

Øvertrøvegen 1

Nabolaget Tingvollvågen - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

Reitgrenda	1 min
Linje 901	0.1 km
Kristiansund Kvernberget	46 min

Skoler

Tingvoll barne- og ungdomsskole (1-...)	6 min
199 elever, 13 klasser	0.4 km
Tingvoll vidaregåande skole	6 min
100 elever, 5 klasser	0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Tingvoll	14 min
----------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

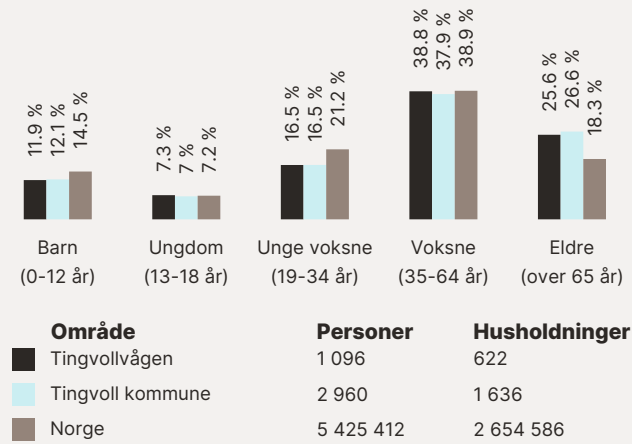


Naboskapet
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene
Bra 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tingvoll barnehage (1-5 år)	8 min
64 barn	0.6 km

Dagligvare

Joker Tingvoll	10 min
PostNord	0.8 km
Coop Extra Tingvoll	13 min
Post i butikk	1 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

- 

Tingvoll barne

Aktivitetshall, ballspill, fotball

4 min 

0.4 km
- 

Tingvollhallen

Aktivitetshall

5 min 

0.4 km
- 

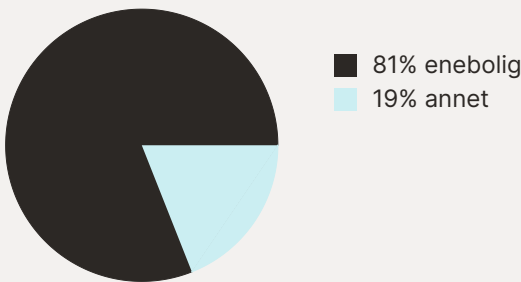
Fitnesspoint Aspøya

18 min 
- 

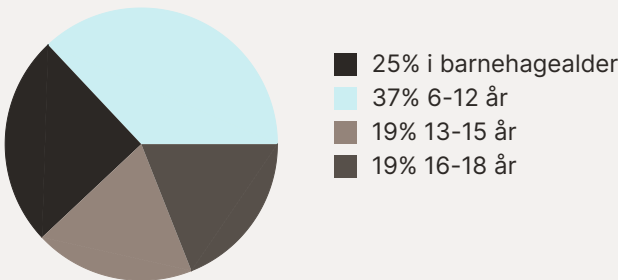
Treningssenter (Nordmørshallen)

20 min 

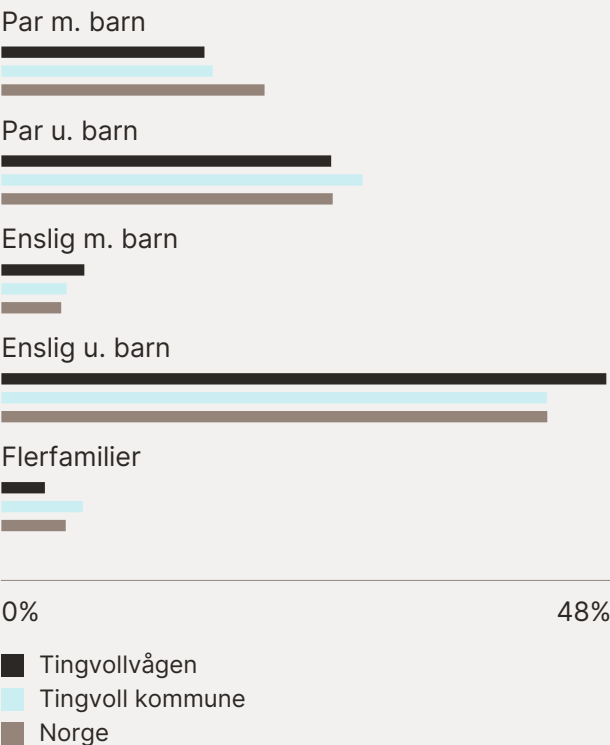
Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



