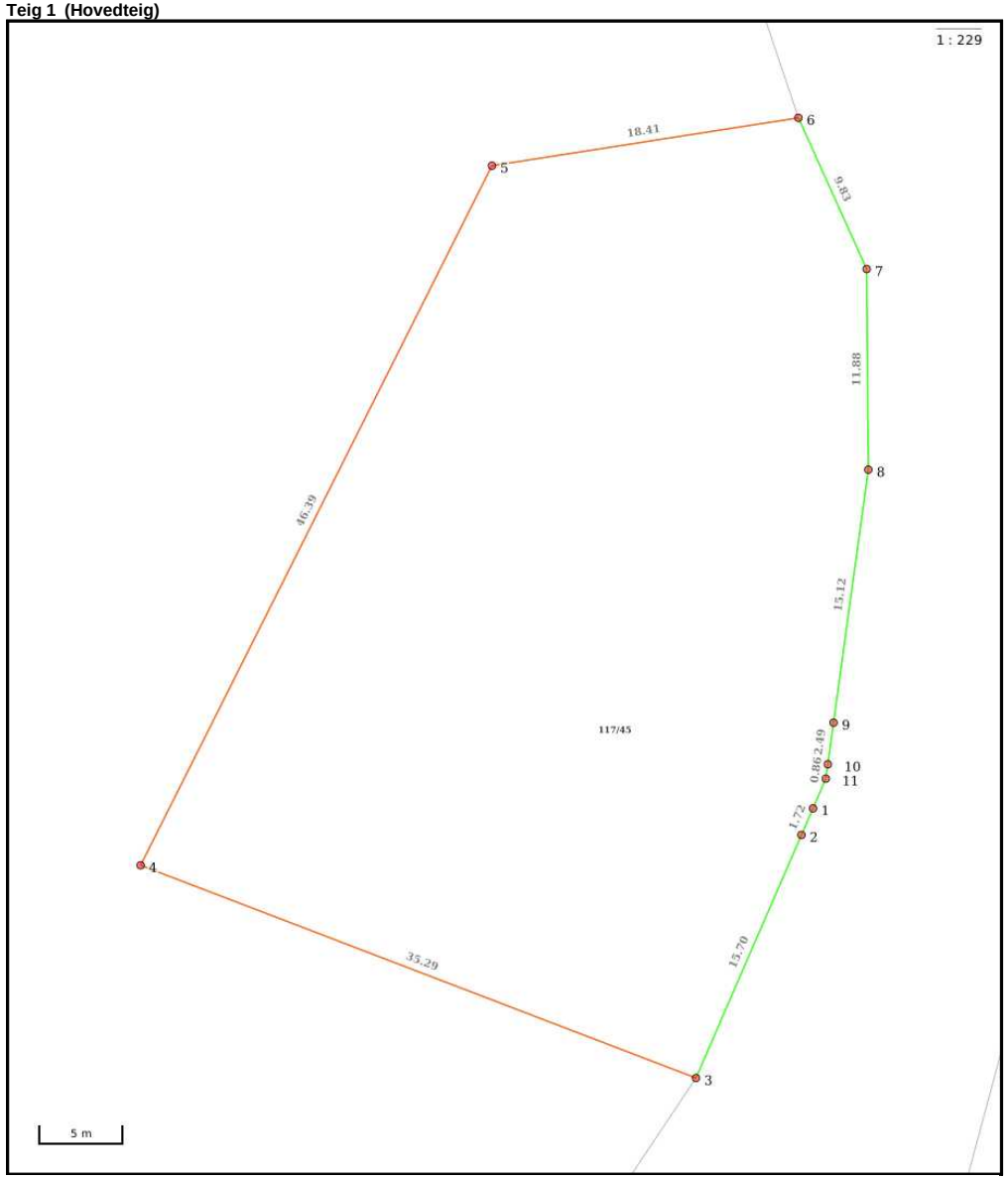
Kulturminner:

