

TAKSTDOKUMENT

Næringseiendom Vågaveien 170, 6630 TINGVOLL

Gnr 81: Bnr 20
1576 Tingvoll KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Jan Soleim
Telefon: 906 38 404
E-post: js@verdi-analyse.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
VerdiAnalyse AS
Tømmervågvegen 3277, 6590 TUSTNA
Telefon: 906 38 404
Organisasjonsnr: 933 533 336



VerdiAnalyse.
NÆRINGSEIENDOM

Dato befaring: 15.05.2025
Utskriftsdato: 15.07.2025
Dato verdisetting: 13.06.2025
Oppdrag nr: 180790



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1 Eiendomsinformasjon	5
3.3.2 Matrikkeldata	5
3.3.3 Beskrivelse av tomt	5
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	5
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Næringsbygg	6
4 Verdigrunnlag	8
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2 Maskiner og inventar	8
4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	8
4.4 Demografi, områder, vekst/regresjon	9
4.5 Inntekter/kostnader	9
5 Verdisetting	10
5.1 Teknisk verdi	10
5.2 Nettokapitalisering	10

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Eldre næringseiendom som går over over 2 etg + kjeller, oppført i 1926, tilbygget i 2008/09 med beliggenhet i sentrum av Tingvoll. Kort vei til alle av kommunens offentlige tjenester og fasiliteter. Boligen er oppført av pusset grunnmur, isolerte bindingsverk, utvendig med malt liggende kledning, koblede vinduer med saltak løsninger av sperre konstruksjoner og utvendig tekket med dråpe skifer. Innvendig har vinyl og laminat på gulv, vegger har malt panel og mdf panelplater, himling av malte plater. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra 2013.

For å beregne verdien på næringsbygg benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi.

Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår.

Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet.

Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

I dette tilfellet benyttes nettokapitalisering, kontantstrømanalyse og teknisk verdi for verdisetting.

Beregningen av Teknisk verdi prinsippet for eiendommen er det her hentet referanse tall i fra Norsk Takst sine byggekostnader for trehus med kjeller. Det er her lagt inn en m² på BTA til kr 28.500,- noe som gir en teknisk verdi på kr. 4.474.000,- og etter fradrag for elde og slitasje samt offentlige krav på kr. 2.760.000,- noe som vil gi en teknisk verdi etter fradrag på kr. 1.714.000,-.

Det er pr i dag ca 144 m² kontorlokaler som kan leies ut for begge etasjene samlet.

1 etg er på 82 m² og leieprisen her er satt til kr. 1.250,- pr m².

2 etg er på 62 m² og her er m² prisen satt til kr 750,-.

Kjeller er det estimert noe lagerleie på ca 45 m² og leie pr m² er satt til kr 150,-.

Det er valgt å bruke samme leieprisene etter avsluttet leieforhold 2026, da disse vurderes til å ligge i sjiktet markedsverdien pr i dag for området.

Netto leieinntekter etter eierkostnader er på kr. 104.175,- pr år. Ved en kapitalisering av dette ved en faktor på 10,5 gir en antatt verdi i sjiktet på kr. 1.000.000,- til kr. 1.050.000,-. Dette vil gi en m² pris på kr. 1.025.000,- / 144 m² = kr. 7.118,- pr m² BRA noe som anses som normalt for dette området.

Investorer/eiendomsutviklere vurderer de forskjellige utviklingsprosjektene meget ulikt og det er en høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som man ikke kunne oppdage etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Kunde: GSG Eiendom AS
Granvegen 5, 6630 TINGVOLL. Tlf. 46802657

Formål med taksten: Det er ønsket en verdivurdering av eiendommen Vågaveien 170 Gnr: 81. Bnr. 20 i Tingvoll kommune.

Egne forutsetninger: Som grunnlag for denne rapporten er opplysninger gitt av eier eller eiers representant, egne observasjoner og opplysninger fra Eiendomsverdi. Beregnede arealer er beregnet ut i fra oppmålinger på stedet gjort av undertegnede ved besiktigelsen.

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Verdien i denne rapporten settes ut i fra forventet leieinntekter på eiendommen og verdi estimering via investerings analyser.

Verdi: **Kr. 1 025 000**

Dato verdisetting: 13.06.2025

Takstingeniør: **Jan Soleim Tlf.: 906 38 404**

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

TUSTNA, 15.07.2025



Jan Soleim
Uavhengig takstmann /MNT
Telefon: 906 38 404

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eiendomsverdi.no	10.06.2025	Innhentet fra Eiendomsverdi	Innhentet	
Eier	15.05.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.		
Statens Kartverk	10.06.2025	Innhentet fra Kartverket.no	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Næringsbygg som går over tre plan, med kjeller, 1 og 2 etg. Totalt areal på ca 172 m² Bta. Kjeller er ikke tatt med i arealberegningen da det ikke er målbart areal pga høyde. Fin beliggenhet med god utsikt over Tingvoll vågen, samt god adkomst fra offentlig vei. Eiendommen er oppført av pusset gråsteinsmurer og støpt dekke i kjeller, trebjelkelag forøvrig, bindingsverk med liggende kledning, koblede vinduer, saltak løsning og opplekting til utvendig takteking av dråpeformet skifer stein.

Kunde: GSG Eiendom AS
Granvegen 5, 6630 TINGVOLL. Tlf. 46802657

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 15.05.2025
Jan Soleim. Uavhengig takstmann /MNT. Tlf. 906 38 404
Egil Sandvik. Eier. Tlf. 468 02 657

Forutsetninger: Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringsseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringseiendom
Adkomst	Adkomst etter offentlig vei.
Vann	Offentlig.
Avløp	Offentlig
Regulering	Kontor og Administrasjonsbygg.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1560 TINGVOLL Gnr: 81 Bnr: 20
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	759 m ² Arealkilde: I følge Eiendomsverdi.
Hjemmelshaver:	GSG Eiendom AS
Adresse:	Granvegen 5, 6630 TINGVOLL

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Næringsaktivitet.
Tomtens beskaffenhet	Eiendommen ligger i sentrum av Tingvoll med god adkomst.
Utnyttelse	Eiendommen er på 97 m ² i grunnflate og en tomt på 759 m ² noe som gir en utnyttelsesgrad på ca 15 %. Dette kan virke noe lavt og det kan her være mulig for videre utnyttelse av tomten, men det må skje i henhold til kommunens sin reguleringsplan for området.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Eiendommer er oppført i 1926, renovert og tilbygget i 2008/09
Områdene rundt	Området i rundt består av offentlige bygg, næringsbygg og noe boligbebyggelse.
Transport og kommunikasjon	Rutebuss i umiddelbar nærhet som går til Oppdal, Kristiansund og Molde. Nærmeste jernbane er Oppdal. Nærmeste hurtigrute og flyplass er i Kristiansund.
Infrastruktur	Ca. 179 km til Trondheim, Kristiansund ca 56 km, Oppdal ca 115 km og til Molde ca 78 km.
Parkering	På egen tomt.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1926 Kilde: Renovert og tilbygget i 2008/09

Anvendelse: Næring og kontor

Tilbygg (i 2009) Tiolbygget nytt inngangsparti i 2008/09

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller			Diverse boder. Ikke målbart areal på grunn av manglende høyde.
1. etasje	89	82	Vf, wc, gang, fellesrom og 4 kontorer
2. etasje	68	62	Trappegang og 3 kontorer og kjøkken.
Sum bygning:	157	144	

Kommentar areal

Areal er hentet ut i fra fremlagte tegninger og målt på stedet.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen er oppført etter typisk byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å huske at bygningene er oppført i henhold til de forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført.