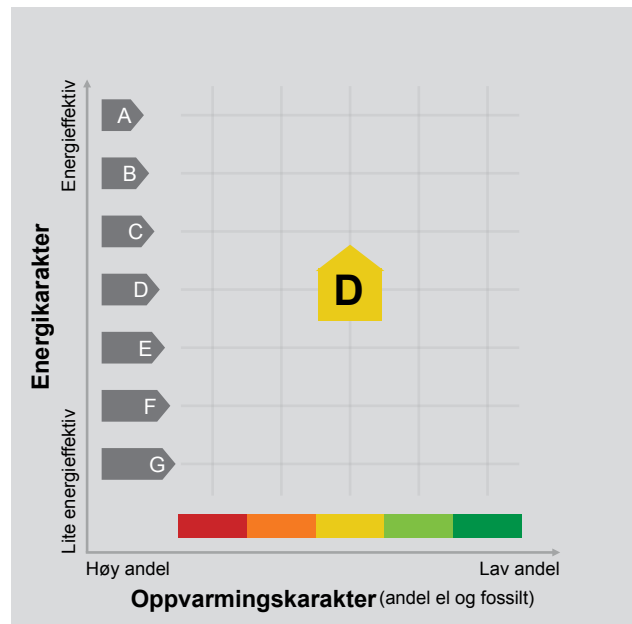
Sivilstand

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



ENERGIATTEST

Adresse	Øvertrøvegen 1
Postnummer	6630
Sted	TINGVOLL
Kommunenavn	Tingvoll
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	162
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10390427
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-78290
Dato	11.02.2025



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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Følg med på energibruken i boligen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	144
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 kjøleskap 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 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: 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 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: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nedal Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	191240177
Adresse	Øvertrøvegen 1		
Postnr.	6630	Sted	TINGVOLL
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalnr	20592278
Selger 1 Fornavn	Ivar	Etternavn	Terje Kvisvik
Selger 2 Fornavn	Johanne	Etternavn	Margrete Kvisvik

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Ivar Terje Kvisvik
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Utvidelse av terrasse. Installasjon av hagestue
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Tingvoll Elektro, Romsdal Elektro
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt sikringsskap, nye kurser til solcelleanlegg, boblebad, nye termostater
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Tingvoll Elektro, Romsdal Elektro
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Utestående tiltak etter inst. av solcelleanlegg m/frist 1/1-25
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Utvidelse av terrasse & installasjon av hagestue meldt 26/11-24.
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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 overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