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: 1 576,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 993 892,92	456 540,41	1,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 993 891,29	456 539,87	15,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 993 876,37	456 534,98	35,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 993 885,84	456 500,98	46,39m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 993 929,04	456 517,88	18,41m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 993 933,56	456 535,73	9,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 993 925,02	456 540,60	11,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 993 913,20	456 541,81	15,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 993 898,09	456 541,15	2,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 993 895,60	456 541,04	0,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 993 894,74	456 541,00	1,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	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.

ambita

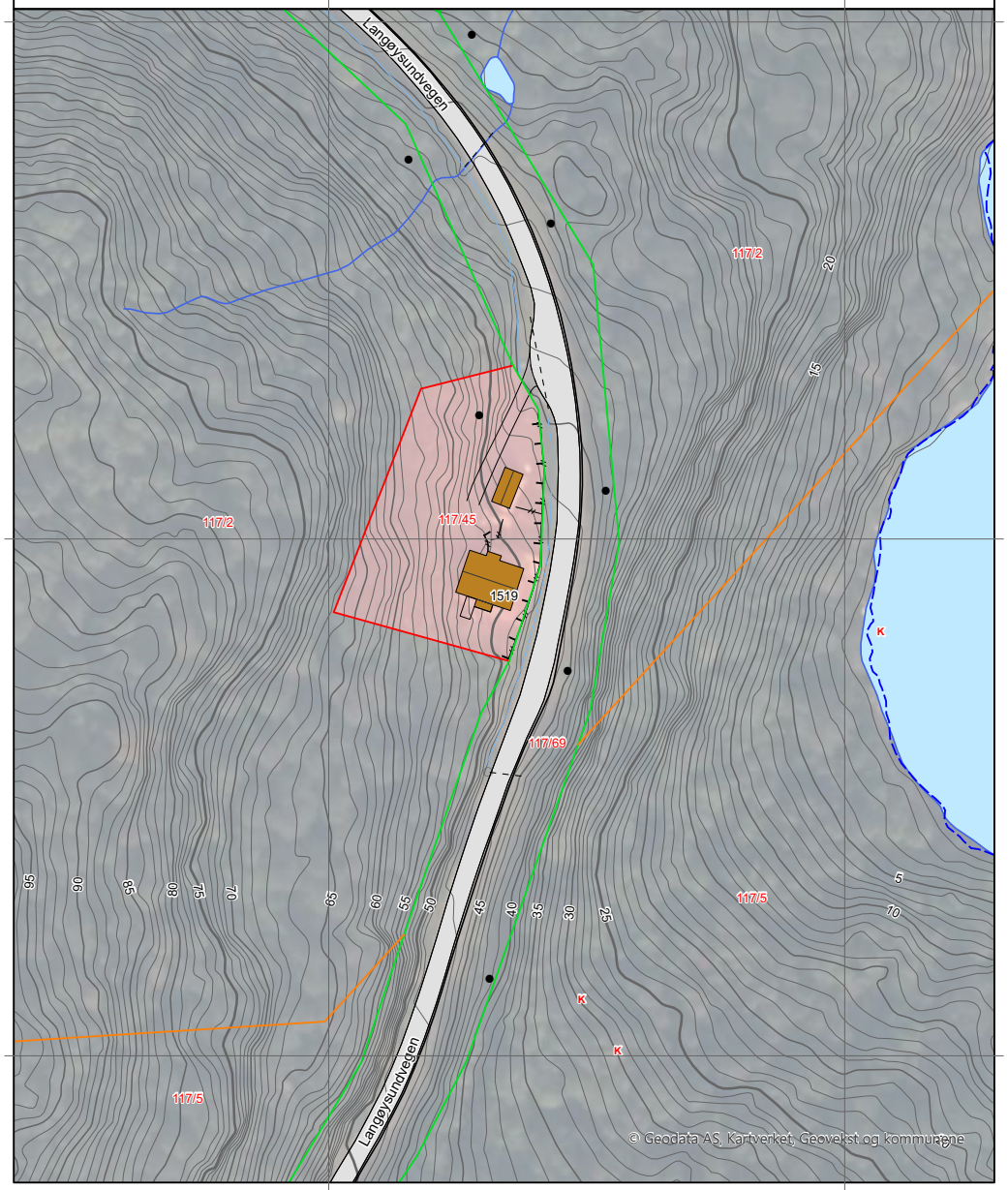
Kommune: 1560 Tingvoll
Eiendom: 1560/117/45/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.8.2025