Drenering

Ukjent drenering, noe synlig fuktopptrekk i gulv og vegger i kjeller noen som kan tyde på manglende fuktsikring eller svikt i drenering. Dette er ofte ikke unormalt for boliger fra denne byggeperioden da det ofte var manglende fuktsikring i gulv mot grunn.

Ytterveggskonstruksjon

Grunnmurer og bindingsverk med utvending liggende kledning over grunnmur. Tilbygget inngangsparti i 2008/09

Takkonstruksjon

Saltakløsning av sperrekonstruksjon.

Taktekking

Opplettet til skifersteintak. Aluminiums renner, beslag og nedløp.

Utvendige dører og vinduer

Inngangsdør fra 2008/09, koblede vinduer fra 1993-1997. Synlige fukt og kondensmerker i vinduer.

Etasjeskillere

Trebjelkelag fra byggeår. Noe skeivheter var synlig på befaringsdagen, men som ikke er unormalt for boliger fra dette oppføringstidspunktet.

Matrikkel: Gnr 81: Bnr 20
Kommune: 1576 Tingvoll KOMMUNE
Adresse: Vågaveien 170, 6630 TINGVOLL

VerdiAnalyse AS
Tømmervågvegen 3277, 6590 TUSTNA
Telefon: 906 38 404

**Innvendige overflater gulv**

Vinyl og laminat på gulv. Normal alder og bruksslitasje.

Innvendige overflater vegg

Malt panel og mdf panelplater.

Innvendige overflater himling

Malte takplater.

Innvendige trapper

Tre trapp opp til 2 etg med tette trinn. Eldre betongtrapp ned til kjeller.

Sanitær primæranlegg

Kobber vannrør og plast avløpsrør.

Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjonsanlegg med v-gjenvinning fra 2013.

Andre forhold:

Standard	Eiendommen holder normal god god standard i henhold til alder.
Tilstand	Tilstanden på eiendommen er normalt god i henhold til alder. Eiendommen fremstår som god uten store feil eller mangler.
Vedlikehold	Normalt vedlikeholdt

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Kontor											
Næringsbygg	1	82 m ²	102 500	1 250	6/2025	12/2025	100	1 250	102 500	1/2026	100
Næringsbygg	2	62 m ²	46 500	750	6/2025	12/2025	100	750	46 500	1/2026	100
-Lager kjeller											
Næringsbygg	Kjeller	45 m ²	6 750	150	6/2025	12/2025	100	150	6 750	1/2026	100
Sum:			155 750						155 750		
Total:			155 750						155 750		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Kontor											
Næringsbygg	1	82 m ²	102 500	1 250	6/2025	12/2025	100	1 250	102 500	1/2026	100
Næringsbygg	2	62 m ²	46 500	750	6/2025	12/2025	100	750	46 500	1/2026	100
-Lager											
Næringsbygg	Kjeller	45 m ²	6 750	150	6/2025	12/2025	100	150	6 750	1/2026	100
Sum:			155 750						155 750		
Total:			155 750						155 750		

4.2 Maskiner og inventar

Ventilasjonsanlegg	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra 2013	Kr.	75 000
Sum maskiner og inventar:		Kr.	75 000

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Leiepriser utleieobjekter	Eiendommen har i dag leieforhold som går til 2026. Etter dette er det ingen leieforhold på eiendommen.
Utleiepriser	Utleieprisene for kontorlokaler i områder holder et stabilt nivå, og vurderes til at dette også vil vedvare de nærmeste årene.
Markedsutsikter	Etterspørselen etter kontor og næringslokaler har hatt en stabilt prisnivå de senere årene, og etterspørsel av slike eiendommer vurderes til fortsatt å være stabilt. Bygningen og lokalene ligger meget sentral til i sentrum av Tingvoll og har fin eksponering. Hele bygget er pr i dag brukt til eget bruk, men det er mulighet for flere leietakere i bygget om ønskelig.

4.4 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse

Tingvoll er en kommune på Nordmøre i Møre og Romsdal fylke. Tingvoll kommune grenser i sørøst til Sunndal kommune, ellers ligger kommunene Aure og Heim i nord, Surnadal i øst, Nesset i sørvest, og Gjemnes og Kristiansund i vest.

Nordligste del av kommunen, Straumsnes, preges av nærhet til Kristiansund og Molde, mens den sørlige del ligger nær industristedet Sunndalsøra. Riksvei 70 og E39 går gjennom kommunen, og det utvikler seg et nytt handelssenter på Aspøya der disse veiene møtes. Krifast berører Tingvoll med Bergsøysundbrua.

Tingvolls næringsliv er tradisjonelt sett preget av å være et tekstilsamfunn, men har siden midten av 1900 tallet utviklet seg i stadig flere og mer avanserte retninger. Kommunens sentrale plassering i forhold til både byen Kristiansund og industristedet Sunndalsøra, gjør at mange bor i Tingvoll og har sin daglige arbeidsplass utenom kommunegrensene. Raskere transport via Krifast samt utbygging av Rv70 mellom Saghøgda, sør i Tingvoll sentrum, og Meisingset har bidratt i denne retning.

Norsol AS er Tingvolls største arbeidsgiver, bedriften sysselsetter om lag 40 personer lokalt, og har samtidig avdelinger flere steder rundt i Norge. Bedriften har fabrikk for produksjon av ulike, innovative typer solskjerming på Saghøgda ved Tingvoll næringspark. Her ligger også tekstilbedriften Krivi vev, entreprenør Geir Vågen, Geostikk landmåling og maskineringsverkstedet Sito mek. Tingvoll næringspark er i dag preget av optimisme og vekst. Bioforsk Økologisk (Tidligere NORSØK) ligger på Tingvoll og er et nasjonalt kompetansesenter innen økologisk landbruk. Bioforsk Økologisk driver forskning og utvikling innen økologisk mat- og landbruksproduksjon, og er det eneste av sitt slag i Norge.