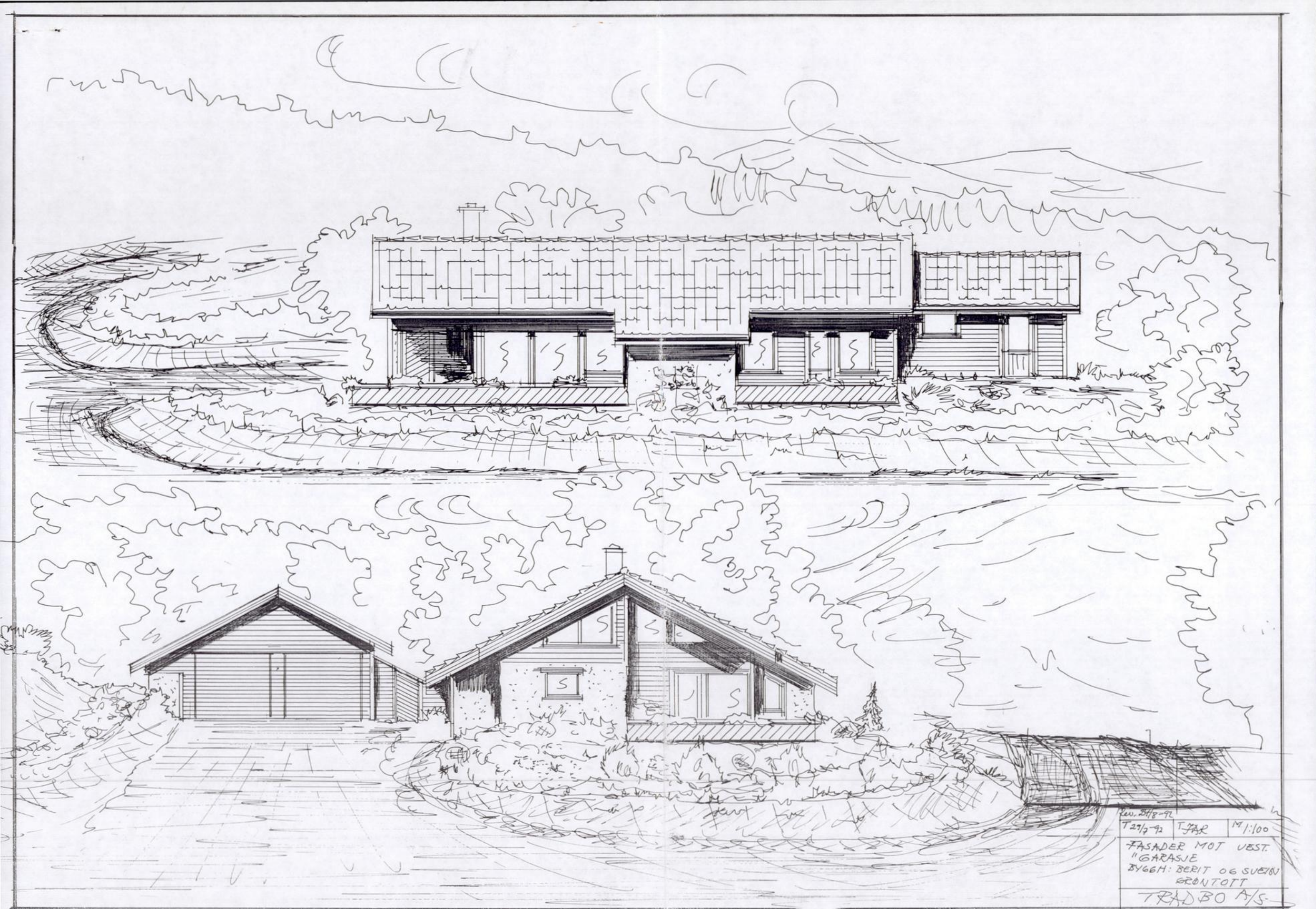
☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