0 25 50 m

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

ambita

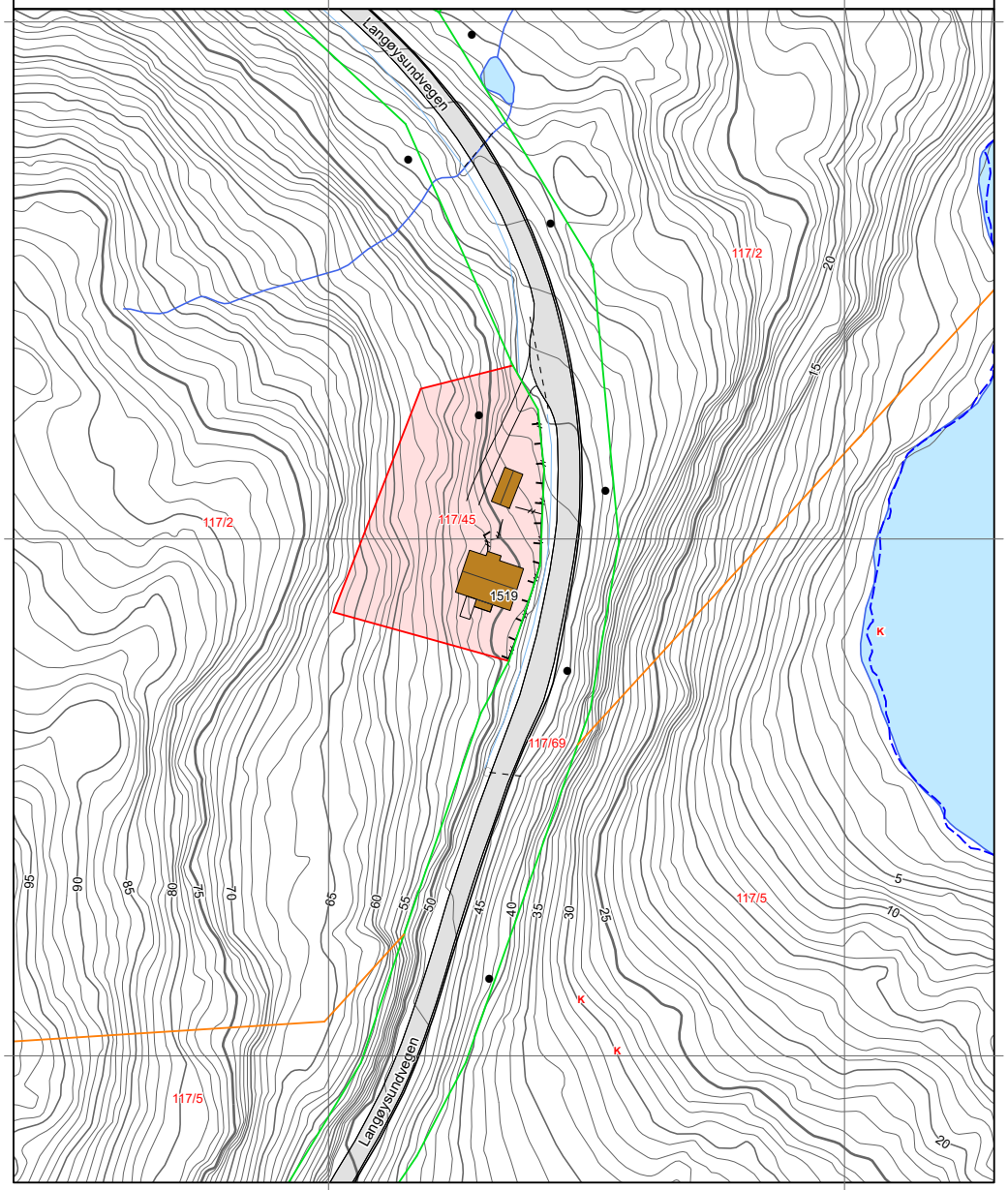
Kommune: 1560 Tingvoll
Eiendom: 1560/117/45/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.8.2025



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

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

TINGVOLL BYGNINGSKONTROLL,
6630 TINGVOLL.