4.5 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtyp	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Kontor	82	1 250	102 500	82	1 250	102 500
Kontor	62	750	46 500	62	750	46 500
Lager kjeller	45	150	6 750	45	150	6 750
Sum	189		155 750	189		155 750

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	155 750
Tap ved ledighet, 10%	15 575
Normale eierkostnader, årlig	
FDV kostnader estimert kr 125,- pr m ² bra 144x125,-	36 000
Eiendommens inntektsoverskudd	104 175

5 Verdisetting

5.1 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringsseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	4 474 500
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	2 760 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg	1 714 500

Sum teknisk verdi bygninger	1 714 500
------------------------------------	------------------

5.2 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntekts overskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,94 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,94 %
Objektrisiko, her er beliggenhet, leieforhold, generell attraktivitet, utviklingsmuligheter og størrelse vurdert.	2,00 %
Markedsrisiko, her er markedsrisikoen, finansmarkedet og økonomien generelt vurdert.	2,50 %
Eiendomsrisiko, her er tilstanden, vedlikeholdsbehovet og fleksibiliteten vurdert.	2,50 %
Renteglidning, her er rentespread til bank, alternative plasseringsmuligheter og risiko vurdert.	1,56 %
Realavkastningskrav:	10,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	104 175
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 104 175) når realrenten er 10,50%	992 143
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	992 143
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	990 000



Adresse

Vågavegen 170, 6630 TINGVOLL

Dato for energimerking

02.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-254459

Byggeår

1926

Bygningsnummer

181442611

Gårdsnummer

81

Bruksnummer

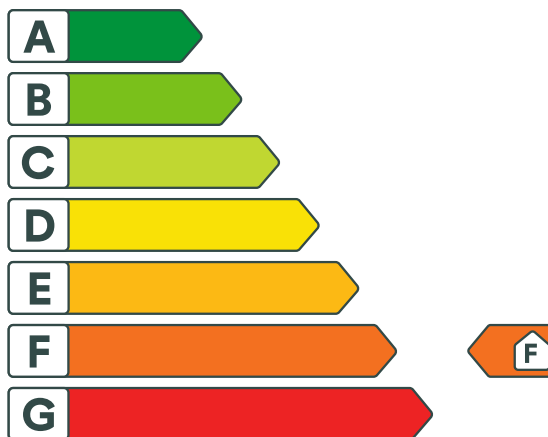
20

Seksjonsnummer

—

Bolignummer

—



Energikarakteren

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



Bygningsinformasjon

Bruksareal

157 kvm

Oppvarmet bruksareal

157 kvm

Bygningstype

Kontorer enkle


Energi

Beregnet levert energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

246,19 kWh/m² per år

Energikarakter

F

Beregnet levert energi i lokalt klima

248,92 kWh/m² per år

Målt forbruk per energivare. Snitt siste 3 år.

Levert elektrisitet

29 000 kWh

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



Vågavegen 170, 6630 TINGVOLL



Tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegger

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

Tiltak 2: Utskiftning av vinduer og dører

Økt energieffektivitet kan oppnås ved å skifte ut vinduer og dører. For nye vinduer og dører anbefales en U-verdi på 1,0 W/m²K.



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>

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vågavegen 170	181442611		0	0	

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Kontorbygning
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	
Bygningstype	KontorerEnkle
Byggeår	1926
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 1997
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.029
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Veridian Analyse AS og Js Eiendoms- Analyse AS
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Dato for beregning	
Klimastasjon	Oslo
Korreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsdato	
Dato	02.02.2026
Beskrivelse	

Bygningskategori i henhold til tabell T.1 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	174,28 m²
Areal tak	82,00 m²
Areal gulv	82,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	25,42 m²
Oppvarmet BRA	157,00 m²
Oppvarmet luftvolum	408,20 m³
U-verdi for yttervegger	0,34 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,34 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,41 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,19 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	7,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	9,00 h ⁻¹
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	78 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	2,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	7,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	2,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning i driftstiden	12,58 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	12,58 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr i driftstiden	18,92 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	18,92 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	13,05 kWh/(m²·år)

Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	47,10 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	100,00
		Inndata
Installert effekt		95,61
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		21,00

Kjølesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Virkningsgrad kjølefaktor	Energidekningsgrad
Lokal kjølemaskin	2,33	100,00
		Inndata
Installert effekt		127,39
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		22,00

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfakorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Primær energifaktor	Co2 faktor	Energikostnad	Annen veking
Leveret elektrisitet	1,00	130,00	1,50	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00
Fossil olje	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossil gass	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt fastbrensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Bio olje	0,45	0,00	0,00	0,45
Bio gass	0,45	0,00	0,00	0,45
Bio fastbrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernvarme	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall
1	Vegger	0,37 W/(m²·K)
2	Tak	0,18 W/(m²·K)
3	Gulv	0,17 W/(m²·K)
4	Vinduer og dører	0,39 W/(m²·K)
5	Kuldebroer	0,07 W/(m²·K)
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	1,19 W/(m²·K)
6	Infiltrasjon	0,54 W/(m²·K)
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	1,73 W/(m²·K)
7	Ventilasjon	0,27 W/(m²·K)
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	2,00 W/(m²·K)

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningsspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energiebehov (beregningsspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningsspunkt C)
	kWh/(m²·år)]	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Romoppvarming	164,76	0,00	164,76	1,00	164,76
Ventilasjonsvarme	9	0	9	1,0	9
Varmtvann	5	4	9	1,0	9
Romkjøling	43	0	43	4,7	9
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0,0	0
Vifter	16	0	16	1,0	16
Pumper	0	0	0	0,0	0
Belysning	21	0	21	1,0	21
Teknisk utstyr	19	0	19	1,0	19
Totalt	278	4	282	-	249

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år))
Levert energi	Levert elektrisitet	39 080	249
	Levert fossil olje	0	0
	Levert fossil gass	0	0
	Levert fossil fast brensel	0	0
	Levert bioolje	0	0
	Levert biogass	0	0
	Levert bio fast brensel	0	0
	Totalt levert brensel	0	0
	Levert fjernvarme	0	0
	Levert fjernkjøling	0	0
	Andre levert energibærere	0	0
	Totalt levert energi	39 080	249
Eksportert energi	Egenprodusert Elektrisitet Til Eksport	0	0
Levert energi	Totalt netto levert energi	39 080	249

Elektrisk energibudsjett energi henhold til tabell 12.B i NS3031:2025

Elektrisitetposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
El-spesifikke energiposter	8 808	0
Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	27 354	0
Tilført elektrisitet varmtvannssystem	1 488	0
Tilført elektrisitet kjølesystem	1 429	0
Egenprodusert elektrisitet til egenbruk	0	0
Lvert elektrisitet	39 080	0
Egenprodusert elektrisitet til eksport	0	0
Netto lvert elektrisitet	39 080	0

Vektet levert energi / primærenergi for bygningen henhold til tabell 16 i NS3031:2025