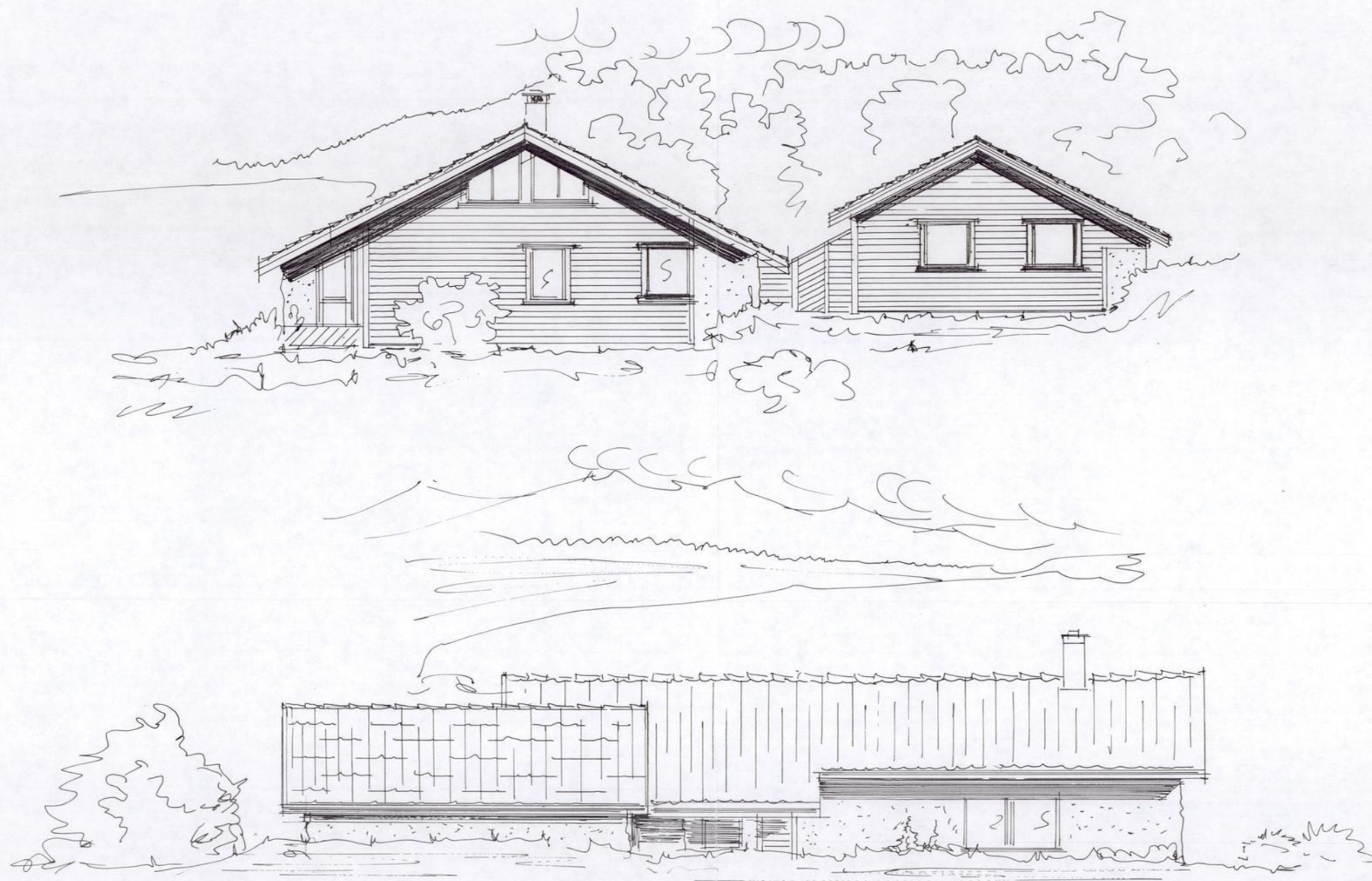
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--