Journalnr.	1035/69
Dato, avsluttende synsforr.	22/3 - 72.

Arbeidssted	Kanestraum. Gnr. 117 bnr. 45 i Tingvoll kommune.
Arbeidets art	~~Nybygg.~~ påbygg, anbygg, tilbygg
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Herr Fredrik Hals, Edøy.
Byggemelder	Herr Fredrik Hals, Edøy.
Ansvarshavende	Herr Fredrik Hals, Edøy.

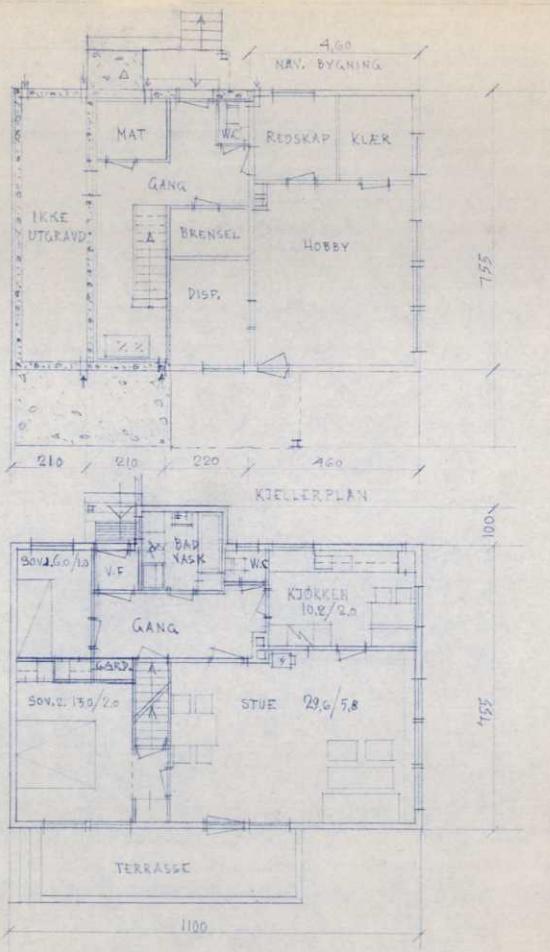
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Ingen.

TINGVOLL den 23. mars 1972.

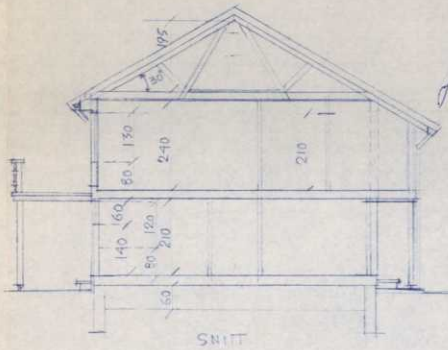
Jens Bjordal
Bygningssjefen i Tingvoll

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

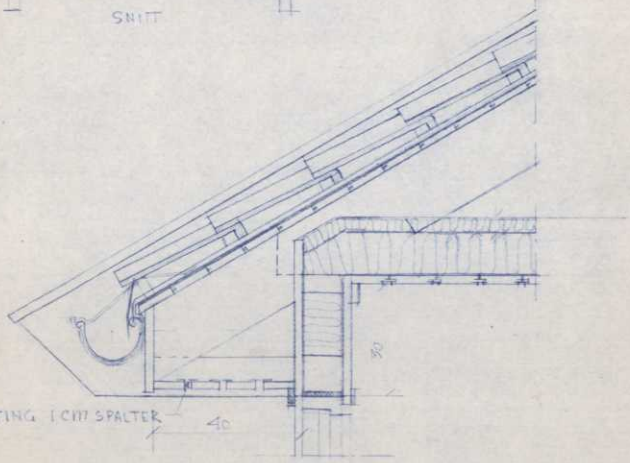


1. ETASJE

MÅL MÅLENE MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET.

