

Holmeidstranda 47

VÅGBØØYA

notar



Prisantydning Kr 6 900 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
BRA-i/BRA Total 235/494 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Holmeidstranda 47

Unikt landsted med fantastisk sjøutsikt og egen holme! | Naust m/brygge | Usjenert tomt

Adresse	Holmeidstranda 47 6630 TINGVOLL
Prisantydning	Kr 6 900 000,-
Omkostninger	Kr 191 490,-
Totalpris	Kr 7 091 490,-
BRA-i/BRA Total	235/494 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
Byggeår	1800
Soverom	6

Din lokale eiendomsmegler Notar har gleden av å presentere Holmeidstranda 47- en sjelden perle ved Vågbøen og Breifjorden! Eiendommen byr på en særegen beliggenhet med flotte solforhold, naturskjønne omgivelser og herlig sjøutsikt.

Tunet består av et karakterfullt Nordmørslån fra 1800-tallet, samt låve, uthus og naust med egen brygge. Boligen er oppgradert de senere årene, samtidig som den autentiske sjarmen og de historiske detaljene er godt ivarettatt. Den inneholder to kjøkken, to bad og flere stuer. Med hele seks rom som i dag benyttes som soverom, og sengeplasser til opptil 13 personer, ligger alt til rette for store familiesammenkomster, ferieopphold med venner eller generasjoner under samme tak. Dette er en eiendom som byr på god plass, sjelefred og utallige muligheter!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Anders Havneraas

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
938 82 954 / anders@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	28
Vedlegg	31
Budgivning	108

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Bad



Entre



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Bad



Gang



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Veranda



Fasade



Fasade



Nærområde



Nærområde

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen Holmeidstranda 47 ligger idyllisk til ved Vågbø på Nordmøre i Tingvoll kommune. Beliggenheten er usjenert og byr på vakker utsikt og gode solforhold fra deler av tomten. Unik beliggenhet i sjøkanten med enkel tilgang til flotte svaberg og nærliggende fjorder, ideelt for båtturer og naturopplevelser.

Tingvoll sentrum ligger kun 5 minutter unna med bil, og her finnes dagligvarebutikker som Joker og Coop Extra, samt post i butikk. For aktiviteter og fritidstilbud er Tingvoll Kino og Tingvoll Golfklubb henholdsvis 8 og 20 minutter unna med bil. Treningssenteret Fitnesspoint Aspøya ligger 20 minutter unna, og Nordmørshallen er tilgjengelig på 22 minutter.

ADKOMST

Adkomst til eiendommen skjer via båt fra småbåthavn eller traktorvei ved full fjære.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Holmeidstranda 47, 6630 TINGVOLL

OPPDRAKSNUMMER

4-0431/25

SELGER

Jov Eiendom AS

MATRIKKE

Gårdsnummer 62, bruksnummer 1, , ideell andel 1/1.
i Tingvoll kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 89.985 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten består av to teiger og fordeler seg slik:

Fulldyrka jord: 25,7 dekar

Innmarksbeite: 17,3 dekar

Produktiv skog: 30,2 dekar

Annet markslag: 14,5 dekar

Bebyggd, samf, vann, bra: 2,4 dekar

Selger opplyser at det skal skille ut et areal på ca 1 600 kvm ved hyttetomta. Selger påtar seg alle kostnader tilknyttet dette.

TAKST

Tilstandsrapport datert 01.06.2026. utført av Bjarne Havnen.

BYGGEÅR

1800

BYGGEMÅTE

Fritidsboligen er en eldre bygning fra 1800-tallet som er betydelig rehabilitert og modernisert. Bygningen har en sammensatt konstruksjon med eldre tømmerkonstruksjoner, bindingsverk i tilbygg, eldre trebjelkelag og krypkjeller.

Det er ukjent byggegrunn, og drenering samt utvendig fuktsikring er ikke dokumentert. Grunnmuren er utført som en eldre murkonstruksjon av betong, naturstein eller støpt murverk, med synlige murflater både utvendig og innvendig i kjeller. Terrenget rundt bygningen består hovedsakelig av gresskledd utearealer med varierende fall mot grunnmuren, og bygningen ligger i skrånende terreng.

Veggkonstruksjonen består av en eldre tømmerkonstruksjon i den opprinnelige bygningsdelen og en bindingsverkskonstruksjon i senere tilbygg. Utvendig er veggene kledd med stående trekledning.

Taktekkingen er utført med profilerte takpanner av steinbelagte stålplater. Takkonstruksjonen er en eldre trekonstruksjon med sperrer, åser og hanebjelker. Undertaket består av bordtro eller tilsvarende

bordkledning. Loftsrommet er et kaldt, uinnredet rom med synlig trekonstruksjon, og pipestokken er ført gjennom taket.

Renner og beslag er utført med sortlakkerte takrenner, nedløp og tilhørende rennekroker. Det er montert beslag ved raft, gavlavslutninger og overganger mot taktekking.

Etasjeskilleren er utført med et eldre trebjelkelag. Mot kjelleren består etasjeskillet av rundtømmer, mens det mellom første og andre etasje er utført med trebjelker. Under deler av boligen er det en krypkjeller etablert under trebjelkelaget, som består av rundtømmer og stubbegulv.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdøren er en moderne, isolert dør med malt overflate og et stort glassfelt.

Terrasseflatene er etablert på et bjelkelag over terreng og er tilpasset bygningens fasader og inngangspartier. Den utvendige trappen ved inngangspartiet er en trekonstruksjon med trinn og sidevanger av impregneret terrassebord.

Naustet på eiendommen er en enkel trekonstruksjon med bindingsverk, stående utvendig bordkledning og saltak tekket med profilerte metallplater. Innvendig er konstruksjonen åpen med synlige stolper, sperrer og åser.

En bod/garasje er oppført med yttervegger av mur eller betongblokker i hovedetasjen, mens gavlvegger og øvre veggfelt er i trekonstruksjon med stående trekledning. Taket er tekket med eternitt.

Låven har en grunnmur og veggpartier av mur eller betong i nedre del, kombinert med trekonstruksjoner og utvendig kledning i tre og metallplater på øvre veggflater. Taket har tradisjonell skifertekking, og konstruksjonen er en tradisjonell låvekonstruksjon med bærende treverk som stolper, dragere og sperrer.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig – Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra

taknedløp ved grunnmur.

- Utvendig – Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik:

Eldre takkonstruksjon som krever jevnlig oppsyn. Det er noe misfarging vurdert som følge av tidligere lekkasjer.

- Utvendig – Kjellervinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Innvendig – Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det er målt noe forhøyede fuktverdier i rundtømmeret mellom kjeller og 1. etasje.

- Innvendig – Innvendige dører

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

- Våtrom – 1. ETASJE > BAD – Overflater vegger og himling

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

Det er avvik:

Baderomsplatene mangler sokkellist, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i overgang mellom vegg og gulv.

- Våtrom – 1. ETASJE > BAD – Overflater Gulv

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

- Våtrom – 1. ETASJE > BAD – Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er avvik:

Baderomsplatene er montert uten sokkellist, og det mangler fuging i underkant. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i overgang mellom vegg og gulv.

- Våtrom – 1. ETASJE > BAD 2 – Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Baderomsplatene mangler sokkellist, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i overgang mellom vegg og gulv.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD 2 - Overflater Gulv

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

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD 2 - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er avvik:

Baderomsplatene er montert uten sokkellist, og det mangler fugging i underkant. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i overgang mellom vegg og gulv.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekke-dannelser.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren.

Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Rundtømmeret er noe mottspist, men eier opplyser at dette er behandlet med egnet middel. Det er også registrert noe forhøyede fuktverdier i rundstokkene, noe som vurderes å skyldes manglende ventilasjon. Det er iverksatt tiltak for å bedre dette, blant annet med installasjon av mekanisk avtrekk.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2014.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Rørleggermester Georg Tvedt

Beskrivelse: Vi brukte Georg Tvedt som er rørleggermester til arbeidet, som leide inn gulvlegger for å sveise våtromsbelegg.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Nye sluker og legging av våtromsbelegg og våtroms veggplater

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rørleggermester Georg Tvedt

Beskrivelse: Legging av nytt vann- og avløpssystem fra begge bad.

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært fukt i kjeller. Vi har montert mekanisk ventilasjon for å løse problemene med lufting.

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

Ja

Beskrivelse: Det er noen sprekker i grunnmur til kjeller. Ved rehabilitering av eiendommen, ble de største skjevheter rettet opp.

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

Ja

Firmanavn: Byggservice AS

Beskrivelse: Det ble tidlig i vår eie oppdaget skadedyr på tømmeret i yttervegger noen steder. Dette ble håndtert av Byggservice AS med behandling, før veggene ble etterisolert og fornyet.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Aura-Watt AS

Beskrivelse: Nytt sikringsskap og ledningsnett i hele boligen.

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

Ja

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Jon I. Sæter AS og Byggservie GjØra AS

Beskrivelse: Lagt nytt Decra-tak i 2015 og terasser og fasade i 2016-2018

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

Ja

Beskrivelse: Det er en hytte på øya som har eget gards- og bruksnummer. Denne har avtalt rett til å bruke adkomst over eiendommen ved spesielle tilfeller, slik som ved større vedlikeholdsoppdrag hvor man trenger å frakte materialer på fjære sjø med traktor. Kan også brukes ved dårlig vær for å lette adkomst for besøkende ved å slippe de av ved

brygga til salgsobjektet. Kommunalt vann til hytta går via salgsobjektet. Stengekran til hytta er plassert i kjeller på salgsobjektet og man trenger adkomst til denne ved stenging for vinteren. Hytta har også rett til å legge ut flytebrygge i forlengelsen av sin eiendom.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Ifølge kommuneplanens arealdel er arealbruken for eiendommen fastsatt til LNF-formål (landbruks-, natur- og friluftsmål).

Deler av eiendommen ligger innenfor hensynssone - bevaring naturmiljø.

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen benytter panelovner og vedovn som oppvarmingssystem. Det er mekanisk avtrekk på badene.

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.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Adkomst via båt fra småbåthavn eller traktorvei ved full fjære.

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

Tilknytning avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Eiendommen har septiktank.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen består av flere bygninger som er SEFRAK-registrert. Våningshuset og fjøs/løe er SEFRAK-merket med rød trekant, mens naustet og eldhuset er SEFRAK-merket med gul trekant.

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975–1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

Bolig:

2. Etasje: Bod, 2 ganger og 6 soverom

1. Etasje: 2 bad, 2 stuer, 2 entré og 2 kjøkken. Terrasse og

balkongareal

Kjeller: Uinnredet kjellerrom og 3 boder

Låve:

Kjeller: Uinnredet kjellerrom

Loft: Uinnredet loft

1. Etasje: Låve

STANDARD

Innvendige overflater:

Gulv: Furu. Gulvet har påvist svanker/buler og noe retningsavvik.

Vegger: Trepanel.

Himling: Malte plater og trepanel.

Flere av overflatene har blitt fornyet siden byggeår og har derfor ulik alder.

Kjøkken 1

Kjøkkeninnredning er utført som nyere innredning med glatte og profilerte fronter, benkeplater med laminert eller tilsvarende overflate, integrert koketopp og oppvaskkum med ettgreps blande batteri. Det er montert overskap, underskap og høyskap, samt hvitevarer som kjøll eller fryseskap. Vegger og himling har paneloverflater, og gulv er utført med tregulv.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 2:

Kjøkkeninnredning er utført med profilerte fronter, benkeplate, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskkum og ettgreps blande batteri. Det er montert ventilator over kokesone. Kjøkkenet har panelte veggflater og malte eller overflatebehandlede gulvbord.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1:

Badet har flislagt gulv, baderomsplater på veggene og malt tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Bad 2

Badet har vinylbelegg på gulvet, baderomsplater på veggene og malt tak. Rommet er utstyrt med innredning

med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vanninstallasjoner er ført synlig i kjeller og består av et rør-i-rør system med fordelerskap eller fordelingsstokk, stoppekraner og merkede kurser.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. I tillegg er det etablert et mekanisk avtrekkssystem i kjeller med vifteaggregat, lyddemper og kanalføringer.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder av typen CTC HeatInjection (modell HI 200 S) er montert i kjeller. Berederen er fra 2016 og har et volum på 115 liter.