Rev. 24/8-92
 T 27/2-92 T JAR M 1:100
 FASADER MOT VEST.
 "GARASJE
 BYGGH: BERIT OG SVEIN
 GRØNTOTT
 TRADBO A/S



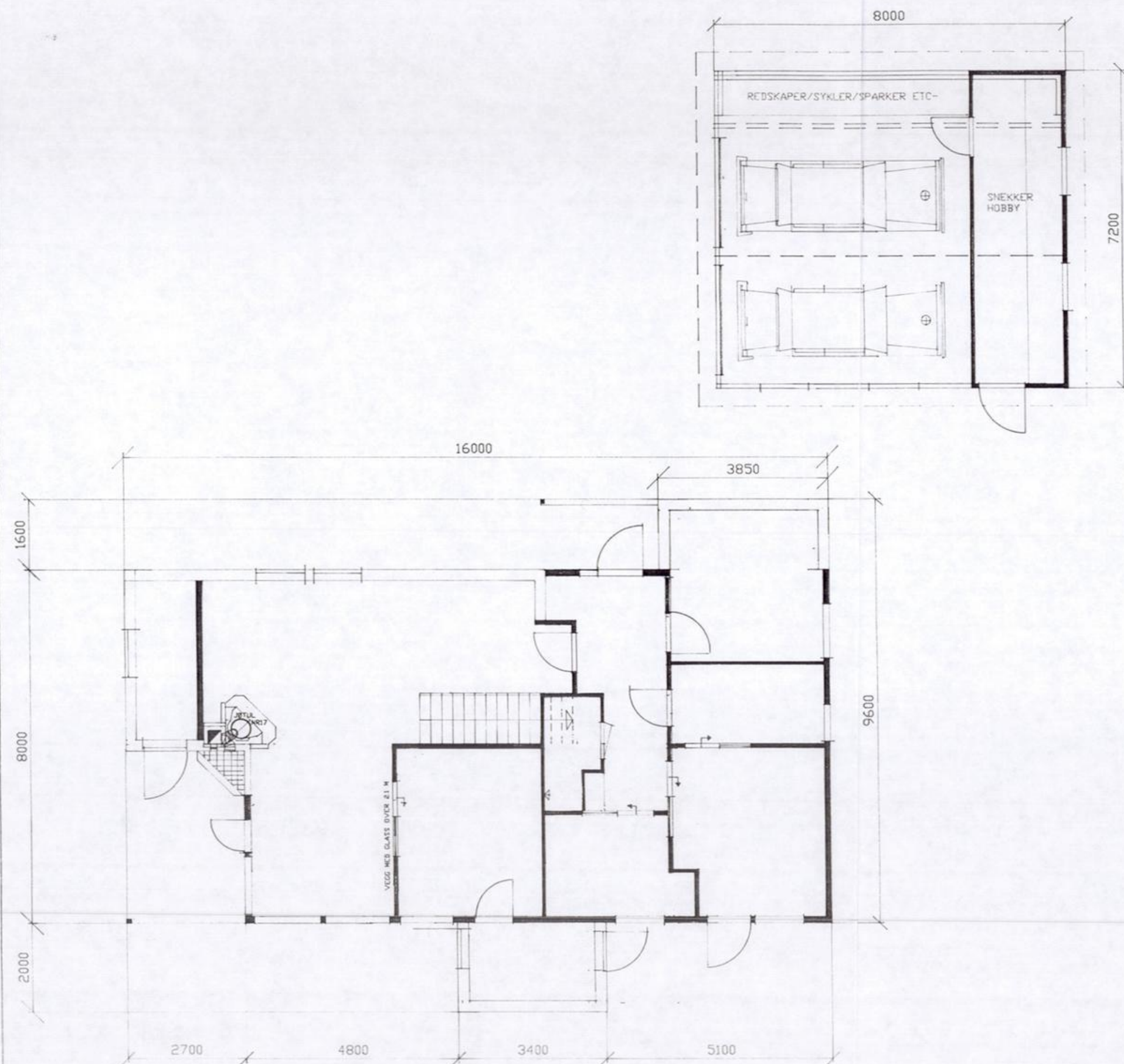
T 24/8-92	T. J. A. S.	M 1:100
-----------	-------------	---------