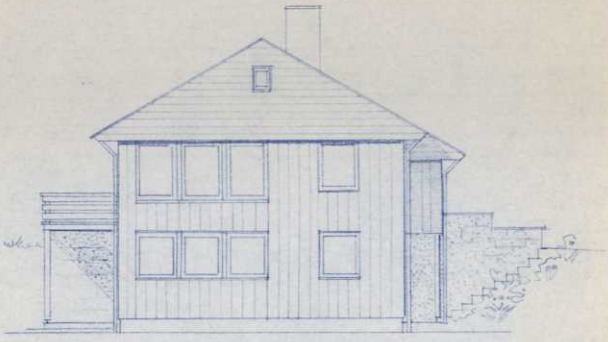


Beh. i Bygn.rådet
den 2/12, 1969
for TINGVOLL BYGNINGSRÅD
TINGVOLL

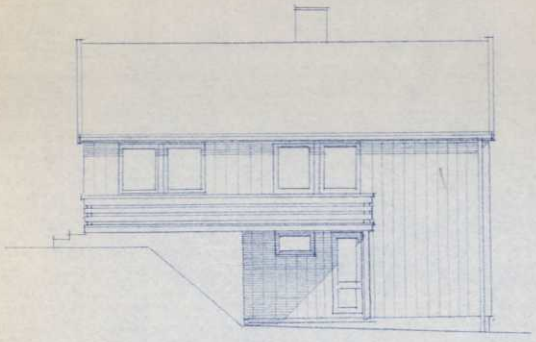


SNITT M 1:10

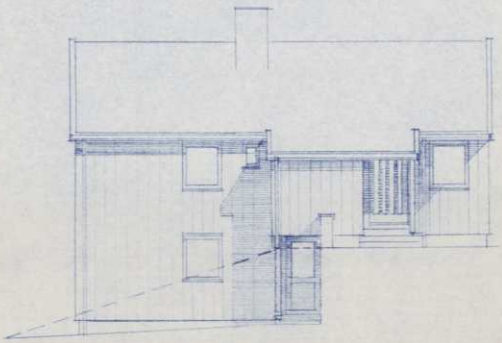
INGEBJØRG OG FREDRIK HALS. STRAUMSNES
ENEBOLIG. PLANER OG SNITT. MÅL 1:100
BLAD NR 1.
Tingvoll gnr. 117 bnr 45