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Eiendommen selges med det løsøre og inventar som er på eiendommen ved visningstidspunkt.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. §

3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 235 m²

BRA - e: 259 m²

BRA totalt: 494 m²

TBA: 38 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 29 m² Uinnredet kjellerrom og 3 boder

1. etasje

BRA-i: 105 m² 2 bad, 2 stuer, 2 entré og 2 kjøkken

2. etasje

BRA-i: 101 m² Bod, 2 ganger og 6 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m²

NAUST

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m² Naust

BOD/GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 52 m² Bod og garasjerom

LÅVE

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 45 m² Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-e: 118 m² Låve

99. etasje

BRA-e: 10 m² Uinnredet loft

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 276,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fordeles slik:

Renovasjon: kr 2275,00

Vann: kr 4700,00

Feie- og tilsynsgebyr: kr 917,00

Eiendomsskatt: kr 4384,00

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 634 701,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

OMKOSTNINGER

kr. 6 900 000,- (Prisantydning)

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

kr. 172 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 191 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 7 091 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1560/62/1:

07.08.1964 - Dokumentnr: 1929 - Disposisjonsrett

Rettighetshaver: Knr:1560 Gnr:62 Bnr:2

Skjæret som ved flo sjø danner en liten holme disponeres av kjøperen iflg. skylddeling

Gjelder denne registerenheten med flere

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Utenlandsk kjøper:

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Hvis søknad om D-nummer skal sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud:

"Forbehold om tillatelse fra selger til å sende søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte. Dette medfører forsinket oppgjør til selger".

I disse tilfellene oppbevarer kartverket skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige dokumenter for søknad om D-nummer i forbindelse med kontraktsignering, og før overtagelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videregjøre eiendommen for egen risiko og regning.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Ta evt. kontakt med megler for nærmere informasjon vedr. søknad om D-nummer, forbehold i bud m.m.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

15.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Anders Havneraas, Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Epost: anders@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.50% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	14 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysning	kr.	2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet

Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om

kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

KONSESJON

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må

eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke nøyaktig illustrasjon og er kun for illustrasjon.

Plantegning



Plantegningen er en ikke-nådd illustrasjon og ikke en funksjonsplan.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

HOLMEIDSTRANDA 47

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Kart

Tgl erklæring

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0431/25	
Selger 1 navn	
Vidar Sæter	
Gateadresse	
Holmeidstranda 47	
Poststed	Postnr
TINGVOLL	6630
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
JOV Eiendom AS	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	09
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika Forsikring
Polise/avtalnr.	38041218

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vi brukte Georg Tvedt som er rørleggermester til arbeidet, som leide inn gulvlegger for å sveise våtromsbelegg.
Arbeid utført av	Rørleggermester Georg Tvedt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nye sluker og legging av våtromsbelegg og våtroms veggplater
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Legging av nytt vann- og avløpssystem fra begge bad.
Arbeid utført av	Rørleggermester Georg Tvedt

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært fukt i kjeller. Vi har montert mekanisk ventilasjon for å løse problemene med lufting.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er noen sprekker i grunnmur til kjeller. Ved rehabilitering av eiendommen, ble de største skjevhetene rettet opp.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble tidlig i vår eie oppdaget skadedyr på tømmeret i yttervegger noen steder. Dette ble håndtert av Byggservice AS med behandling, før veggene ble etterisolert og fornyet.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap og ledningsnett i hele boligen.
Arbeid utført av	Aura-Watt AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt nytt Decra-tak i 2015 og terasser og fasade i 2016-2018

Arbeid utført av

Jon I. Sæter AS og Byggservie Gjøre AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en hytte på øya som har eget gards- og bruksnummer. Denne har avtalt rett til å bruke adkomst over eiendommen ved spesielle tilfeller, slik som ved større vedlikeholdsoppdrag hvor man trenger å frakte materialer på fjære sjø med traktor. Kan også brukes ved dårlig vær for å lette adkomst for besøkende ved å slippe de av ved brygga til salgsobjektet. Kommunalt vann til hytta går via salgsobjektet. Stengekran til hytta er plassert i kjeller på salgsobjektet og man trenger adkomst til denne ved stenging for vinteren. Hytta har også rett til å legge ut flytebrygge i forlengelsen av sin eiendom.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Sæter	020600374e32db1a919c2 f8a34058183456ccb00	12.06.2026 11:12:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0431/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Holmeidstranda 47, 6630 TINGVOLL
 TINGVOLL kommune
 # gnr. 62, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 494 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 01.06.2026

Rapportdato: 12.06.2026

Oppdragsnr.: 10856-1698

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: LJ6397

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Havnen



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

Norsk takst

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



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

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

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er en eldre bygning fra ca 1800-tallet som er betydelig rehabilitert og modernisert av nåværende eier. Bygningen har en sammensatt konstruksjon med eldre tømmerkonstruksjoner, bindingsverk i tilbygg, eldre trebjelkelag og krypkjeller, kombinert med nyere tekniske installasjoner og oppgraderte overflater. Boligen er registrert som SEFRAK-minne, og alder, byggemåte og senere ombygginger må derfor vektlegges ved vurdering av tilstand og videre vedlikehold.

Utvendig er boligen oppgradert med nyere eller nyere taktekkning av type Decra eller tilsvarende steinbelagte stålplater, beslag, takrenner og nedløp. Fasader har stående trekledning og bygningen har flere nyere vinduer og ytterdører. Terrasser og utvendige trapper er utført i treverk. Utvendige bygningsdeler er generelt værutsatte og krever normalt jevnlig vedlikehold, særlig kledning, terrassebord, trapper, beslag, renner, nedløp og overganger mot fasade og grunnmur.

Innvendig har boligen gjennomgående oppgraderte overflater og moderniserte rom. Kjøkken, trapper, dører og øvrige innvendige overflater har en nyere utførelse sammenlignet med bygningens opprinnelige alder. Tekniske installasjoner er i vesentlig grad oppgradert, med nyere sikringsskap, rør-i-rør system, varmtvannsbereder og mekanisk ventilasjon i kjeller.

Bygningens mest sårbare forhold er knyttet til alder, grunnmur, kjeller, krypkjeller og eldre trebjelkelag av rundtømmer. Det er opplyst om tidligere mottangrep i rundtømmer og behandling mot videre aktivitet. Det er også registrert noe forhøyede fuktverdier i treverk målt fra kjeller. Eier har etablert mekanisk ventilasjon som tiltak for å bedre luftutskifting og fuktforhold. Effekten av dette bør følges opp over tid med jevnlig kontroll av fukt, ventilasjon og synlige trekonstruksjoner.

Samlet vurderes fritidsboligen som en eldre og vesentlig oppgradert bygning med god bruksmessig standard, men hvor alder og eldre konstruksjonsprinsipper medfører behov for videre oppfølging. Særlig bør kjeller, krypkjeller, grunnmur, drenering, terrengforhold og eldre treverk kontrolleres jevnlig. Videre vedlikehold bør ha fokus på å holde tak og ytterhud tett, lede vann bort fra bygningen og sikre stabile fuktforhold i kjeller og konstruksjoner mot terreng.

Fritidsbolig - Byggeår: 1800

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er utført med profilerte takpanner av type Decra eller tilsvarende steinbelagte stålplater. Tekkingstypen består normalt av lakkerte stålplater med overflate av mineralsk steingranulat, montert på lekter over undertak. Tekking med slike plater har relativt lav egenvekt og benyttes ofte både ved nytekkning og ved omlegging av eldre tak. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En

undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og beslag er utført med sortlakkerte takrenner, nedløp og tilhørende rennekroker. Det er montert beslag ved raft, gavlavslutninger og overganger mot taktekkning. Beslagene har som funksjon å lede vann bort fra utsatte konstruksjonsdeler og å beskytte overganger mellom taktekkning, takutstikk, vindskier og fasade.

Takrenner og nedløp inngår som en viktig del av bygningens fuktsikring. Funksjonen er avhengig av at renner har tilstrekkelig fall mot nedløp, at skjøter og endestykker er tette, og at innfesting er stabil. Beslag ved raft og gavler må ha tilfredsstillende overlapp og avslutning mot taktekkning og underliggende konstruksjon for å begrense risiko for vanninntrengning og fuktopptak i treverk. Veggkonstruksjonen består av eldre tømmerkonstruksjon i opprinnelig bygningsdel, samt bindingsverkskonstruksjon i senere tilbygg. Dette er en vanlig kombinasjon ved eldre boliger som er bygget om eller utvidet over tid. Tømmervegger har bærende massivtre som hovedkonstruksjon, mens bindingsverksvegger normalt er bygget opp med stendere, sviller, losholter, isolasjon, vindsperre og utvendig kledning.

Eldre tømmerkonstruksjoner kan ha varierende oppbygging, dimensjoner og utførelse som følge av alder, tidligere endringer og senere modernisering. Ved slike konstruksjoner er det normalt at deler av opprinnelig tømmer kan være tildekket av innvendige og utvendige overflater. Full vurdering av konstruksjonens oppbygging, eventuell isolering, lufting og fuktsikring krever derfor normalt tilgang til åpne konstruksjoner eller dokumentasjon.

Tilbygget er oppført som bindingsverkskonstruksjon. Utvendig er veggene kledd med stående trekledning. Trekledning er en værutsatt bygningsdel som normalt krever jevnlig vedlikehold i form av rengjøring, kontroll av overflatebehandling, samt oppfølging av endede, skjøter, hjørner, omramminger og nedre avslutninger. Takkonstruksjonen er utført som en eldre trekonstruksjon med sperrer, åser, hanebjelker og øvrige avstivende trevirke. Konstruksjonen har synlige eldre trematerialer med varierende dimensjoner og bearbeiding, samt enkelte nyere forsterkninger og tilpasninger. Slike konstruksjoner er vanlige i eldre bygninger og kan være endret over tid i forbindelse med omtekkning, ombygging, innredning av loft eller lokale utbedringer.

Undertaket er utført med bordtro eller tilsvarende bordkledning. Over denne ligger taktekkning utvendig.

Loftsrommet er et kaldt, uinnredet rom med synlig trekonstruksjon og lagrede gjenstander. Det er synlige eldre overflater og konstruksjonsdeler, samt partier med nyere trevirke som kan være utført som supplering eller forsterkning. Pipestokk føres gjennom takkonstruksjonen. Overganger rundt pipe, raft, gavli og eventuelle gjennomføringer er normalt utsatte områder som har betydning for fuktsikkerheten i takkonstruksjonen.

Ved eldre takkonstruksjoner må det normalt påregnes jevnlig kontroll av undertak, lufting, synlige trevirker, innfestinger og overganger mot pipe og yttertak. Det bør også kontrolleres at loftet har tilstrekkelig ventilasjon, og at lagrede gjenstander ikke hindrer lufting eller skjuler forhold som bør kunne inspiseres. Eventuelle endringer i takkonstruksjonen, eller senere forsterkninger, bør ses i

Beskrivelse av eiendommen

sammenheng med takets alder, omtekkning og eventuell dokumentasjon på utførte arbeider.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

. Terrasseflatene er etablert på bjelkelag over terreng og er tilpasset bygningens fasader og inngangspartier. Det er også etablert trinn og nivåforskjeller i tilknytning til terrassearealene. For slike terrasser må det normalt påregnes jevnlig vedlikehold i form av rengjøring, fjerning av løv og organisk materiale, samt eventuell overflatebehandling dersom man ønsker å begrense uttørking, oppsprekking og videre nedbrytning av treverket. Det bør også utføres jevnlig kontroll av terrassebord, skruer, bjelkelag, understøttelser og trinn, spesielt der konstruksjonen ligger nær terreng eller har begrenset lufting.

Utvendig trapp ved inngangsparti er utført som trekonstruksjon med trinn og sidevanger av terrassebord impregnert trevirke. Trappen er etablert som adkomst mellom terrengnivå og overbygget inngangsparti, og er tilpasset terrassegulv og fasade.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. 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 utført med eldre trebjelkelag. Mot kjeller er etasjeskillet opplyst å være utført med rundtømmer, mens etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje er utført med trebjelker. Dette er konstruksjoner som er vanlige i eldre bygninger, og de kan ha varierende dimensjoner, oppbygging og stivhet sammenlignet med nyere bjelkelag.

Rundtømmer mot kjeller inngår som bærende del av etasjeskillet over kjellerrom. Det er opplyst at deler av rundtømmeret har vært angrepet av mott, og at dette er behandlet med væske for å hindre videre utvikling. Det er også registrert noe forhøyede fuktverdier i rundtømmer målt fra kjeller. Eier opplyser at det er etablert mekanisk ventilasjon i kjeller som tiltak for å bedre fuktforholdene.