FASADER MED GARASJE

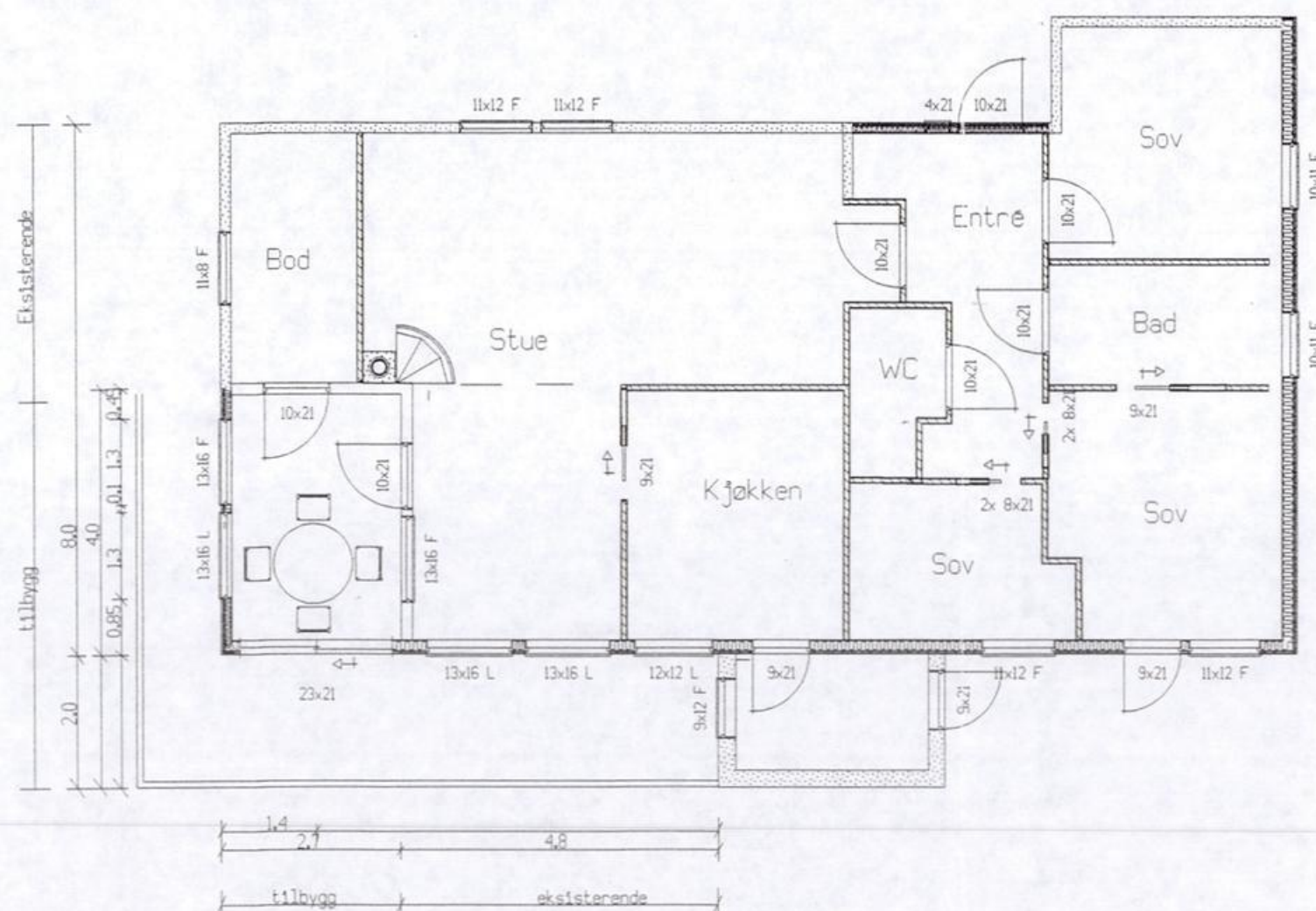
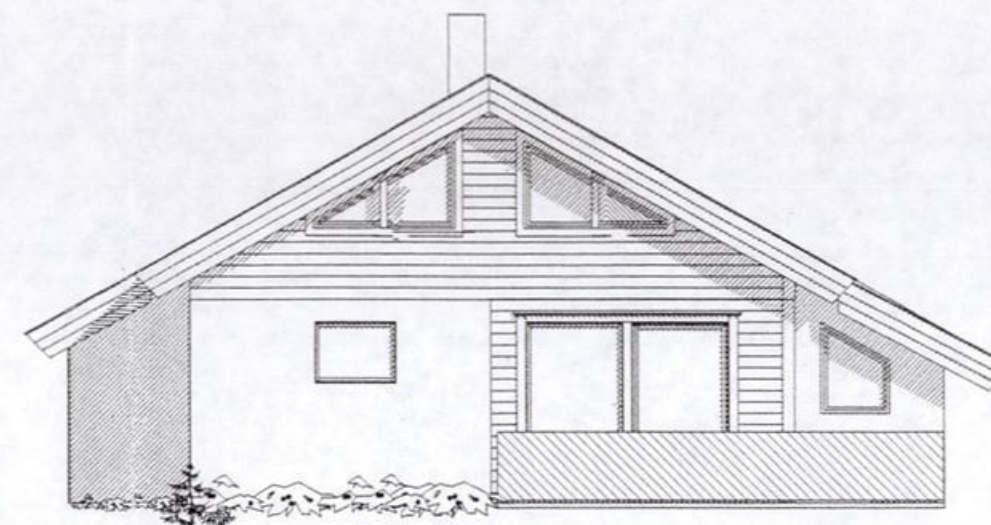