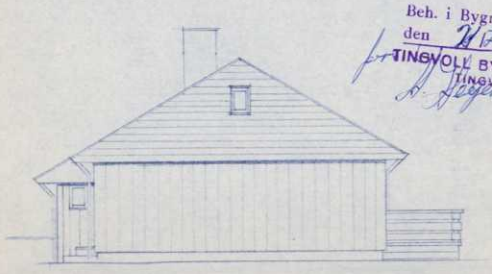
MOT SYD-ØST



MOT SYD-VEST



MOT NORD-ØST

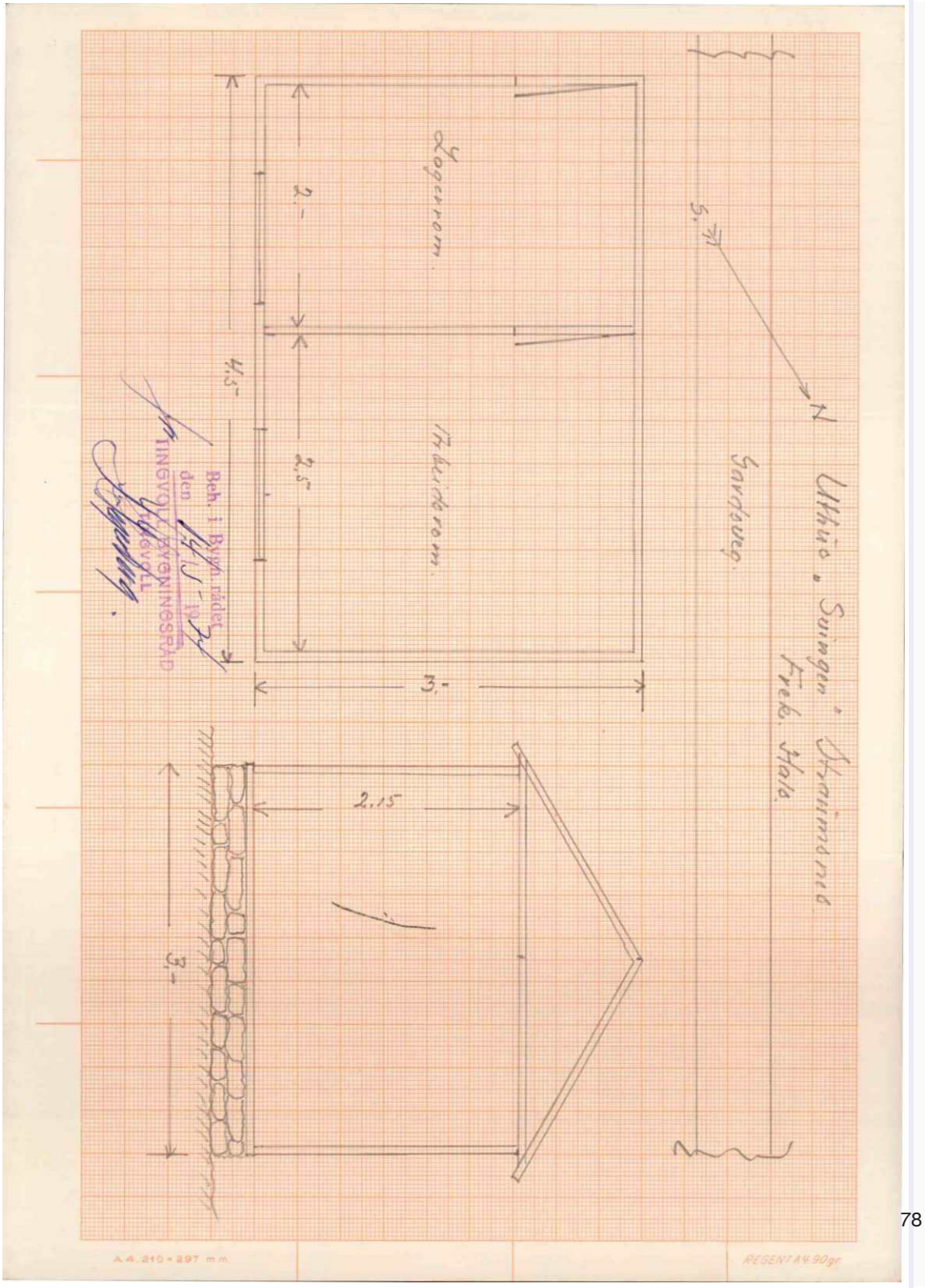


MOT NORD-VEST

Beh. i Bygn.rådet
den 2/12 1969
for TINGVOLL BYGNINGSRÅD
TINGVOLL

INGEBJØRG OG FREDRIK HALS, STRAUMSNES
FASADER MÅL 1:100
BL.NR 2.

Tingvoll gnr. 117 bnr 45



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/2416/61
Attesteringstidspunkt 2025-08-12 10:53

Stampelavgift kr. 15,-

Dagbok nr. 2416 1967 24/9
Nordmøre Sorenskriverembete

Kjøpeavtale.

Einar Drøpping og Fredrik P. Hals gjer denne avtalen:

Einar Drøpping f. 21/5 1950 eigar av Myren - Kanestrøm gr. nr. 117 brukenr. 2 i Tingvoll herad sel ei bygsla hyttetomt etter til Fredrik P. Hals f. 21/11 1902 tinglyst bygslebrev nr. 1132 21. 5 1957 og kalla " Tomt nr.I " i dagleg tale nemnt " Svingen ".

Tomta ligg i sørlege luten av eigedommen på Jutvikkleiva inn til fylkesvegen.

Tomta er skyldelt 1. august 1967 og har dei mål og avgrensingar som er nemnt i denne.

Kjøpesummen kr. 1.2oo,- tolv hundre kronor - skal reidast ut i kontante pengar ved tinglese kjøpeavtale.