Etasjeskiller i eldre bygninger må ses i sammenheng med bygningens alder, tidligere bruk, senere ombygginger og fuktforhold i tilstøtende rom. Trebjelkelag over kjeller er særlig avhengig av stabile og tørre forhold, da fuktbelastning over tid kan påvirke treverkets bestandighet. Mekanisk ventilasjon kan bidra til bedre luftutskifting og uttørking, men effekten bør følges opp over tid med kontroll av fuktverdier og observasjon av treverkets tilstand.

For slike konstruksjoner må det normalt påregnes jevnlig kontroll av synlige trebjelker, rundtømmer, understøttelser og overgang mot grunnmur. Det bør også kontrolleres at kjelleren har tilstrekkelig ventilasjon, at luftstrømmer ikke hindres, og at fuktforholdene holder seg stabile etter utførte tiltak. Ved tidligere mottangrep og forhøyede fuktverdier er videre oppfølging viktig for å dokumentere at tiltakene har ønsket effekt og at det ikke skjer ny aktivitet eller videre nedbrytning i treverket.

Pipe er utført som murt skorstein som føres gjennom etasjene og videre opp over tak. Innvendig er det tilknyttet frittstående ildsted, plassert på gulvplate foran pipebrystning. Utvendig over tak er skorstein kledd med metallbeslag, med toppbeslag og pipehatt. Beslagene har som funksjon å beskytte skorsteinen mot nedbør og lede vann bort fra overgangen mellom pipe og taktekkning. Ved eldre bygninger kan pipeløp, pipebrystning og tilkoblinger være endret

over tid. Det må derfor legges vekt på dokumentasjon fra feier eller brannvesen, samt eventuelle opplysninger om godkjenning, kontroll og bruk. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør dette avklares nærmere før videre bruk av ildstedet.

Krypkjeller er etablert under trebjelkelag med rundtømmer og stubbegulv. Dette er en tradisjonell konstruksjonstype som er vanlig i eldre bygninger. Etasjeskillet mot krypkjeller består av bærende trebjelker eller rundtømmer, med stubbegulv som underliggende sjikt mellom bjelkene. Konstruksjonen skiller oppvarmede rom fra kaldt eller delvis kaldt kryprom.

Krypkjeller under trebjelkelag er en fuktutsatt konstruksjon.

Funksjonen er avhengig av god ventilasjon, begrenset fukttillførsel fra grunnen, tilstrekkelig avstand mellom treverk og terreng, samt stabile fuktforhold over tid. I eldre bygninger kan oppbygging, lufting og materialbruk variere, og deler av konstruksjonen kan være vanskelig tilgjengelig for full inspeksjon.

Innvendig trapp er utført som malt tretrapp mellom etasjene. Trappen har tette eller delvis tette trinn med malte vanger, opptrinn og trinnflater. Det er montert rekkverk med håndløper og spiler langs åpen side av trappeløpet, og det er brystningspanel på vegger langs deler av trappen.

Trappen inngår som intern forbindelse mellom etasjene og er tilpasset bygningens planløsning. I eldre boliger kan trapper ha brattere stigning, smalere løp og andre mål enn det som normalt benyttes ved nybygg. Trappens brukssikkerhet er avhengig av stabile trinn, fast innfestet rekkverk og håndløper, samt tilfredsstillende fri passasje og belysning.

Overflater er malt treverk. Slike overflater krever normalt enkelt vedlikehold i form av rengjøring og eventuell ny overflatebehandling ved slitasje på trinn, håndløper og øvrige utsatte detaljer. Ved eldre trapper bør det også utføres jevnlig kontroll av innfestinger, rekkverk, håndløpere og trinn, da dette er deler som påvirkes av bruk og belastning over tid.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk.

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

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er mekanisk avtrekk.

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

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er utført som nyere innredning med glatte og profilerte fronter, benkeplater med laminert eller tilsvarende overflate, integrert koketopp og oppvaskkum med ettgrep blandebatteri. Det er montert overskap, underskap og høyskap, samt hvitevarer som kjøll eller fryseskap. Vegger og himling har paneloverflater, og gulv er utført med tregulv.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning er utført med profilerte fronter, benkeplate, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskkum og ettgrep blandebatteri. Det er montert ventilator over kokesone. Kjøkkenet har panelte veggflater og malte eller overflatebehandlede gulvbord. Vanninstallasjonene under kjøkkenbenk består av synlig avløpsopplegg, vannlås, fleksible tilkoblinger og rørtilkoblinger til blandebatteri.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninstallasjoner er ført synlig i kjeller og består av rør-i-rør system med fordelerskap eller fordelingsstokk, stoppekraner og merkede kurser. Rørene er ført i varerør frem til tappesteder, og det er etablert egne stengeventiler for de enkelte kursene.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonsanlegg for kjeller er utført som mekanisk avtrekks- eller luftutskiftingssystem med vifteaggregat, lyddemper og kanalføringer i galvanisert stål. Anlegget er plassert i kjeller og er tilkoblet kanaler som fører luft til eller fra aktuelle deler av kjellerrommet. Formålet med installasjonen er å bedre luftutskiftingen i kjeller og bidra til mer stabile fuktforhold i konstruksjoner og romluft.

Anlegget består av vifteboks, kanalstrekk, lyddemper og elektrisk tilkobling. Mekanisk ventilasjon i kjeller kan være et aktuelt tiltak i eldre bygninger der fukt fra grunn, murverk og eldre trekonstruksjoner påvirker innneklimaet. Effekten av et slikt tiltak er avhengig av riktig luftmengde, hensiktsmessig plassering av tilluft og avtrekk, samt at luftstrømmer ikke hindres av lagrede gjenstander eller tette soner i kjeller.

Ventilasjonsanlegget bør ses i sammenheng med krypkjeller, trebjelkelag, rundtømmer og øvrige fuktutsatte konstruksjoner. Dersom anlegget er etablert som tiltak mot forhøyede fuktverdier, bør effekten følges opp over tid med kontroll av fuktverdier og visuell kontroll av treverk og murverk. Filter, vifte, kanaler og luftinntak eller avkast bør kontrolleres og rengjøres etter behov, slik at anlegget opprettholder tiltenkt luftutskifting. Varmtvannsbereder er montert i kjeller og er av type CTC HeatInjection, modell HI 200 S. Berederen har oppgitt volum 115 liter, effekt 1,95 kW og driftsspenning 230 til 240 V. Produksjonsår er oppgitt til 2014/2016 på merkeskilt. Berederen er tilkoblet vannrør og strøm, og er plassert i teknisk område i kjeller. Elektrisk anlegg er etablert med sikringsskap med automatsikringer, jordfeilautomater, overspenningsvern og måler. Kurser er merket i skapet, og det foreligger kursfortegnelse fra elektroforetak datert 24.06.2013. Anlegget har flere fordelte kurser for blant annet stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom, varmtvannstank og komfortvarme.

Sikringsskapet er av nyere type sammenlignet med eldre

skrusikringsskap, og er en viktig del av bygningens elektriske sikkerhet. Automatsikringer og jordfeilvern har som funksjon å beskytte anlegget mot overbelastning, kortslutning og jordfeil. Overspenningsvern bidrar til å beskytte elektrisk utstyr mot spenningspåvirkning fra strømmettet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering og utvendig fuksikring er ikke dokumentert. Bygningen er fra 1800-tallet, og grunnmur og kjeller må derfor ses i sammenheng med bygningens alder og datidens byggemåte. Eldre grunnmurer er normalt ikke oppført med drenering, fuksikring og kapillærbrytende sjikt tilsvarende dagens utførelse.

Grunnmur har synlige murflater mot terreng, og kjeller har enkel teknisk standard. Det er registrert fuktpåvirkning i kjeller, samt opplyst om forhøyede fuktverdier i trebjelkelag/rundtømmer målt fra kjeller. Eier opplyser at det er etablert mekanisk ventilasjon i kjeller som tiltak for å bedre luftutskifting og fuktforhold.

Dreneringens funksjon er å lede vann bort fra grunnmur og redusere fuktbelastning mot kjeller og konstruksjoner mot terreng. Ved eldre bygninger må det generelt forventes at fukt kan forekomme i kjeller og grunnmur, særlig ved perioder med nedbør, snøsmelting eller høy grunnfukt. Kjelleren bør derfor benyttes med hensyn til dette, og ikke til fuktmfintlig lagring uten særskilte tiltak.

Det anbefales jevnlig oppfølging av fuktforhold i kjeller, ventilasjon, terrengfall rundt bygningen, taknedløp og bortledning av overvann. Eventuelle tiltak med drenering eller utvendig fuksikring bør vurderes samlet med bygningens alder, grunnforhold, grunnmurens oppbygging og behovet for å ivareta eldre trekonstruksjoner over kjeller.

Grunnmur er utført som eldre murkonstruksjon av betong, naturstein eller støpt murverk, med synlige murflater både utvendig og innvendig i kjeller. Grunnmuren inngår som bærende konstruksjon mot terreng og underliggende etasjeskiller. Innvendig er det synlige murflater med eldre puss eller overflatebehandling, samt ventiler eller mindre åpninger for lufting.

Grunnmurer i eldre bygninger er normalt utført uten dagens løsninger for utvendig fuksikring, drenerende masser og kapillærbrytende sjikt. Slike konstruksjoner må derfor ses i sammenheng med terrengforhold, drenering, ventilasjon i kjeller, fuktbelastning fra grunnen og bygningens alder. Murverk og puss kan ha varierende utførelse og materialkvalitet som følge av alder, reparasjoner og senere endringer.

Terrenget rundt bygningen består i hovedsak av gresskledd utearealer med varierende fall og terrengnivå mot grunnmur. Bygningen ligger i skrånende terreng, og deler av kjeller og grunnmur ligger delvis under eller mot terreng. Det er etablert terrasser og inngangspartier tett inntil fasader på flere sider.

Terrengforhold har betydning for fuktbelastning mot grunnmur, kjeller og konstruksjoner nær terreng. Ved eldre bygninger er det særlig viktig at overflatevann fra nedbør og snøsmelting ledes bort fra bygningen, og at terreng ikke har fall inn mot grunnmur. Taknedløp bør ha tilfredsstillende bortledning slik at vann ikke samles ved fundament eller kjellervegger.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av balkonger, terrasser, trapper og forstøtningsmurer, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Bod/garasje

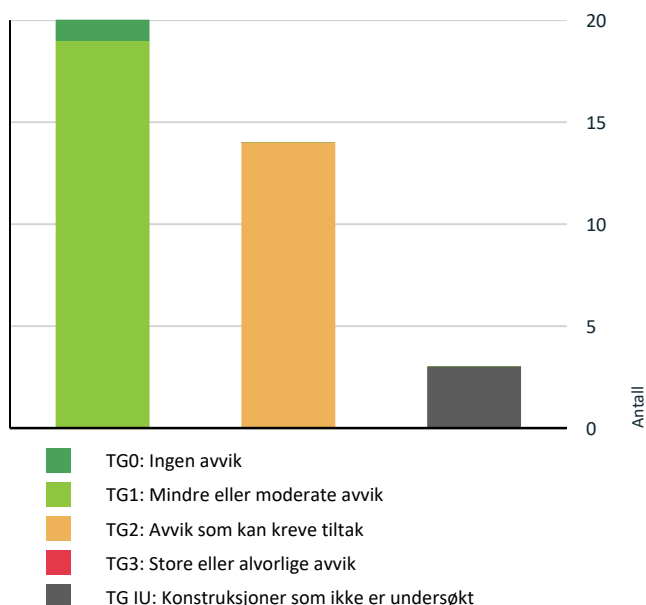
- Det foreligger ikke tegninger

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Rundtømmeret er noe mottspist, men eier opplyser at dette er behandlet med egnet middel. Det er også registrert noe forhøyede fuktverdier i rundstokkene, noe som vurderes å skyldes manglende ventilasjon. Det er iverksatt tiltak for å bedre dette, blant annet med installasjon av mekanisk avtrekk.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.



Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre takkonstruksjon som krever jevnlig oppsyn. Det er noe misfarging vurdert som følge av tidligere lekkasjer.



Utvendig > Kjellervinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det er målt noe forhøyede fuktverdier i rundtømmeret mellom kjeller og 1. etasje.



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](#)

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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](#)
Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er avvik:
Baderomsplatene mangler sokkellist, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i overgang mellom vegg og gulv.

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Baderomsplatene er montert uten sokkellist, og det mangler fuging i underkant. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i overgang mellom vegg og gulv.

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Baderomsplatene mangler sokkellist, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i overgang mellom vegg og gulv.