Energikilde	Levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor/primærenergi-faktor	Vektet levert energi / primærenergi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Levert elektrisitet	246,19	1,00	246,19
Levert fosils olje	0,00	1,00	0,00
Levert fosil gass	0,00	1,00	0,00
Levert fosilt fast brensel	0,00	1,00	0,00
Levert bioolje	0,00	0,45	0,00
Levert biogass	0,00	0,45	0,00
Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
Levert Totalt brensel	0,00	1,00	0,00
Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00

Totalt resultat

Størrelser	Verdi
Sum klimakorrigert spesifik vektet levert energi	246,19 kWh/(m²·år)
Totalt klimakorrigert levert energi	38 651,07 kWh

Målt energibruk - Energibærere per år

Energibærer	Årlig energibruk		
	År	Total Levert Energi (kWh)	Netto Levert Energi (kWh)
Levert elektrisitet	2024	29 000,0	
Totalt per år			
Totalt	2024	29 000,0	29 000,0

Egenerklæring_flat.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Sandvik, Egil	BANKID	2026-01-12 12:17



This document package contains:

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



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

Egenerklæring

Vågavegen 170, 6630 TINGVOLL

08 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vågavegen 170

Postadresse

Vågavegen 170

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐

Ja

☒

Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐

Ja

☒

Nei

Har du kjennskap til feil / t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Sandvik, Egil

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2008

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilbygg på kontorbygget i to etasjer. Skiftet taktro og lagt på ny takstein. Ikke utført ny takstein og taktro på østre del.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

3 Bygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe fukt i kjeller ved svært varme dager. Årsak: Høy fordamping av grunnvannet.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



- 8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 8.1.2 **Årstall**
2008
- 8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Geir Vågen AS utførte drenering ved tilbygget.
- 8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Geir Vågen AS
- 8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Maur som kom inn på kontoret til en ansatt som hadde lagt igjen sноп i store mengder. Maurverk ble brukt for å løse problemet.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleidelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke



27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabovarsel om tilbygg på Mosjonslåven AS.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Eiendommen har ikke vært brukt som bolig, men brukt som kontorbygg for utleie til et regnskapsfirma.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Sandvik, Egil

Date

2025-07-08

Identification

 Sandvik, Egil



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

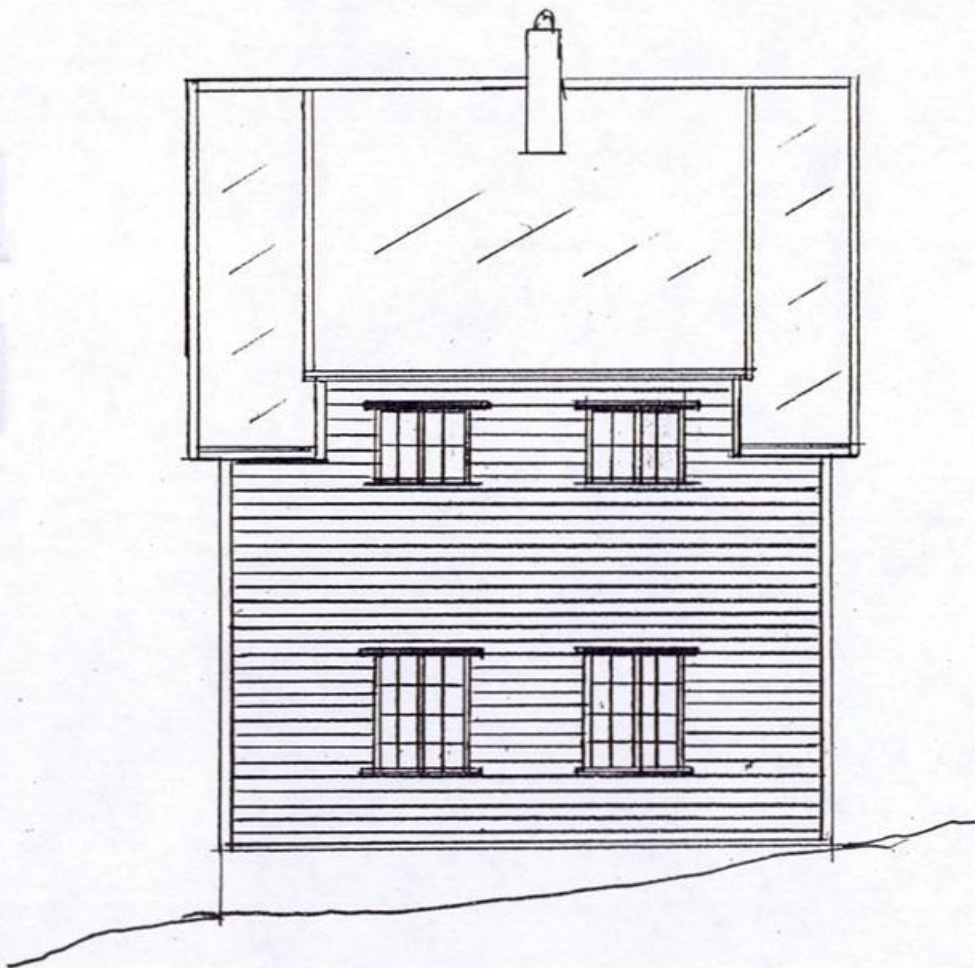
Signed by:

Sandvik, Egil

08/07-2025
12:23:05

BANKID

E 1-S.