Kjøparen har gjerdeplikta mot eigedommen til seljaren.

Kjøparen skal arbeide opp veg på tomta frå fylkesvegen lan gs med grenselina som går frå denne i nordleg rettning. Eigar og brukar av Myren gr. nr. 117 br. nr. 2 skal ha full bruksrett og ferdslerett og rett til ved - og tømmertransport etter denne vegen til alle årstider; men ikkje lunningsrett på vegen. Alt vedlikehald av denne vegen skal kjøparen ha.

Kjøparen skal ha rett til å legge vassku m ved bekken nord for tomta og eller på ei flate syd for tomta. Kjøparen skal ha rett til å legge vassledning frå brunnen fram til tomta over seljaren sin eigedom. Selaren skal godkjenne linjevalet for vassledn inga.

På tomta skal det byggast hus som ikkje skjemmer granne-laget og bryt med god byggeskikk i bygda.

På tomta må det ikkje gjerast noko som vert til skade eller ulempe for seljaren og eigedommen hans.

Dersom kjeøparen vil skilja seg av med tomta og husa som vert bygd på denne skal eigaren av Myren ha første retten til å taka over eigedommen etter takst. Ved salg av tomt og hus til andre skal eigaren av Myren ha rett til å godkjenne kjøparen.

Kjøparen reider ut utlegone ved tinglysing av denne kjøpeavtalen.

Straumsnes, den 1. august 1967.

Karl O. Drøpping Einar Drøpping Fredrik P. Hals
Seljar. Kjøpar.

f. verge for Einar Drøpping.

Til vitne:

Ore P. Hals Tore Gjelsnes

Frei overformynderi samtykker i overdragelsen.

FREI OVERFORMYNDERI 11. 8. 1967.

Dagbok nr. 73 [illegible]
Nordmøre Sorenskriverembete

ERKLÆRING

Under henvisning til tillatelse gitt ved brev av 15. november 1966 fra vegsjefen i Møre og Romsdal om å bebygge min eiendom gnr. 117 bnr. 45 i Tingvoll kommune med mindre minste avstand til offentlig veg enn fastsatt i vegloven, erklærer jeg at jeg godtar for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen følgende betingelser for den gitte tillatelse:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at ~~bygningen~~ tilbygget ligger innenfor byggegrensen.)
2. Området mellom ~~bygning~~ tilbygget og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holdes ryddig, så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. ~~Bygningen~~ Tilbygget må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
4. ~~Bygningen~~ Tilbygget må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. ~~Bygningen~~ Tilbygget må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).

Jeg er innforstått med at erklæringen tinglyses som hefte på min eiendom.

Edøy 23. jan. 1968
sted dato

Fred. Haas
underskrift

Til vitterlighet

1 Edvin Folden

2 Ole B. Fosseby

Stempelavgift kr. [illegible]

Dagbok nr. [illegible] 1968

Nordmøre Sorenskriverembete 437

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Einar Drøpping v/ fødd verge

Olise Drøpping og Karl Drøpping *født* 21/5 1950 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Fredrik P. Hals, Edøy

født 21/11 1902 *(Datum og årstall)*

min/vår eiendom " Svingen "

g.nr. 117 *br.nr.* 45 *av skyld mk.* 1 øre Tingvoll *herred*[1])

[illegible][1])

for en kjøpesum stor kr. 1.200,- kroner tolvhundre -

som er avgjort på omforenet måte.

i høve kjøpeavtale av 1. august 1967. Tinglese 29/9 1967

Med i eigedomshandelen er denne bruksavtalen.

Einar Drøpping eigar av Myren - Kanestrøm gr. 117 br. nr. 2 og Fredrik P. Hals eigar av Svingen gr. nr. 117 br. nr. 45 er samde om at Fredrik P. Hals og ættlingane etter han skal ha rett til nausttomt og båtstø med landingsrett for båt på avtala stad i Myrabukta.

All ferdsle fram til nausttomta skal gå etter gardsvegen i Myran og etter sjøvegen som eigar av Myren tilviser.

Bruken av denne nausttomta må ikkje bli til skade, hinder eller ulempe for hovudbruket Myren.