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Baderomsplatene er montert uten sokkellist, og det mangler fuging i underkant. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i overgang mellom vegg og gulv.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1800

Kommentar
I følge Eiendomsverdi.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er utført med profilerte takpanner av type Decra eller tilsvarende steinbelagte stålplater. Tekkingstypen består normalt av lakkerte stålplater med overflate av mineralsk steingranulat, montert på lekter over undertak. Tekking med slike plater har relativt lav egenvekt og benyttes ofte både ved nyteking og ved omlegging av eldre tak.. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og beslag er utført med sortlakkerte takrenner, nedløp og tilhørende rennekroker. Det er montert beslag ved raft, gavlavslutninger og overganger mot takteking. Beslagene har som funksjon å lede vann bort fra utsatte konstruksjonsdeler og å beskytte overganger mellom takteking, takutstikk, vindskier og fasade.

Takrenner og nedløp inngår som en viktig del av bygningens fuktsikring. Funksjonen er avhengig av at renner har tilstrekkelig fall mot nedløp, at skjøter og endestykker er tette, og at innfesting er stabil. Beslag ved raft og gavler må ha tilfredsstillende overlapp og avslutning mot takteking og underliggende konstruksjon for å begrense risiko for vanninntrengning og fuktopptak i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre at vann samler seg inntil grunnmuren. Manglende bortledning kan føre til fuktinntrengning og skader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen består av eldre tømmerkonstruksjon i opprinnelig bygningsdel, samt bindingsverkskonstruksjon i senere tilbygg. Dette er en vanlig kombinasjon ved eldre boliger som er bygget om eller utvidet over tid. Tømmervegger har bærende massivtre som hovedkonstruksjon, mens bindingsverksvegger normalt er bygget opp med stendere, sviller, losholter, isolasjon, vindsperre og utvendig kledning.

Eldre tømmerkonstruksjoner kan ha varierende oppbygging, dimensjoner og utførelse som følge av alder, tidligere endringer og senere modernisering. Ved slike konstruksjoner er det normalt at deler av opprinnelig tømmer kan være tildekket av innvendige og utvendige overflater. Full vurdering av konstruksjonens oppbygging, eventuell isolering, lufting og fuktsikring krever derfor normalt tilgang til åpne konstruksjoner eller dokumentasjon.

Tilbygget er oppført som bindingsverkskonstruksjon. Utvendig er veggene kledd med stående trekledning. Trekledning er en værutsatt bygningsdel som normalt krever jevnlig vedlikehold i form av rengjøring, kontroll av overflatebehandling, samt oppfølging av endeved, skjøter, hjørner, omramminger og nedre avslutninger.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som en eldre trekonstruksjon med sperrer, åser, hanebjelker og øvrige avstivende trevirke. Konstruksjonen har synlige eldre trematerialer med varierende dimensjoner og bearbeiding, samt enkelte nyere forsterkninger og tilpasninger. Slike konstruksjoner er vanlige i eldre bygninger og kan være endret over tid i forbindelse med omteking, ombygging, innredning av loft eller lokale utbedringer.

Undertaket er utført med bordtro eller tilsvarende bordkledning. Over denne ligger takteking utvendig.

Loftsrommet er et kaldt, uinnredet rom med synlig trekonstruksjon og lagrede gjenstander. Det er synlige eldre overflater og konstruksjonsdeler, samt partier med nyere trevirke som kan være utført som supplering eller forsterkning. Pipestokk føres gjennom takkonstruksjonen. Overganger rundt pipe, raft, gavl og eventuelle gjennomføringer er normalt utsatte områder som har betydning for fuktsikkerheten i takkonstruksjonen.

Ved eldre takkonstruksjoner må det normalt påregnes jevnlig kontroll av undertak, lufting, synlige trevirker, innfestinger og overganger mot pipe og yttertak. Det bør også kontrolleres at loftet har tilstrekkelig ventilasjon, og at lagrede gjenstander ikke hindrer lufting eller skjuler forhold som bør kunne inspiseres. Eventuelle endringer i takkonstruksjonen, eller senere forsterkninger, bør ses i sammenheng med takets alder, omteking og eventuell dokumentasjon på utførte arbeider.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre takkonstruksjon som krever jevnlig oppsyn. Det er noe misfarging vurdert som følge av tidligere lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, spesielt med tanke på tidligere lekkasjer og misfarging, for å avdekke eventuelle fuktskader eller utvikling av råte.

Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for skjulte skader, redusert bæreevne og kostbare utbedringer på sikt.

Tilstandsrapport



Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



Kjellervinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

Karmene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for varmetap, fuktinntrengning og råteskader i omkringliggende konstruksjon.

Dører

Beskrivelse

Ytterdør er utført som moderne isolert dør med malt overflate og stort glassfelt. Døren er montert i yttervegg mot overbygget inngangsparti, med terskel,

Tilstandsrapport

beslag, låskasse og vrider. I samme fasadefelt er det også montert sidefelt eller tilstøtende dørfelt med glass, samt vindu i yttervegg.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

. Terrasseflatene er etablert på bjelkelag over terreng og er tilpasset bygningens fasader og inngangspartier. Det er også etablert trinn og nivåforskjeller i tilknytning til terrassearealene. For slike terrasser må det normalt påregnes jevnlig vedlikehold i form av rengjøring, fjerning av løv og organisk materiale, samt eventuell overflatebehandling dersom man ønsker å begrense uttørking, oppsprekking og videre nedbrytning av treverket. Det bør også utføres jevnlig kontroll av terrassebord, skruer, bjelkelag, understøttelser og trinn, spesielt der konstruksjonen ligger nær terreng eller har begrenset lufting.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp ved inngangsparti er utført som trekonstruksjon med trinn og sidevanger av terrassebord impregnert trevirke. Trappen er etablert som adkomst mellom terrengnivå og overbygget inngangsparti, og er tilpasset terrassegulv og fasade.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. 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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med eldre trebjelkelag. Mot kjeller er etasjeskillet opplyst å være utført med rundtømmer, mens etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje er utført med trebjelker. Dette er konstruksjoner som er vanlige i eldre bygninger, og de kan ha varierende dimensjoner, oppbygging og stivhet sammenlignet med nyere bjelkelag.

Rundtømmer mot kjeller inngår som bærende del av etasjeskillet over kjellerrom. Det er opplyst at deler av rundtømmeret har vært angrepet av mott, og at dette er behandlet med væske for å hindre videre utvikling. Det er også registrert noe forhøyede fuktverdier i rundtømmer målt fra kjeller. Eier opplyser at det er etablert mekanisk ventilasjon i kjeller som tiltak for å bedre fuktforholdene.

Etasjeskiller i eldre bygninger må ses i sammenheng med bygningens alder, tidligere bruk, senere ombygginger og fuktforhold i tilstøtende rom. Trebjelkelag over kjeller er særlig avhengig av stabile og tørre forhold, da fuktbelastning over tid kan påvirke treverkets bestandighet. Mekanisk ventilasjon kan bidra til bedre luftutskifting og uttørking, men effekten bør følges opp over tid med kontroll av fuktverdier og observasjon av treverkets tilstand.

For slike konstruksjoner må det normalt påregnes jevnlig kontroll av synlige trebjelker, rundtømmer, understøttelser og overgang mot grunnmur. Det bør også kontrolleres at kjelleren har tilstrekkelig ventilasjon, at luftstrømmer ikke hindres, og at fuktforholdene holder seg stabile etter utførte tiltak. Ved tidligere mottangrep og forhøyede fuktverdier er videre oppfølging viktig for å dokumentere at tiltakene har ønsket effekt og at det ikke skjer ny aktivitet eller videre nedbrytning i treverket.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt noe forhøyede fuktverdier i rundtømmeret mellom kjeller og 1. etasje.

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.

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll av fuktverdier og tilstand på rundtømmeret for å sikre at tiltakene mot fukt og mottangrep har ønsket effekt. Videre oppfølging er viktig for å unngå videre nedbrytning av treverket, som kan svekke bæreevnen og føre til kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er utført som murt skorstein som føres gjennom etasjene og videre opp over tak. Innvendig er det tilknyttet frittstående ildsted, plassert på gulvplate foran pipebrystning. Utvendig over tak er skorstein kledd med metallbeslag, med toppbeslag og pipehatt. Beslagene har som funksjon å beskytte skorsteinen mot nedbør og lede vann bort fra overgangen mellom pipe og taktekking. Ved eldre bygninger kan pipeløp, pipebrystning og tilkoblinger være endret over tid. Det må derfor legges vekt på dokumentasjon fra feier eller brannvesen, samt eventuelle opplysninger om godkjenning, kontroll og bruk. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør dette avklares nærmere før videre bruk av ildstedet.



TG 10 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller er etablert under trebjelkelag med rundtømmer og stubbegulv. Dette er en tradisjonell konstruksjonstype som er vanlig i eldre bygninger. Etasjeskillet mot krypkjeller består av bærende trebjelker eller rundtømmer, med stubbegulv som underliggende sjikt mellom bjelkene. Konstruksjonen skiller oppvarmede rom fra kaldt eller delvis kaldt kryprom.

Krypkjeller under trebjelkelag er en fuktutsatt konstruksjon. Funksjonen er avhengig av god ventilasjon, begrenset fukttilførsel fra grunnen, tilstrekkelig avstand mellom treverk og terreng, samt stabile fuktforhold over tid. I eldre bygninger kan oppbygging, lufting og materialbruk variere, og deler av konstruksjonen kan være vanskelig tilgjengelig for full inspeksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Rundtømmeret er noe mottspist, men eier opplyser at dette er behandlet med egnet middel. Det er også registrert noe forhøyede fuktverdier i rundstokkene, noe som vurderes å skyldes manglende ventilasjon. Det er iverksatt tiltak for å bedre dette, blant annet med installasjon av mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll av krypkjelleren, spesielt i de utilgjengelige områdene, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør ventilasjonen vurderes og eventuelt forbedres ytterligere for å redusere fuktbelastningen og risikoen for råte- og fuktskader i trekonstruksjonene.

Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon og utilgjengelige områder er økt risiko for skjulte skader, som kan utvikle seg over tid og føre til kostbare utbedringer.



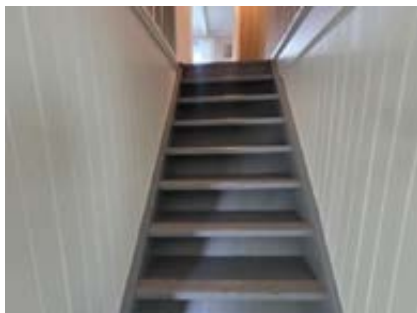
TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført som malt tretrapp mellom etasjene. Trappen har tette eller delvis tette trinn med malte vanger, opptrinn og trinnflater. Det er montert rekkverk med håndløper og spiler langs åpen side av trappeløpet, og det er brystningspanel på vegger langs deler av trappen.

Trappen inngår som intern forbindelse mellom etasjene og er tilpasset bygningens planløsning. I eldre boliger kan trapper ha brattere stigning, smalere løp og andre mål enn det som normalt benyttes ved nybygg. Trappens brukssikkerhet er avhengig av stabile trinn, fast innfestet rekkverk og håndløper, samt tilfredsstillende fri passasje og belysning.

Overflater er malt treverk. Slike overflater krever normalt enkelt vedlikehold i form av rengjøring og eventuell ny overflatebehandling ved slitasje på trinn, håndløper og øvrige utsatte detaljer. Ved eldre trapper bør det også utføres jevnlig kontroll av innfestinger, rekkverk, håndløpere og trinn, da dette er deler som påvirkes av bruk og belastning over tid.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på karm og dør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Baderomsplatene mangler sokkellist, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i overgang mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres sokkellist for å beskytte overgangen mellom vegg og gulv mot fukt.

Konsekvensen av manglende sokkellist er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til redusert levetid og behov for kostbare utbedringer.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplatene er montert uten sokkellist, og det mangler fuging i underkant. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i overgang mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres sokkellist og fuging i underkant av baderomsplatene for å hindre fuktinntrengning i overgangen mellom vegg og gulv.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og påfølgende skader på konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



1. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplatene mangler sokkellist, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i overgang mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres sokkellist mellom baderomsplater og gulv for å redusere risikoen for fuktskader i overgangen mellom vegg og gulv. Manglende sokkellist kan føre til at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan gi skader over tid.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplatene er montert uten sokkellist, og det mangler fuging i underkant. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i overgang mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderomsplatene bør monteres med sokkellist og det bør fuges i underkant for å sikre tilstrekkelig tetting.