FASADE SØR

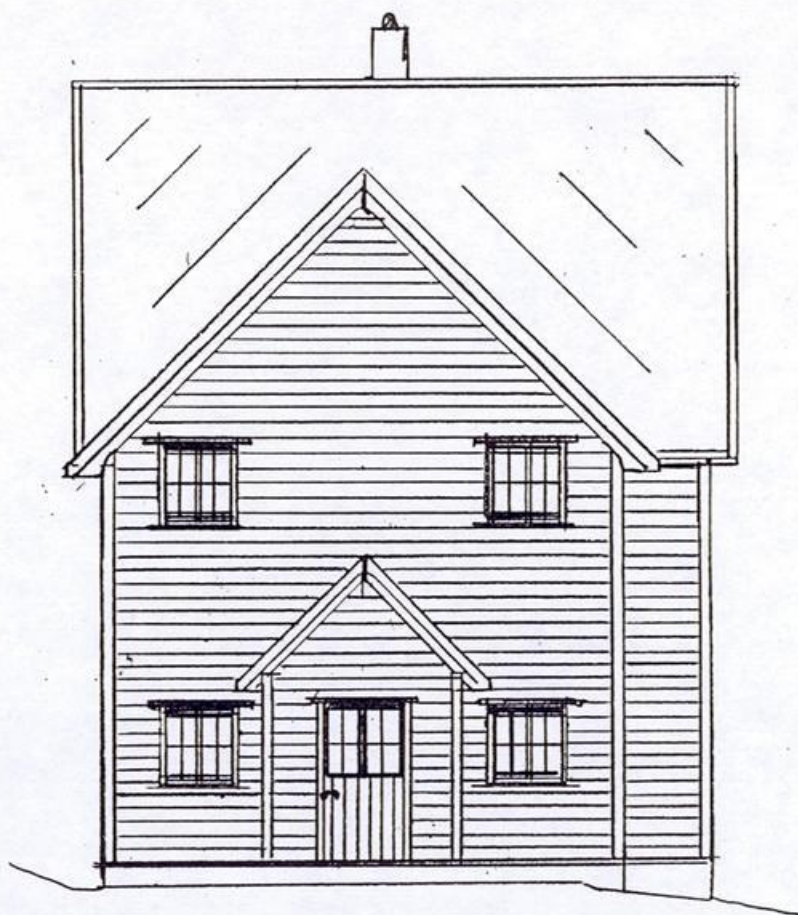


3-BYGG AS
6670 ØYDEGARD



TLF. 71 53 27 35 - MOBIL 911 97 104
NO 948 132 516 mva

P. A. A. 06.



FASADE NORD

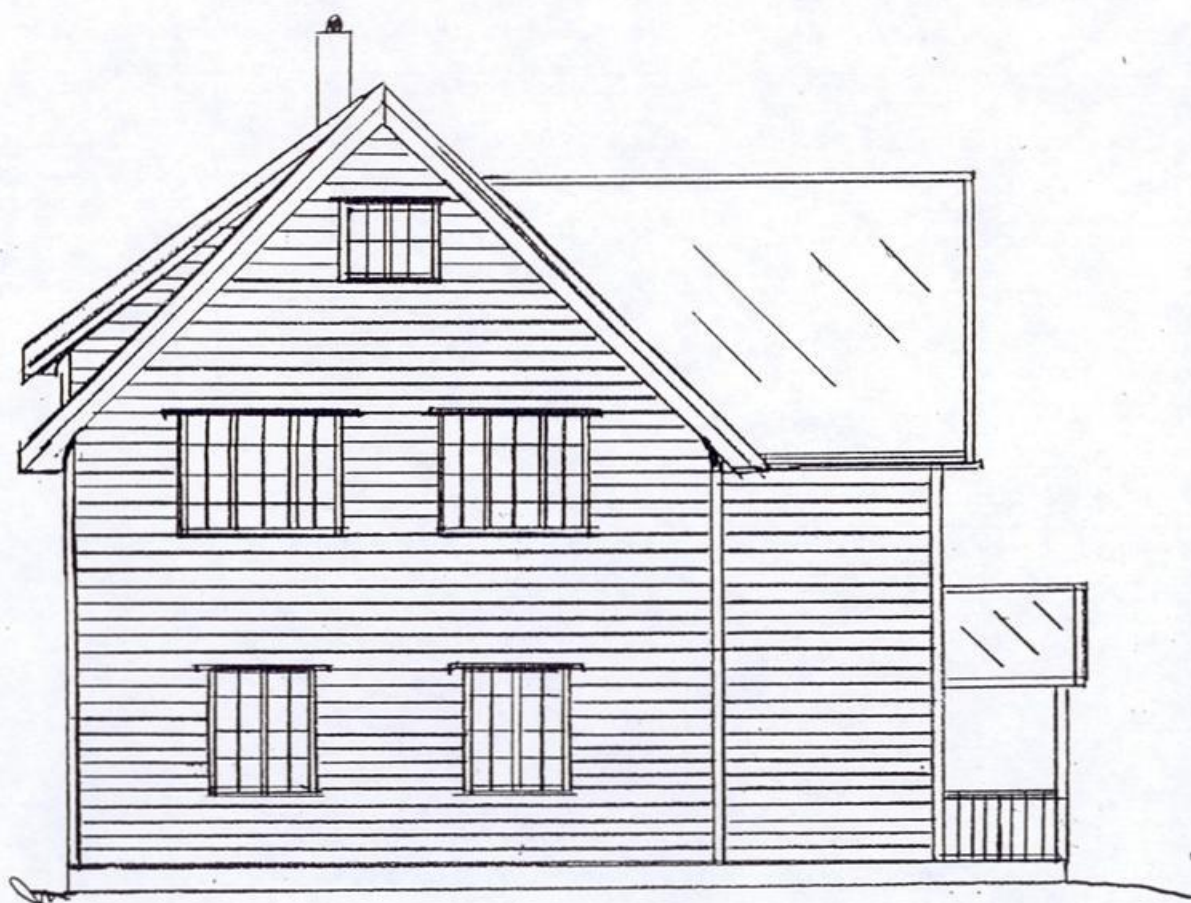


3-BYGG AS
6670 ØYDEGARD



TLF. 71 53 27 35 - MOBIL 911 97 104
NO 948 132 516 mva

P.AA 06.