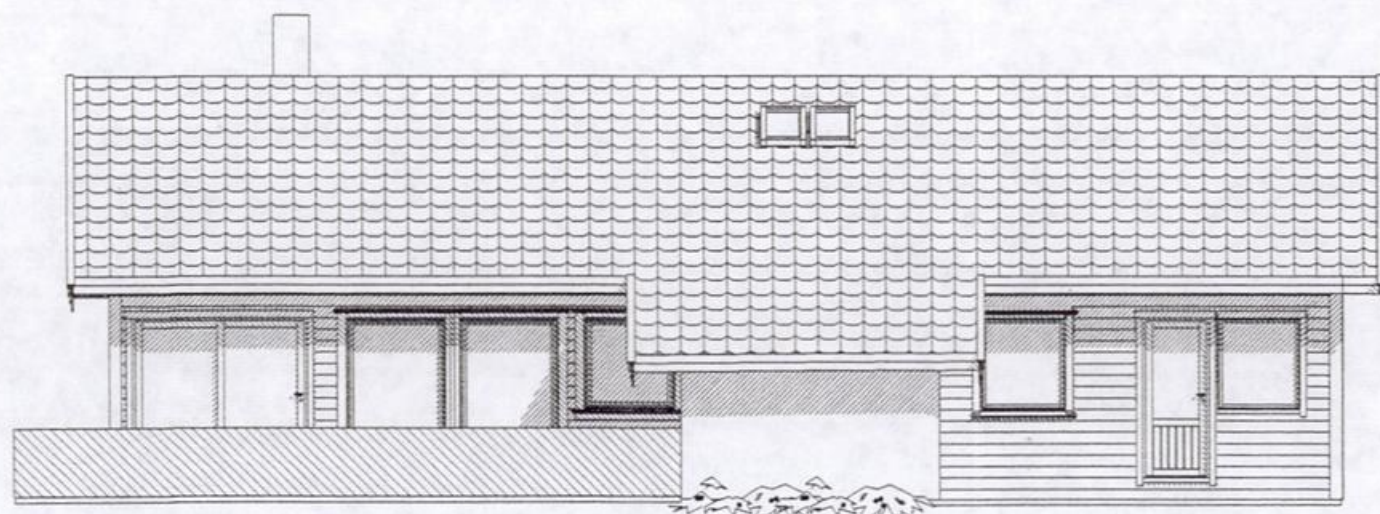
BYGGH: BERIT OG SUEIN