Manglende sokkellist og fuging øker risikoen for fuktskader i overgangen mellom vegg og gulv, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Fuktmåling rundt avløpsrør i kjeller, ingen påviste forhøyde verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er utført med profilerte fronter, benkeplate, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er montert ventilator over kokesone. Kjøkkenet har panelte veggflater og malte eller overflatebehandlede gulvbord. Vanninstallasjonene under kjøkkenbenk består av synlig avløpsopplegg, vannlås, fleksible tilkoblinger og rørtilkoblinger til blandebatteri.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



1. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er utført som nyere innredning med glatte og profilerte fronter, benkeplater med laminert eller tilsvarende overflate, integrert koketopp og oppvaskkum med ettgreps blande batteri. Det er montert overskap, underskap og høyskap, samt hvitevarer som kjøll eller fryseskap. Vegger og himling har paneloverflater, og gulv er utført med tregulv.



1. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjoner er ført synlig i kjeller og består av rør-i-rør system med fordelerskap eller fordelingsstokk, stoppekraner og merkede kurser. Rørene er ført i varerør frem til tappesteder, og det er etablert egne stengeventiler for de enkelte kursene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Vannrør som er utsatt for kulde bør isoleres for å hindre frostskaider og lekkasjer.

Mangelfull isolering medfører økt risiko for at vannrørene fryser og sprekker, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonsanlegg for kjeller er utført som mekanisk avtrekks- eller luftutskiftingssystem med vifteaggregat, lyddemper og kanalføringer i galvanisert stål. Anlegget er plassert i kjeller og er tilkoblet kanaler som fører luft til eller fra aktuelle deler av kjellerrommet. Formålet med installasjonen er å bedre luftutskiftingen i kjeller og bidra til mer stabile fuktforhold i konstruksjoner og romluft.

Anlegget består av vifteboks, kanaltrekk, lyddemper og elektrisk tilkobling. Mekanisk ventilasjon i kjeller kan være et aktuelt tiltak i eldre bygninger der fukt fra grunn, murverk og eldre trekonstruksjoner påvirker innneklimaet. Effekten av et slikt tiltak er avhengig av riktig luftmengde, hensiktsmessig plassering av tilluft og avtrekk, samt at luftstrømmer ikke hindres av lagrede gjenstander eller tette soner i kjeller.

Ventilasjonsanlegget bør ses i sammenheng med krypkjeller, trebjelkelag, rundtømmer og øvrige fuktutsatte konstruksjoner. Dersom anlegget er etablert

Tilstandsrapport

som tiltak mot forhøyede fuktverdier, bør effekten følges opp over tid med kontroll av fuktverdier og visuell kontroll av treverk og murverk. Filter, vifte, kanaler og luftinntak eller avkast bør kontrolleres og rengjøres etter behov, slik at anlegget opprettholder tiltenkt luftutskifting.



TG1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er montert i kjeller og er av type CTC HeatInjection, modell HI 200 S. Berederen har oppgitt volum 115 liter, effekt 1,95 kW og driftsspenning 230 til 240 V. Produksjonsår er oppgitt til 2014/2016 på merkeskilt. Berederen er tilkoblet vannrør og strøm, og er plassert i teknisk område i kjeller.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er etablert med sikringsskap med automatsikringer, jordfeilautomater, overspenningsvern og måler. Kurser er merket i skapet, og det foreligger kursfortegnelse fra elektroforetak datert 24.06.2013. Anlegget har flere fordelte kurser for blant annet stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom, varmtvannstank og komfortvarme.

Sikringsskapet er av nyere type sammenlignet med eldre skrusikringsskap, og er en viktig del av bygningens elektriske sikkerhet. Automatsikringer og jordfeilvern har som funksjon å beskytte anlegget mot overbelastning, kortslutning og jordfeil. Overspenningsvern bidrar til å beskytte elektrisk utstyr mot spenningspåvirkning fra strømmettet.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er ikke dokumentert. Bygningen er fra 1800-tallet, og grunnmur og kjeller må derfor ses i sammenheng med bygningens alder og datidens byggemåte. Eldre grunnmurer er normalt ikke oppført med drenering, fuktsikring og kapillærbrytende sjikt tilsvarende dagens utførelse.

Grunnmur har synlige murflater mot terreng, og kjeller har enkel teknisk standard. Det er registrert fuktpåvirkning i kjeller, samt opplyst om forhøyede fuktverdier i trebjelkelag/rundtømmer målt fra kjeller. Eier opplyser at det er etablert mekanisk ventilasjon i kjeller som tiltak for å bedre luftutskifting og fuktforhold.

Drenerings funksjon er å lede vann bort fra grunnmur og redusere fuktbelastning mot kjeller og konstruksjoner mot terreng. Ved eldre bygninger må det generelt forventes at fukt kan forekomme i kjeller og grunnmur, særlig ved perioder med nedbør, snøsmelting eller høy grunnfukt. Kjelleren bør derfor benyttes med hensyn til dette, og ikke til fuktmfintlig lagring uten særskilte tiltak.

Det anbefales jevnlig oppfølging av fuktforhold i kjeller, ventilasjon, terrengfall rundt bygningen, taknedløp og bortledning av overvann. Eventuelle tiltak med drenering eller utvendig fuktsikring bør vurderes samlet med bygningens alder, grunnforhold, grunnmurens oppbygging og behovet for å ivareta eldre trekonstruksjoner over kjeller.

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

- 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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført som eldre murkonstruksjon av betong, naturstein eller støpt murverk, med synlige murflater både utvendig og innvendig i kjeller. Grunnmuren inngår som bærende konstruksjon mot terreng og underliggende etasjeskiller. Innvendig er det synlige murflater med eldre puss eller overflatebehandling, samt ventiler eller mindre åpninger for lufting.

Grunnmurer i eldre bygninger er normalt utført uten dagens løsninger for utvendig fuktsikring, drenerende masser og kapillærbrytende sjikt. Slike konstruksjoner må derfor ses i sammenheng med terrengforhold, drenering, ventilasjon i kjeller, fuktbelastning fra grunnen og bygningens alder. Murverk og puss kan ha varierende utførelse og materialkvalitet som følge av alder, reparasjoner og senere endringer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging og svekkelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen består i hovedsak av gresskleddede utearealer med varierende fall og terrengnivå mot grunnmur. Bygningen ligger i skrånende terreng, og deler av kjeller og grunnmur ligger delvis under eller mot terreng. Det er etablert terrasser og inngangspartier tett inntil fasader på flere sider.

Terrengforhold har betydning for fuktbelastning mot grunnmur, kjeller og konstruksjoner nær terreng. Ved eldre bygninger er det særlig viktig at overflatevann fra nedbør og snøsmelting ledes bort fra bygningen, og at terreng ikke har fall inn mot grunnmur. Taknedløp bør ha tilfredsstillende bortledning slik at vann ikke samles ved fundament eller kjellervegger.



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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av balkonger, terrasser, trapper og forstøtningsmurer, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinnndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøydene bør utbedres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da forhøyet radon utgjør en helserisiko.

Manglende radonsperre gir økt risiko for inntrenging av radongass i bygget.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Naust

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Naustet er en frittstående bygning oppført som enkel trekonstruksjon for lagring av båt og utstyr. Bygningen har bindingsverkskonstruksjon med stående utvendig bordkledning, saltak og enkel portløsning i gavl. Innvendig er konstruksjonen åpen, med synlige stolper, sperrer, åser, hanebjelker og avstivende treverk.

Yttervegger er utført med ubehandlet eller værslitt stående trekledning. Kledningen har luftåpninger og en enkel utførelse tilpasset naust og uthusbruk. Bygningen har tregulv i deler av arealet, og gulvet benyttes til oppbevaring av båt og utstyr. Konstruksjonen er enkelt oppbygget og har begrenset innvendig overflatebearbeiding.

Taket er tekket med profilerte metallplater. Takplatene er lagt på trekonstruksjon med synlige lekter og undertak eller bordtro i deler av takflaten. Taket har en enkel utførelse med takutstikk langs langvegger og gavler. Bygningens funksjon er i hovedsak å gi skjerming mot nedbør og vær for båt, redskap og annet utstyr.

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



Naust av denne typen er en enkel og værutsatt bygning, der det normalt må påregnes løpende vedlikehold av utvendig kledning, porter, takplater, beslag og innfestinger. Bygningen står nær sjø og terreng, og materialene vil derfor være særlig utsatt for fukt, saltpåvirkning, vind og biologisk begroing. Jevnlig kontroll av nedre del av kledning, overgang mot fundament, takplater, festemidler og porter er viktig for å opprettholde bygningens funksjon som lager for båt og utstyr.

Bod/garasje



Anvendelse

Lagring

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er en frittstående uthusbygning benyttet som lager, bod og mindre garasje. Bygningen er oppført med yttervegger av mur eller betongblokker i hovedetasjen, med gavlvegger og øvre veggfelt utført i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning. Bygningen har saltak med takteking av eternitt, og takrenner med nedløp langs takutstikk.

Innvendig består bygningen av enkle uisolerte eller begrenset isolerte bruksrom til lager og garasjeformål. Vegger er i hovedsak synlig murverk, og takkonstruksjon og bjelkelag er utført i tre. Det er synlige trebjelker, sperrer, undertak og eldre trekonstruksjoner i takkonstruksjonen. Deler av konstruksjonen har synlige nyere trevirker og lokale tilpasninger. Gulvflater er utført som støpt gulv eller fast underlag egnet for lager og garasjebruk.

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



Bygningen har enkel teknisk standard og er oppført for lager, bod og garasjebruk. Slike bygninger er normalt mer utsatt for fukt- og værpåvirkning enn oppvarmede bygninger, særlig der konstruksjoner er uisolerte, har begrenset vindtetting og der yttervegger eller gulvflater ligger nær terreng. Det må normalt påregnes jevnlig ettersyn av takteking, beslag, renner, porter, ytterkledning, vinduer og overganger mellom murverk og trekonstruksjon.

For uthusbygninger med murverk og trekonstruksjoner bør det særlig følges med på vannavrenning fra tak, fuktbelastning mot nedre del av vegger, lufting av innvendige rom og eventuelle tegn til fuktpåvirkning i treverk. Ved enkel lager- og garasjebruk bør bygningen holdes ryddig nok til at gulv, vegger og bærende konstruksjoner kan kontrolleres visuelt.

Låve



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Låvebygningen er en frittstående driftsbygning, benyttet til lager, oppbevaring og tidligere landbruksrelatert bruk. Bygningen er oppført med grunnmur og veggpartier av mur eller betong i nedre del, kombinert med trekonstruksjoner og utvendig kledning i tre og profilerte metallplater på øvre veggflater. Bygningen har saltak med tradisjonell skifertekking, samt takrenner og nedløp langs deler av takutstikk.

Konstruksjonen er i hovedsak utført som tradisjonell låvekonstruksjon med bærende treverk, stolper, dragere, sperrer, åser og avstivende skråbånd. Innvendig er det synlige trekonstruksjoner med eldre dimensjonert virke, delvis rundvirke, bordtro og åpne konstruksjonsflater. Enkelte deler er supplert med nyere trevirke og lokale tilpasninger. Bygningen har åpne og uisolerte rom, med enkel innvendig standard tilpasset lager og uthusbruk.

Nedre del av bygningen har åpne eller delvis åpne arealer mot terreng, med synlig treverk, søyler og lagrede materialer. Øvre del har låverom med tregulv, synlig takkonstruksjon og innvendige skillekonstruksjoner i tre. Det er etablert porter, luker og enkle vinduer i fasadene. Adkomst til øvre nivå skjer via utvendig låvebru, med port inn til låverommet.

Ytterveggene består av eldre stående trekledning på deler av bygningen, samt nyere eller senere monterte profilerte metallplater på enkelte fasader. Gavler og enkelte veggpartier er utført med eldre bordkledning. Bygningen har en sammensatt materialbruk som er vanlig for eldre driftsbygninger der deler er vedlikeholdt, reparert eller omkledd over tid.

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



Låvebygningen har enkel teknisk standard og er oppført som eldre driftsbygning med sammensatt materialbruk. Slike bygninger har normalt åpne og ventilerte konstruksjoner, og er i hovedsak tilpasset lager, oppbevaring og tidligere landbruksrelatert bruk. Det må påregnes løpende vedlikehold av taktekking, renner, beslag, porter, kledning, bærende treverk og overganger mellom murverk og trekonstruksjoner.