FASADE ØST

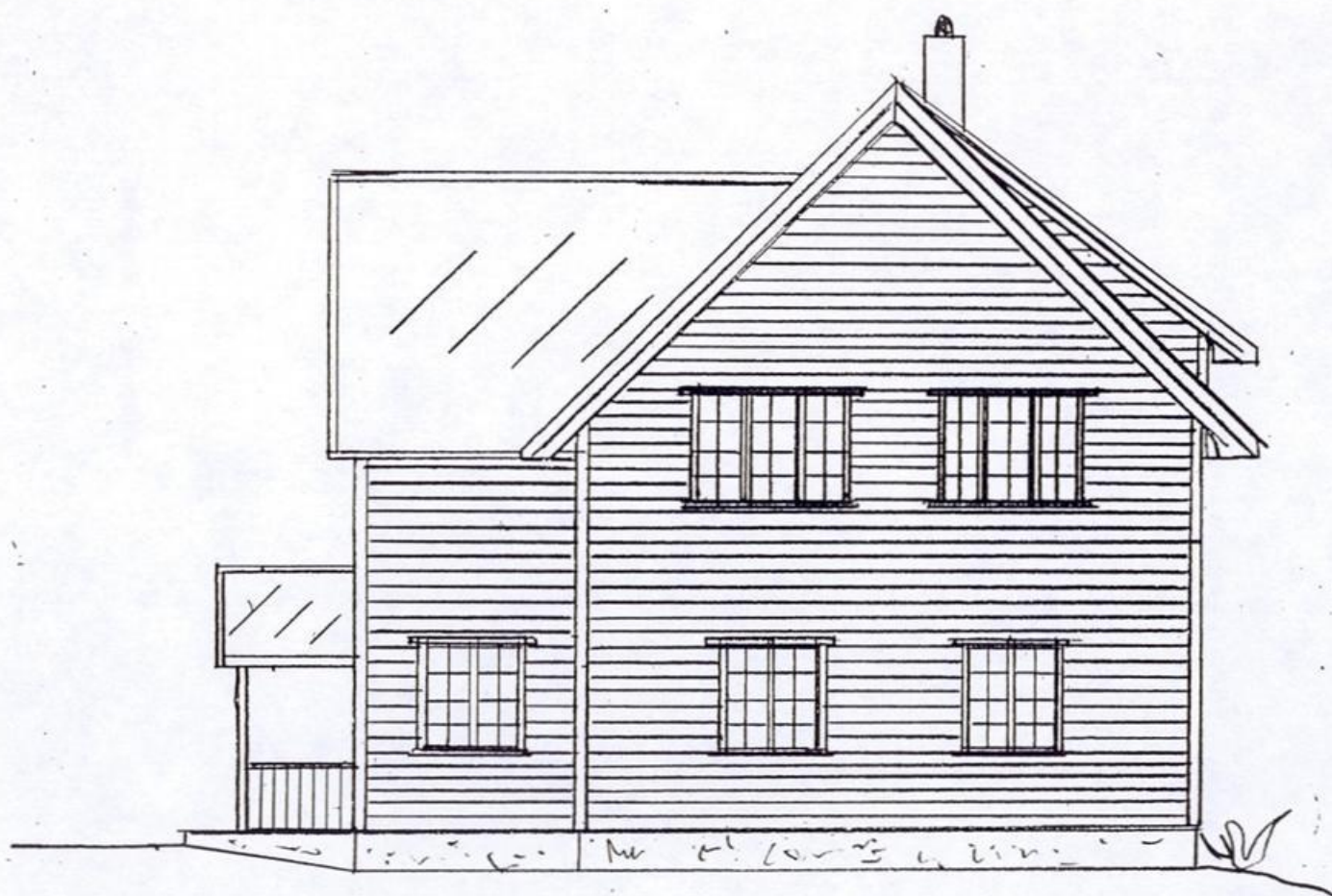


3-BYGG AS
6670 ØYDEGARD



TLF. 71 53 27 35 - MOBIL 911 97 104
NO 948 132 516 mva

P.AA.06



FASADE VEST.

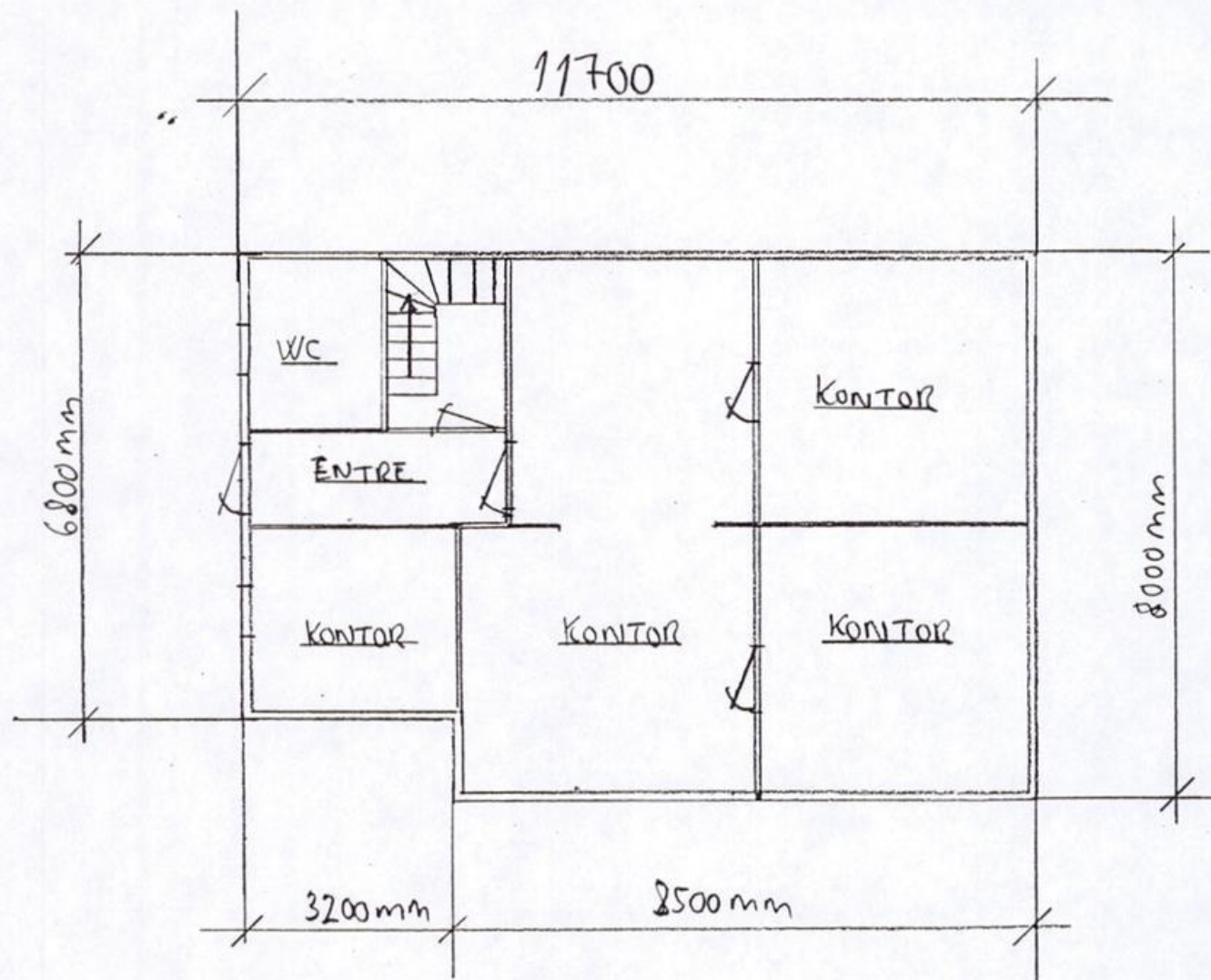


3-BYGG AS
6670 ØYDEGARD



TLF. 71 53 27 35 - MOBIL 911 97 104
NO 948 132 516 mva

P.A.A. 06.



PLANTEGNING KONTORSERVICE

P.A.A. 2007



TINGVOLL KOMMUNE

tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 81 Bnr.: 20 Fnr.: Snr.:

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Opplysningene er gitt ut fra opplysninger i kommunens arkiv.

Midlertidig brukstilatelse er gitt:

Nei x Ja ☐ Dato:.....

Ferdigattest er gitt:

Nei x Ja ☐ Dato:.....