Denne bruksretten skal Fredrik P. Hals og ættlingane etter han ha so lenge dei er eigar og brukar av "Svingen " gr. nr. 117 br. nr. 45.

Nr. 41 a. Eneret: Sem & Stenersen i Oslo 10-58.

Seattle Wash. den 10 April 1968

Olise Drøpping Karl Drøpping
(Utstederens underskrift) Olise Drøpping

Vi / jeg bekrefter herved at Einar Drøpping v/ f.verge Karl Drøpping
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Marianne L. Johnson

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/2415/61
Attesteringstidspunkt 2025-08-12 10:52

Dagbok nr. 2415 - 1967 29/9
Nordmø[re] Avskrift. [sorenskriverembete]
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Tirs dag, den 1. august 19 67 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Myren under Kanestrøm g.-nr. 117 br.-nr. 2 av skyld mark 0,92 i Tingvoll herred. Forretningen er forlangt av Einar Drøpping ved Jakob Myren

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Bernt Vatten , Ivar A. Grimstad og Normann Strømsvåg, Kanestraum

Ved forretningen møtte:

Av partene:[3]) som seljar Einar Drøpping ved verge Karl Drøpping

som kjøpar Fredrik P. Hals, Edøy

Av naboer:[3]) er ingen varsla , ikkje naudsynt.

Mennene valte til formann Bernt Vatten, Kanstraum.

Over d[en] del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 0,6 dekar. I alt 0,6 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Grenselina millom hovudbruket og den fråskilde parsell har utgangspunkt i ein nedsett stein ved vestre kant av fylkesvegen i ein avstand av 3;5 m. frå vegkanten og går i vestleg rettning 21 m. til nedsett stein. Derifrå i nordleg rettning 53,5 m. til nedsett stein og vidare i same line 3 m. til

[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, undersktive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

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

[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

[5]) Se skylddelingslovens § § 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 1).

Nr. 859 a. Egersn Sem a Stenersen i Os 9-67

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/2415/61
Attesteringstidspunkt 2025-08-12 10:52

kanten av fylkesvegen. Derifrå fylgjer grenselina vestre kant av fylkesvegen 61 m. til det første nemnte utgangspunkt.

Kjøparen skal ha rett til å legge vasskum ved bekken nord for tomta og eller på ei flate sydvest for tomta. Kjøparen har ertt til å legge vassledning frå brunnen fram til tomta over seljaren sin eigedom. Seljaren skal godkjenne linjevalet for vassledningen

Vedtatt
Karl O. Drøpping
Olai Drøpping

Frei overformynderi samtykker i overdragelsen.

FREI OVERFORMYNDERI 11. 8. 1967.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei.
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

395

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? -

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? -

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

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

Det bevitnes:

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

-

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til mark 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør " 0,91

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord — dekar, naturlig eng og kulturbeite — dekar, produktiv skog — dekar, annet areal — dekar. I alt — dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) " Svingen "

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: kjøperen

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 Fredrik T. Hals, Eday skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Bernt Eathen, Tom Grimstad Normann Steinsvåg

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

Går til Tingvoll jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

Tingvoll jordstyre godkjenner dette skyldskifte av ca.0,6 da. udyrka jord som ikkje er skikka for jord-eller skogbruk, og som ligg driftsmessig forsvarleg til for hovedbruket.

Tingvoll den 23/8 19 67

Tingvoll Kommune
~~JORDSTYRET~~

formann. sekretær

Går til M. & R. landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak. nr. 765/1967

Fylkestandbruksstyret samtykker i skyldskiftet.

Molde den 14/9 19 67

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 117 b.nr. 45

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

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.

Notater

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 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

Notater

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

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: 17250351 / Rune Johansen, tlf. 478 58 541
Langøysundvegen 1519, 6674 Kvisvik.
Gnr. 117, Bnr. 45, 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: 17250351
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.05.2026

Rune Johansen
Eiendomsmegler

478 58 541
rune.johansen@em1.no

EiendomsMegler 1 Kristiansund
Langveien 21, 6509 KristiansundN

eiendomsmegler1.no