Eldre låvebygninger er særlig avhengige av at taket holdes tett, og at vann ledes bort fra vegger, fundament og terrengnære konstruksjoner. Synlige trekonstruksjoner, stolper, dragere, gulv og takkonstruksjon bør kontrolleres jevnlig, spesielt i områder med tidligere fuktbelastning, ved åpne partier mot terreng og ved overganger mellom eldre og nyere materialer. Bygningen bør ikke belastes eller brukes utover det konstruksjonen er egnet for uten nærmere vurdering.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

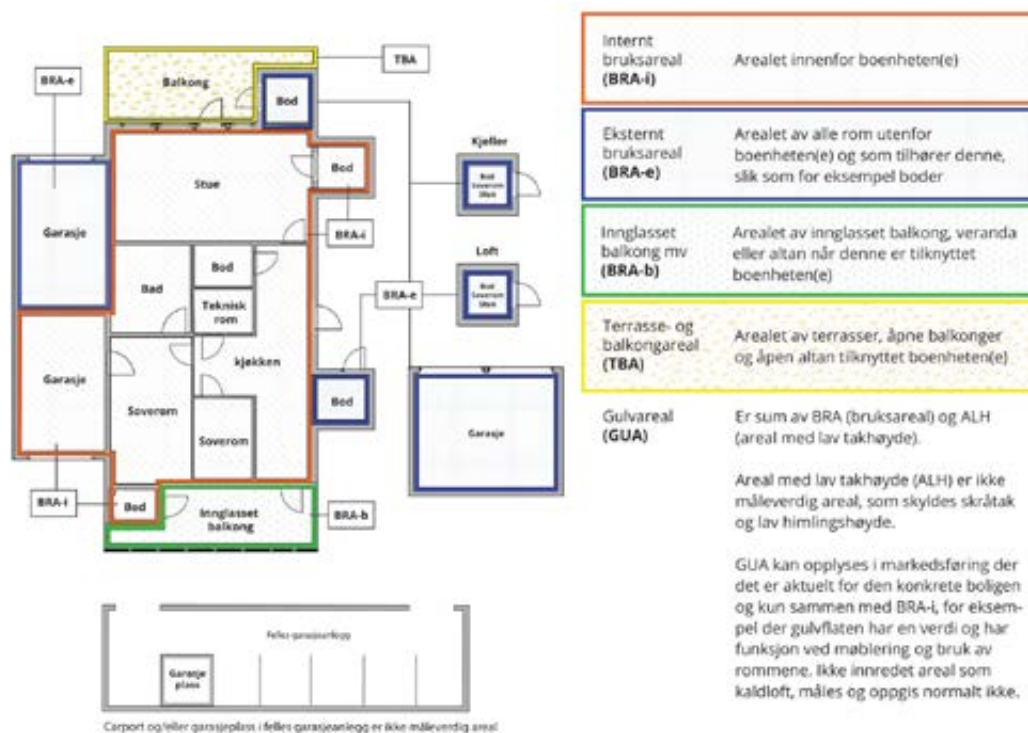
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	101			101	
1. Etasje	105			105	38
Kjeller	29			29	
SUM	235				38
SUM BRA	235				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6, gang, gang 2, bod		
1. Etasje	Bad, bad 2, stue, stue 2, entré, kjøkken, entré 2, kjøkken 2		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, bod, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Se eiers egenerklæring.

Naust

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Bod/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		52		52	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen. Arealene i boligen er oppmålt på befaringsdagen. I tillegg er det benyttet skanneteknologi levert av CubiCasa, som gir et digitalt underlag for arealberegning og planløsning. Oppmålingen er basert på en kombinasjon av manuell kontroll og digital skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		45		45	
Loft		10		10	
1. Etasje		118		118	
SUM		173			
SUM BRA	173				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	
Loft		Uinnredet loft	
1. Etasje		Låve	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Bjarne Havnen	Takstingeniør
	Vidar Sæter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1560 TINGVOLL	62	1		0	89985.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holmeidstranda 47

Hjemmelshaver

Jov Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vågbøya ligger idyllisk og meget usjenert til ved Vågbø på Nordmøre (Tingvoll kommune). Unik eiendom med flott utsikt og meget god solgang fra deler av tomten. Flotte svaberg med nydelig åpen utsikt. Fine turmuligheter med båt til et rikelig antal nærliggende fjorder.

Adkomstvei

Adkomst via båt fra småbåthavn eller traktorvei ved full fjære.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Regulering

Ifølge kommuneplanens arealdel er arealbruken for eiendommen fastsatt til:
LNF-formål (landbruks-, natur- og friluftsmål). Deler av eiendommen ligger innenfor hensynssone – bevaring naturmiljø

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har bygninger som er registrert som SEFRAK-minner. I matrikkelrapporten er våningshuset registrert som SEFRAK-minne med objektbetegnelse «Våningshus, Vågbøya, Vågbø» og tidfesting 1700–1799. Nåværende funksjon er oppgitt som fritidshus. Det er i rapporten også registrert historiske opplysninger om ombygging, blant annet at steinmur ble revet og satt opp på nytt på 1930-tallet, at det ble etablert betong med steinfylling, at tidligere mur med åre/grue ble revet ut, og at torvtak ble erstattet med steintak. Videre er det opplyst at kjøkkenet ble utvidet, at det ble laget kårhus i østre ende, og at bygningen for øvrig ble restaurert innvendig.

Det er også registrert øvrige SEFRAK-minner på eiendommen, herunder naust, eldhus og fjøs/løe. Fjøs/løe er tidfestet til 1700–1799, og det er opplyst at det rundt 1950 ble utført arbeider med betongmur med steinfylling, støpt gulv i deler av bygningen og utvidelse av låvebruer for bruk med traktor.

SEFRAK-registrering innebærer at bygningene er registrert som eldre bygninger i offentlig register. Registreringen er ikke det samme som fredning, men den viser at bygningene har kulturhistorisk interesse. Eventuelle fremtidige tiltak, endringer eller riving bør derfor avklares med kommunen før arbeid igangsettes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Gjennomgang med eier på befaringsdato.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	05.06.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LJ6397>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Adresse

Holmeidstranda 47, 6630 TINGVOLL

Dato for energimerking

05.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-308135

Bygningsskategorier

Småhus

Bygningssnummer

181468815

Gårdsnummer

62

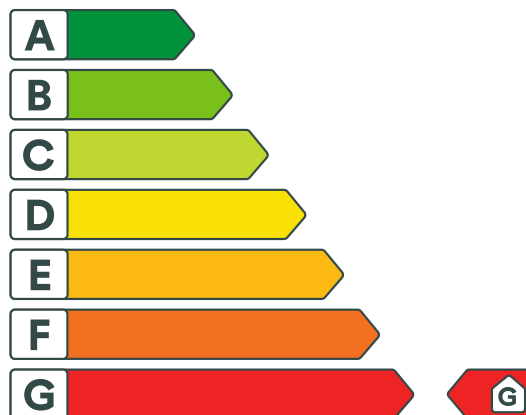
Bruksnummer

1

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1800

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

235,0 m²

Oppvarmet bruksareal

206,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

484,02 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

542,88 kWh/m²

Totalt levert pr. år

111 833 kWh



Holmeidstranda 47, 6630 TINGVOLL



Detaljering

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



Holmeidstranda 47, 6630 TINGVOLL



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: 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 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Adresse

Holmeidstranda 47, 6630 TINGVOLL

Dato for energimerking

05.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-308135

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

181468815

Gårdsnummer

62

Bruksnummer

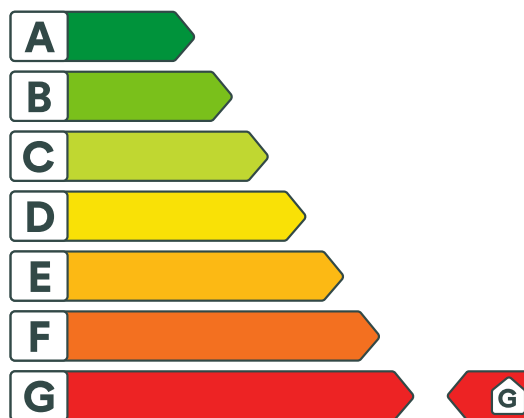
1

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1800

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

235,0 m²

Oppvarmet bruksareal

206,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

484,02 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

542,88 kWh/m²

Totalt levert pr. år

111 833 kWh



Holmeidstranda 47, 6630 TINGVOLL



Detaljering

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



Holmeidstranda 47, 6630 TINGVOLL



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: 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 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

ambita

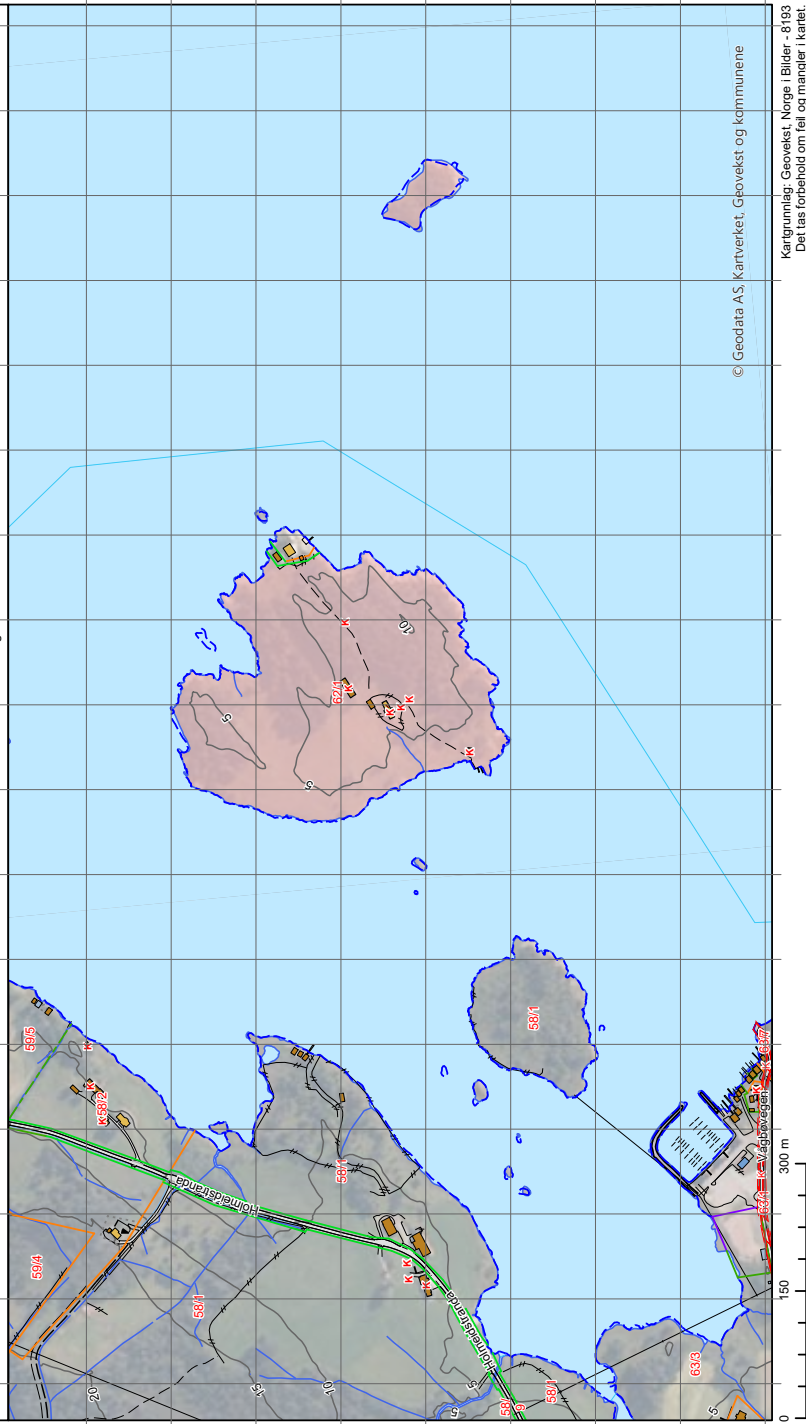
Kommune: 1560 Tingvoll
Eiendom: 1560/62/1/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-500 cm
- Skissegøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:6000
Dato: 19.5.2026