TINGVOLL KOMMUNE

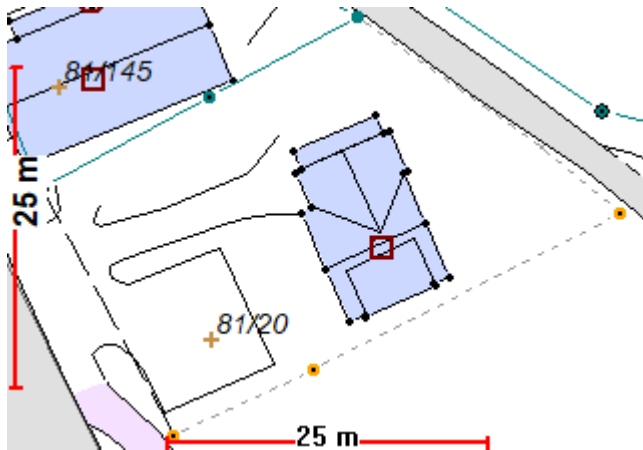
tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 81 Bnr.: 20 Fnr.: Snr.:

Eiendomskart

(Ikke målestokkriktig)



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Eiendomsnr: 1560 - 81/20/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	RIKSTELEGRAFEN
Beregnet areal	759.8	Arealmerknad	Noen fiktive grenser (NF), Omtvistet (OM)
Etablert dato	03.05.1920	Oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	03.02.2022	Arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Uoppgitt (U)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.1

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1057 Vågavegen 170	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
181442611		Kontor- og adm.bygning rådhus (311)	Tatt i bruk (TB)	

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Kartforretning (KF)	Fullføring av midlertidig forretning DL	23.03.2017	23.03.2017	DL - 10.05.1983		81/20 (-100.7), 81/118 (100.7)	81/145, 81/3, 81/153
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	10.05.1983				81/20 (-135.0), 81/118 (135.0)	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	03.05.1920				81/20, 81/3	
Sammenslåing (SF)	Sammenslåing					81/25, 81/20	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
S-927114194	GSG EIENDOM AS	Granvegen 5	6630 TINGVOLL
1/1	Hjemmelshaver (H)		

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6975857.9	459724.0	0.0	Ja	759.8	Noen fiktive grenser (NF);Omtvistet (OM)	

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1560 - TINGVOLL
Gårdsnummer: 81
Bruksnummer: 20

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.07.2025 kl. 13:13
Produsert av: May Kristin Vassli
Attestert av: Tingvoll kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: RIKSTELEGRAFEN
Etableringsdato: 03.05.1920
Skyld: 0,05
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst

Areal Kommentar

Beregna areal for 81 / 20

759,8 m2 Ukjent grenseforløp, Omtvistet eller usikker grense

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		927114194	GSG EIENDOM AS		Granvegen 5 6630 TINGVOLL	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6975858	459724		759,8 m2	Omtvistet, Noen fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Signatur Dato
	Annen referanse		

Opprett ny grunneiendom ved fradeling 10.05.1983

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1560 - 81/20	-135
Mottaker	1560 - 81/118	135

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	23.03.2017 2017/505				1560ver 23.03.2017
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1560 - 81/20	-100,7	
		Mottaker	1560 - 81/118	100,7	
		Berørt	1560 - 81/3	0	
		Berørt	1560 - 81/145	0	
		Berørt	1560 - 81/153	0	

Skylddeling	03.05.1920				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1560 - 81/3	0	
		Mottaker	1560 - 81/20	0	

Sammenslåing av matrikkelenheter					
Sammenslåing		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1560 - 81/25	0	
		Mottaker	1560 - 81/20	0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Vågavegen	1057	170		Grunnkrets 0105 Tingvollvågen øst	
					Stemmelekrets: 2 TINGVOLLVÅGEN	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn: 08070101 Tingvoll	
			6975865	459737	Postnr.område: 6630 TINGVOLL	
					Tettsted: 6271 Tingvollvågen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	181 442 611	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	158	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6975865 Øst: 459737	Bruksareal totalt:	158	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Kontor- og adm.bygning rådhus	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	76	76	0	0	0	0	0
H01	0	0	82	82	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1057 Vågavegen 170		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	81/20

6975950

6975900

6975850

6975800

459600

459650

459700

459750

459800

459850

Oversiktskart for 81 / 20

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

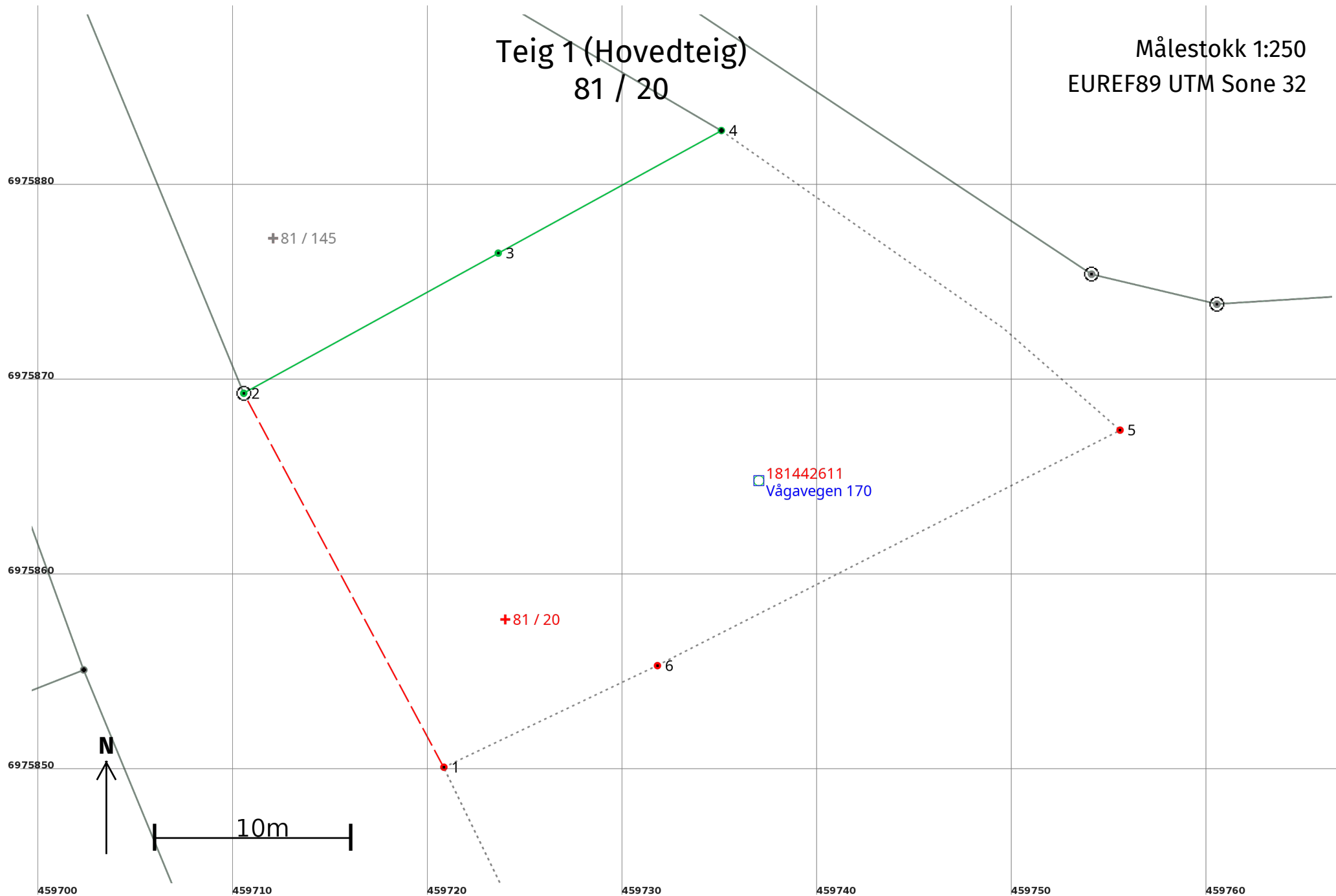
81 / 20

N

40m

Teig 1 (Hovedteig)
81 / 20

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 759,8

Arealmerknad: Omtvistet, Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6975858

Øst: 459724

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6975850,31	459720,84		Geometrisk hjelpепunkt 21,76 Omtvistet eller usikker grense	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
2	6975869,49	459710,57	Jord 14,91	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	6975876,68	459723,63		Ukjent 13,06	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
4	6975882,97	459735,08		Gjerdestolpe 25,62 Hjelpelinje fiktiv grense	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
5	6975867,60	459755,54		Geometrisk hjelpепunkt 26,64 Hjelpelinje fiktiv grense	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
6	6975855,52	459731,80		Geometrisk hjelpепunkt 12,14 Hjelpelinje fiktiv grense	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	



TINGVOLL KOMMUNE

tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 81 Bnr.: 20 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei ☐ Ja ☒

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

Avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **avløpsanlegg**?

Nei ☐ Ja ☒



TINGVOLL KOMMUNE

tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 81 Bnr.: 20 Fnr.: Snr.:

Kommunale avgifter og gebyr

Avgiftene er oppgitt pr. år, inkl. mva.

Tjeneste	Avgift/gebyr
Renovasjon	
Vann	8 693
Kloakk	6 668
Slamtømming	
Feiing	
SUM	15 361

Eiendomsskatt næring 2025: Kr. **4 809**



Tingvoll kommune

Økokommunen - bedre løsninger for
mennesker og miljø

Eiendomsopplysninger

Eiendom:

Gnr: 081 Bnr: 020 Fnr: 0 Snr: 0

Planstatus

Følgende **planer/planvedtak** gjelder for eiendommen:

1. **Kommuneplan**

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til:

Boligbebyggelse

2. **Reguleringsplan**

Finnes det reguleringsplan(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?

Nei ☐ Ja ☒

(Kartutsnitt og kopi av tilhørende reguleringsbestemmelser kan bestilles som eget dokument)

Eiendommen er regulert til:

Forretning/kontor. Ligger innenfor spesialområde, bygninger som skal bevares.

3. **Mindre vesentlige endringer**

Er det godkjent mindre vesentlige endringer av planen som vedkommer eiendommen og som ikke er oppdatert i plankartet?

Nei ☒ Ja ☐

Opplysninger om aktuelle planer:

4. **Planarbeid**

Er det startet planarbeid for området, som kommunen kjenner til?

Nei ☒ Ja ☐



TINGVOLL KOMMUNE

tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 81

Bnr.: 20

Fnr.:

Snr.:

8 Legalpant og andre økonomiske forhold

Ubetalte gebyr: Nei ☐ Ja ☒ Beløp: kr 5 042,50

Forfall: 21.07.25

Hvilken type gebyr:

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2.termin

Refusjonskrav for kommunal infrastruktur:

Nei ☒ Ja ☐ Beløp kr

Er nota sendt?

Nei ☐ Ja ☐

Kommunal eiendomsskatt:

Nei ☐ Ja ☒ Årlig skatt¹ kr. 4 809

I år er skatten² kr . Forfalt, men ikkje betalt skatt: kr.

Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen:

Nei ☒ Ja ☐

Dersom ja, hvilke krav, beløp og forfallsdato:

¹Full skatt

²Blir fylt ut der det av ulike årsaker gjelder redusert promille i forhold til full skatt etter loven



Norkart AS

Utskriftsdato:
04.07.2025

Adresse:
meglerpakke@norkart.no

Formuesverdi

Kommunenr.	1560	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Vågavegen 170, 6630 TINGVOLL								

Informasjon om formuesverdi

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



TINGVOLL KOMMUNE tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: **Gnr.: 81 Bnr.: 20 Fnr.: Snr.:**

Naboområdet/nærområde

Ingen nye tiltak er godkjent i naboområdet til eiendommen.

(Oversikten gjelder kun tiltak som anses å ha betydning eller interesse for gjeldende eiendom)

Nabolagsprofil

Vågavegen 170

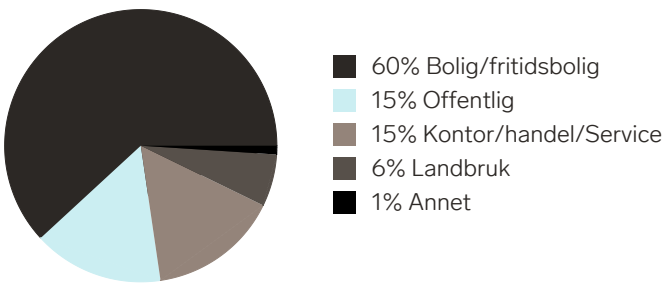
Lokal transport

 Tingvoll Linje 901	2 min  0.1 km
 Vågbøkrysset Linje 901	5 min  0.4 km

Transport for lengre reiser

 Kanestraum ferjekai Linje 1072	23 min  27.4 km
 Kristiansund Kvernberget	43 min 

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

 Extra Tingvoll	3 min 
--	---



Trafikk

Lite trafikk 85/100



Gateparkering

Lett 80/100



Kollektivtilbud

Ikke så bra 43/100

Området har blitt vurdert av 16 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Tingvoll Kommune	512
Tingvoll Sjukeheim	62
Tingvoll Vidaregåande Skole	47
Tingvoll Barne- og Ungdomsskole	45
Vonheim	42
Hjemmetjenesten Indre	38
Tingvoll Kommune Vaktmestere og Renho...	38
Pu-Tjenesten	32
Tingvoll Brannstasjon	26
Tingvoll Barnehage	26
Tingvoll Næringsbygg AS	24
Molde Bensin AS	24
Coop Nordvest Sa (1512) Extra Tingvoll	19
Tingvoll Kommune Sentraladministrasjon	18
Aktivitetsavdelingen	13

Treningssenter

 Fitnesspoint Aspøya	17 min 
 Treningssenter (Nordmørshallen)	18 min 

Dagligvare

Joker Tingvoll PostNord	2 min  0.2 km
Coop Extra Tingvoll Post i butikk	3 min  0.2 km