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

ambita

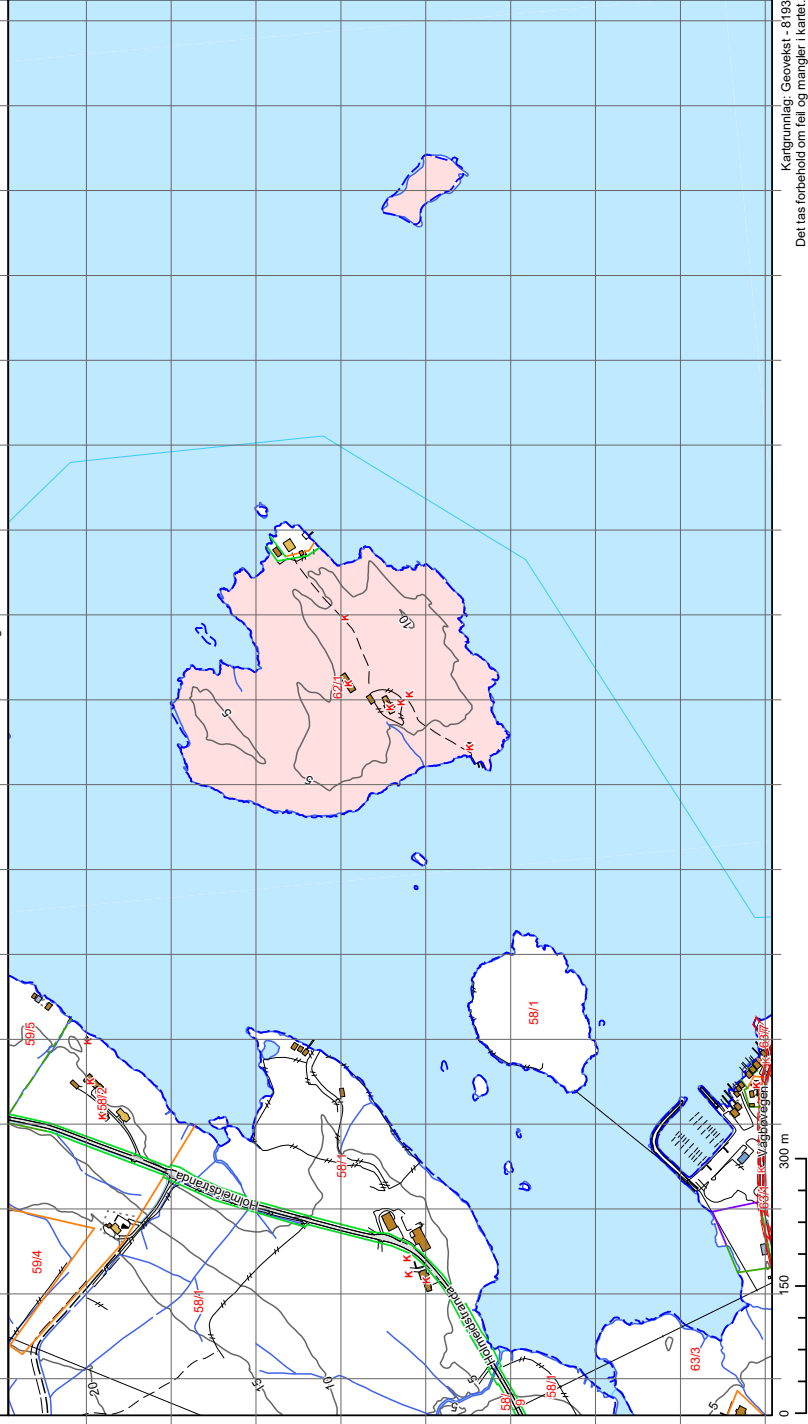
Kommune: 1560 Tingvoll
Eiendom: 1560/62/1/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-500 cm
- Skisseyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:6000
Dato: 19.5.2026



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

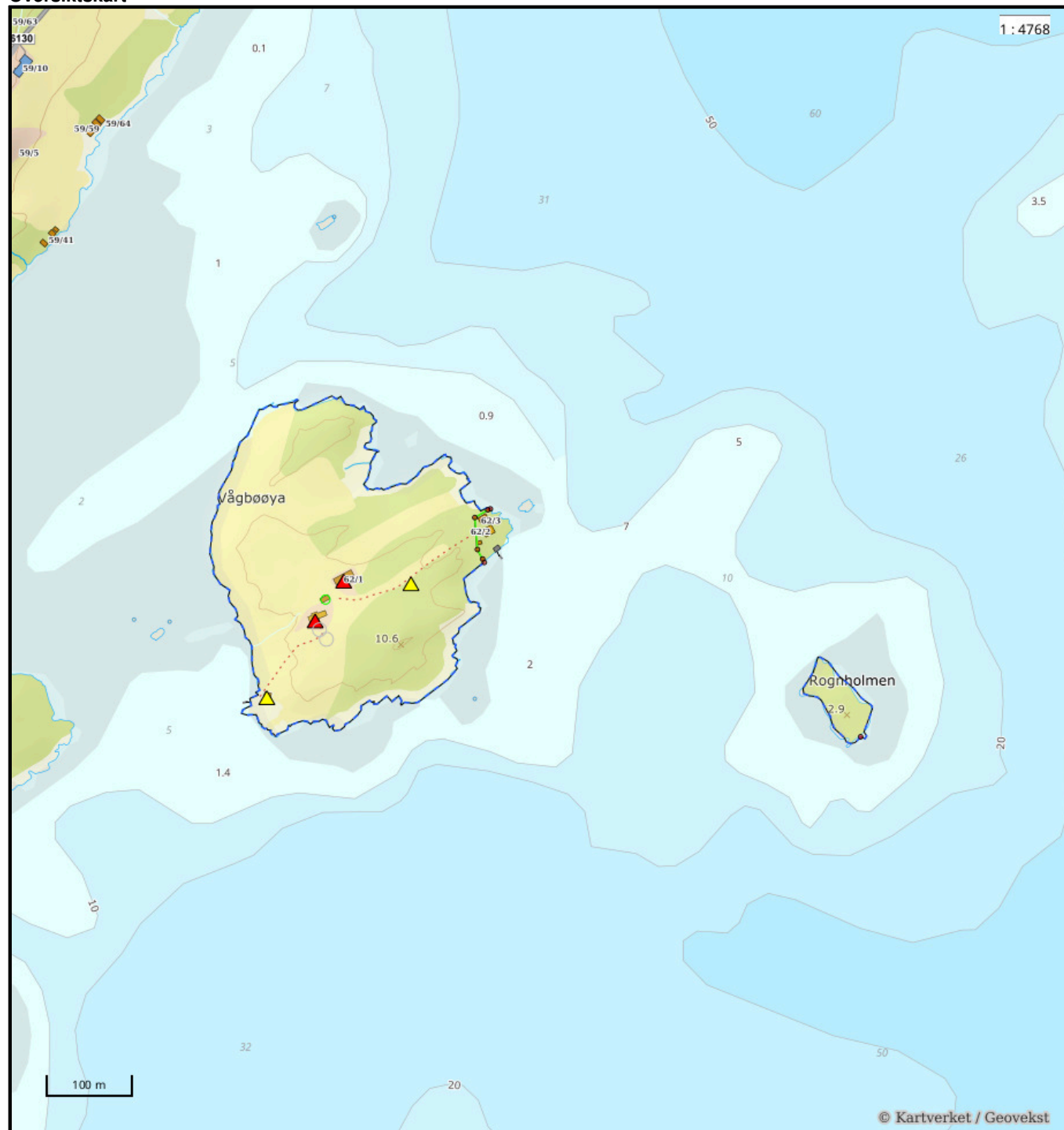
- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

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
-  Trafikkø
-  VegKjørende
-  Vassflater

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 - 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 - 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant

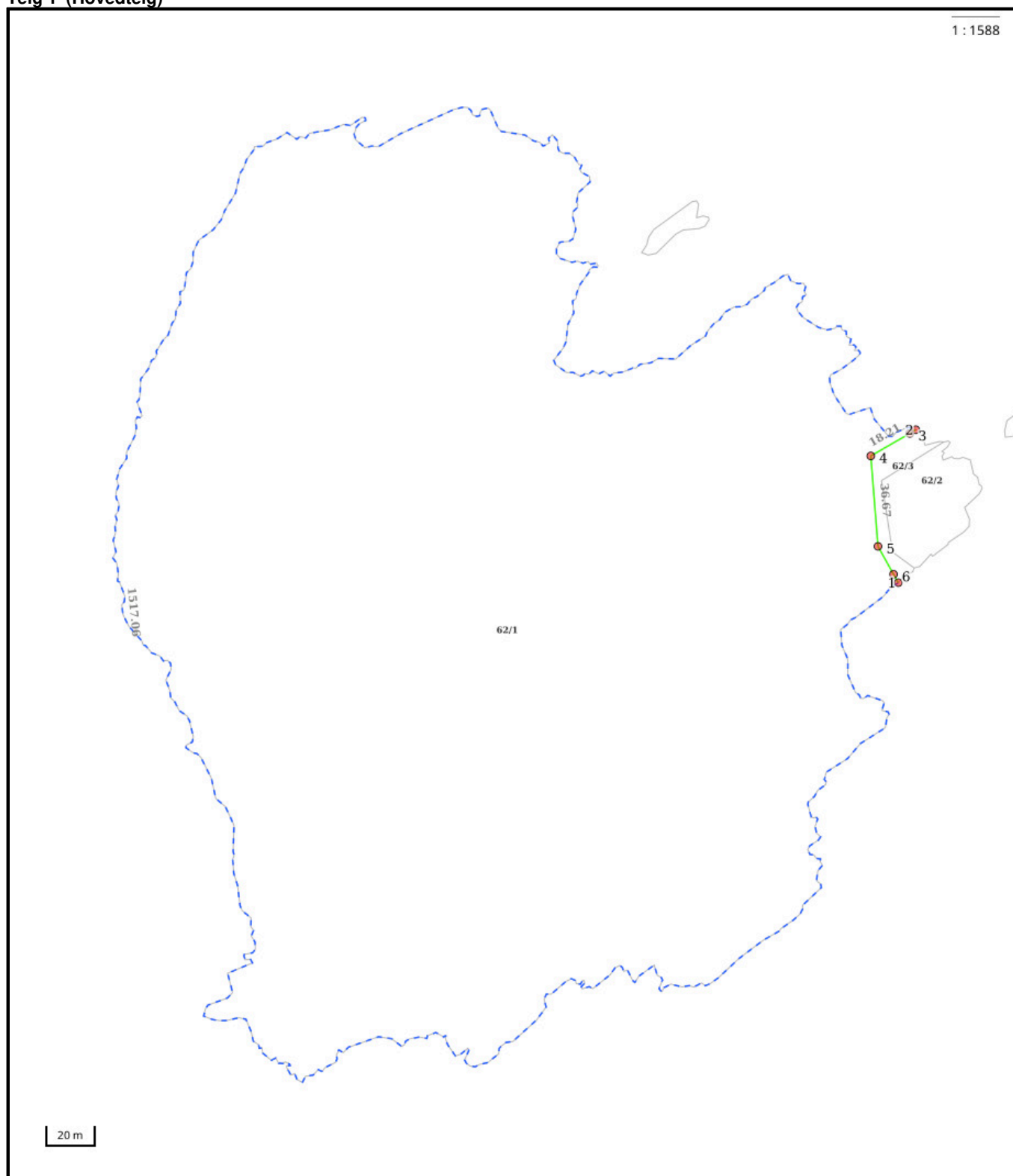
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 1588



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 - 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 - 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- - - - - Vannkant
- - - - - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

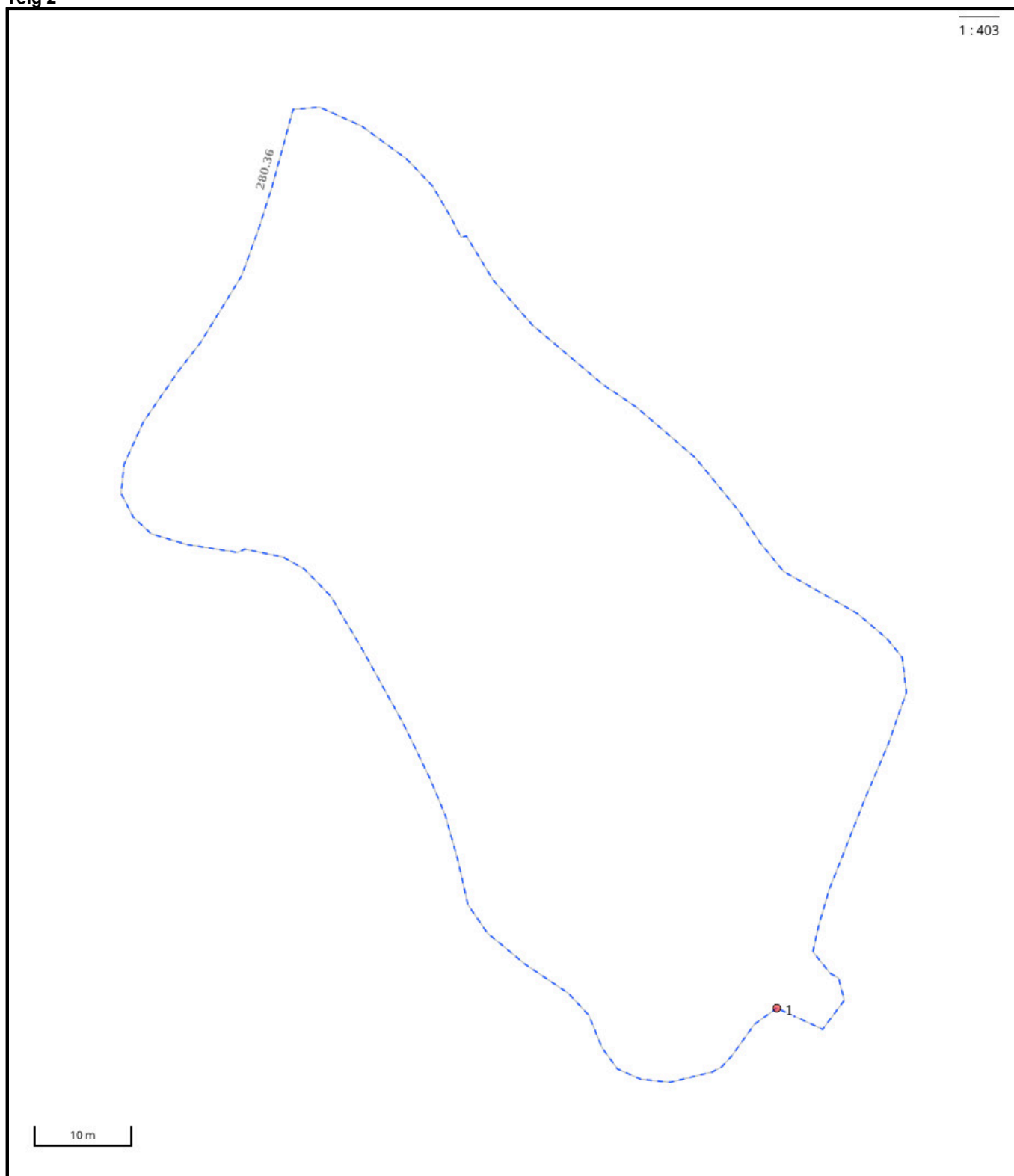
Areal og koordinater**Areal:** 86 188,20m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 978 025,05	464 579,42	1 517,06m	Genererte data (generalisering)	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
2	6 978 087,27	464 580,76	2,88m	Genererte data (generalisering)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 978 085,59	464 578,42	18,21m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 978 075,00	464 563,61	36,67m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 978 038,88	464 569,92	12,91m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 978 028,24	464 577,23	3,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 2

1 : 403



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 - 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 - 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | |
|--------------|
| - - Vannkant |
| - - Veikant |

- | |
|--------------------------|
| Fiktiv / Teigdeler |
| Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 3 796,90m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 977 864,41	465 032,28	280,36m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Nr. 859 a.
 ENEBET: SEM & STENBERGEN v/v. OSLO
 10-57.

Avskrift.
 Dagbok nr. 1429 Godkjent til innhøsting i grunnboka.
 Nordmøre Sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Den dag, den 22/7 1964 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Grim - Væbøien
 g.-nr. 62 br.-nr. 1 av skyld mark 0,96 i Tingvoll
 herred. Forretningen er forlangt av Noackus Ulvøen

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

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
 menn Per Hinnestad Peder Ulset

Lars A. Holmeide

Ved forretningen møtte:³⁾

Noackus Ulvøen, Jon h. Luter

Inger Orust

Habo møtte ikke da eiendommen er som ei.

Mennene valte til formann Per Hinnestad

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrtet jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbete 0 dekar, pro-
 duktiv skog 0 dekar, annet areal 1 dekar. I alt 1 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Grunnen markeres av en rødstei
stien i parcellets østre hjørne ved skand-
lina. Går derfor i sydvestlig retning 2/m
til en rødstei stien. Derfor i rett vinkel

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 1/8 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.

den 19
 N. N.»

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

⁴⁾ Oppgave over den fraskilte delens 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 servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

i sydøstlig retning 24,5 m til en
nedsatt skinn. Fortsetter i samme retning
12 m til strandlinja og følger så
denne til utgangspunktet.

Lejaret som ved fjøen danner en liten
holme disponeres av kjøperen

Markus Abund (sign.)
Selger

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

Nei

2. Få hvert av de jordbruk som fremkommer ved delin-
gen den skog som er nødvendig til husbehov og gårds-
fornødenhet?

Nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

Nei

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

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? Opplyst for

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 de n fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,95

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 30 dekar, naturlig eng og

kulturbete 10 dekar, produktiv skog 30 dekar, annet areal 30

dekar. I alt 70 dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Kobbvile, vasset

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 Nei skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Per Hingvåg Lars O. Holmstad Edvard

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 _____ jordstyre.¹⁾*Jordstyrets uttalelse:*

_____ den _____ 19____

_____ formann.

_____ sekretær

Går til _____ landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

_____ den _____ 19____

_____ formann.

_____ fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 62 b.nr. 2

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

Nabolagsprofil

Holmeidstranda 47

Avstand til sjø

82 m

Offentlig transport

✈	Kristiansund Kvernberget	47 min	🚗
🚏	Vågbøkrysset	4 min	🚗
	Linje 901	4.9 km	
🚏	Tingvoll	5 min	🚗
	Linje 901	5.2 km	

Avstand til byer

Kristiansund	57 min	🚗
Molde	1 t 12 min	🚗
Trondheim	3 t 16 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Extra Tingvoll	5 min	🚗
🚗	IONITY Aspøya	20 min	🚗

Aktiviteter

Tingvoll Kino	8 min	🚗
Tingvoll Golfklubb	20 min	🚗

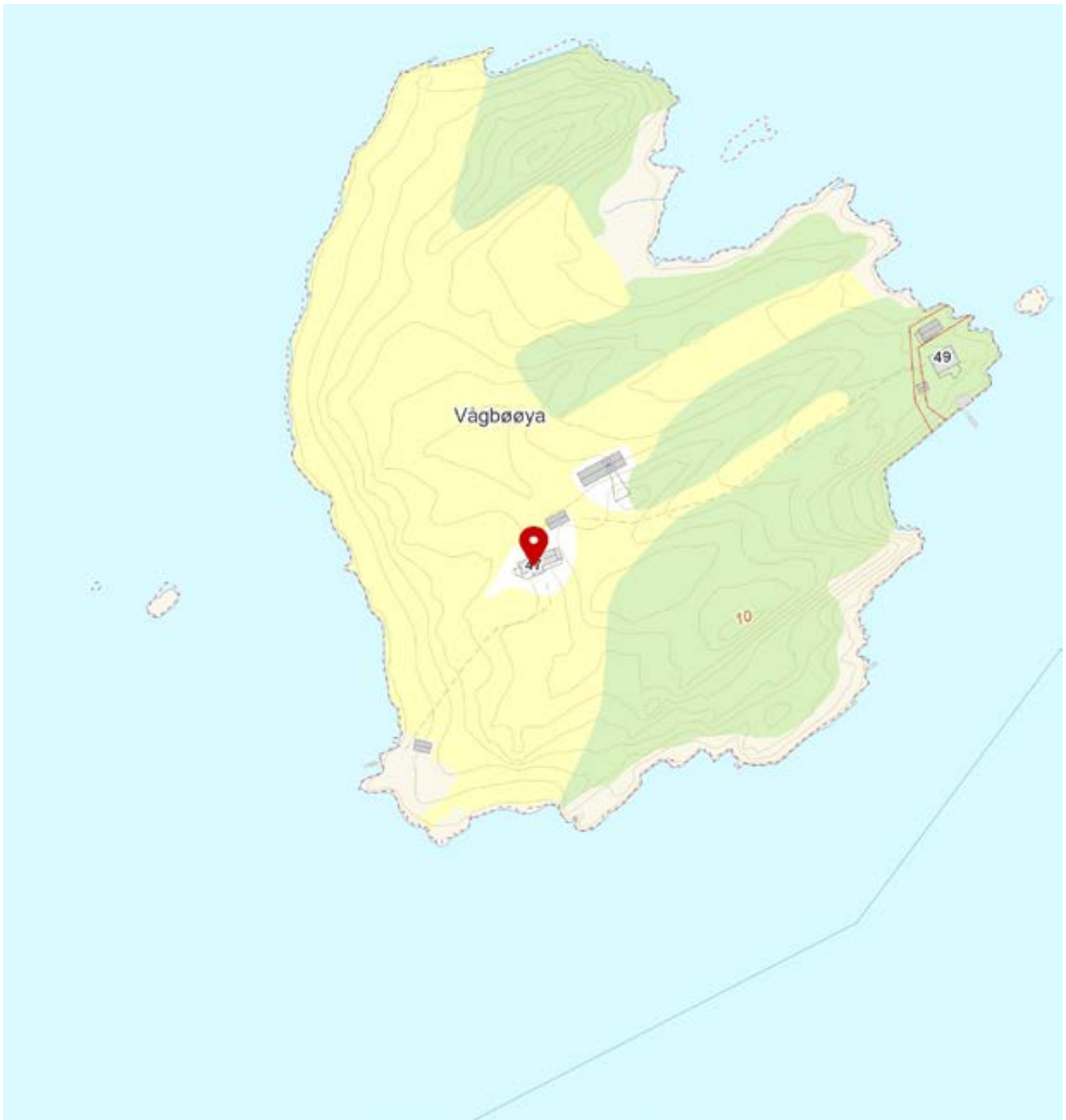
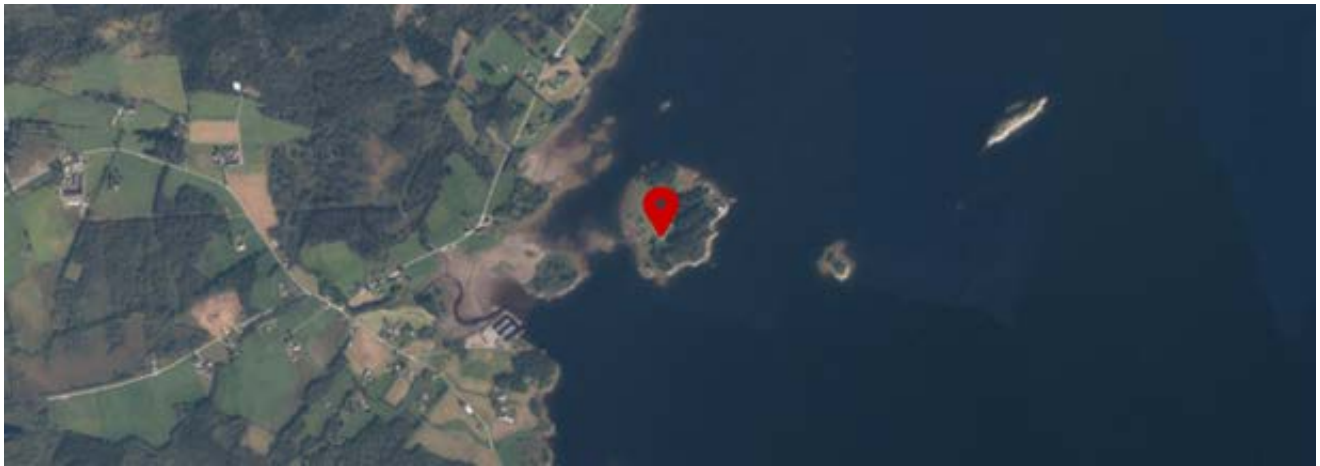
Sport

⚽	Tingvoll barne	5 min	🚗
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	5.4 km	
⚽	Tingvollhallen	5 min	🚗
	Aktivitetshall	5.4 km	
🏊	Fitnesspoint Aspøya	20 min	🚗
🏊	Treningssenter (Nordmørshallen)	22 min	🚗

Dagligvare

Joker Tingvoll	5 min	🚗
PostNord	5 km	
Coop Extra Tingvoll	5 min	🚗
Post i butikk	5.2 km	







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

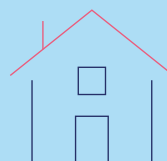
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0431/25

Adresse: Holmeidstranda 47, 6630 TINGVOLL, gnr. 62, bnr.
1 i Tingvoll kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 15.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/