GRONT OFT

TRADBO A/S.



Revidert	Tegnet	Målestokk
Revidert 24/8-92	JAK	1:100
Dato 29/7-92	JAK	
PLAN 1 ETG HUS OG GARASJE BYGGHERRE: SVEIN OG BERIT GRØNTOFT. SKEDSMOKORSET, OSLO BYGGEPLASS: EINLIA BOLIGFELT I TINGVOLL.		
Firma TRADBO A/S		



DATA DESIGN SYSTEM

REV. ANT.

REVIDERINGEN GJELDER

SIGN.

DATO

Svein og Berit Grøntoft

G.NR.

B.NR.

Vinterhagetilbygg Tingvoll

KOMMUNE: Tingvoll

JAK Arkitekt AS
Haugen gård 6689 Aure
tlf: 71 64 85 00

TEGN.

GODKJ.

MAL

DATO

1 : 100

21.03.02

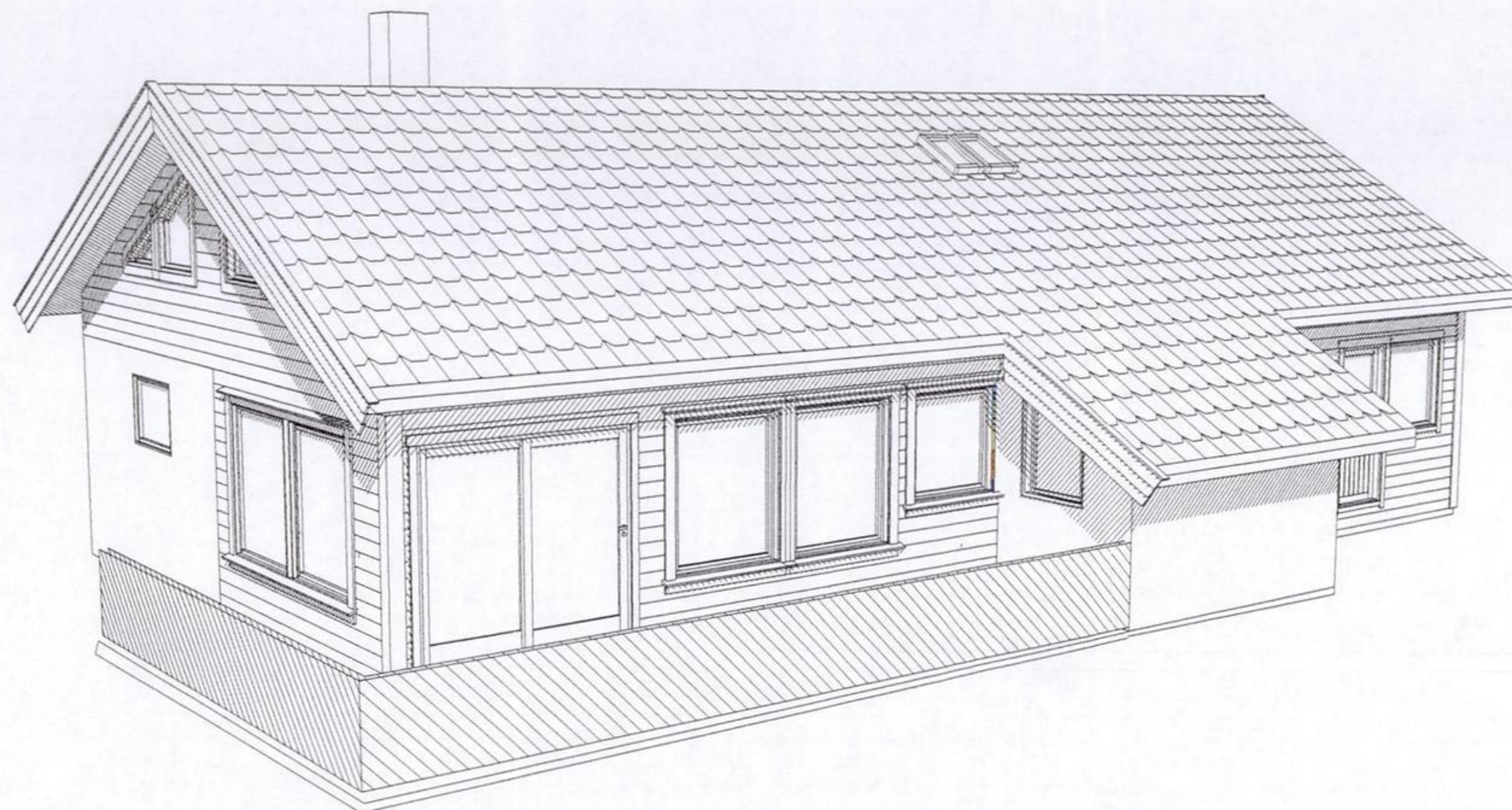
PROSJEKTNR.

grontoft

TEGN. NR.

501

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IKKE MEDVIRKER I.



DATA DESIGN SYSTEM		REV. ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATE
Svein og Berit Grøntoft					
Sammenstille Tingvoll					
JAK Arkitekt AS		TEGN.	PROS. NR.		
Haugen gård 6689 Aure		GODKJ.	grøntoft		
tlf: 71 64 85 00		MAL 1:100	TEGN. NR.		
		DATE 22.04.02	502		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKES I ARBEIDER SOM IKKE MEDTJENER L.					



TINGVOLL KOMMUNE

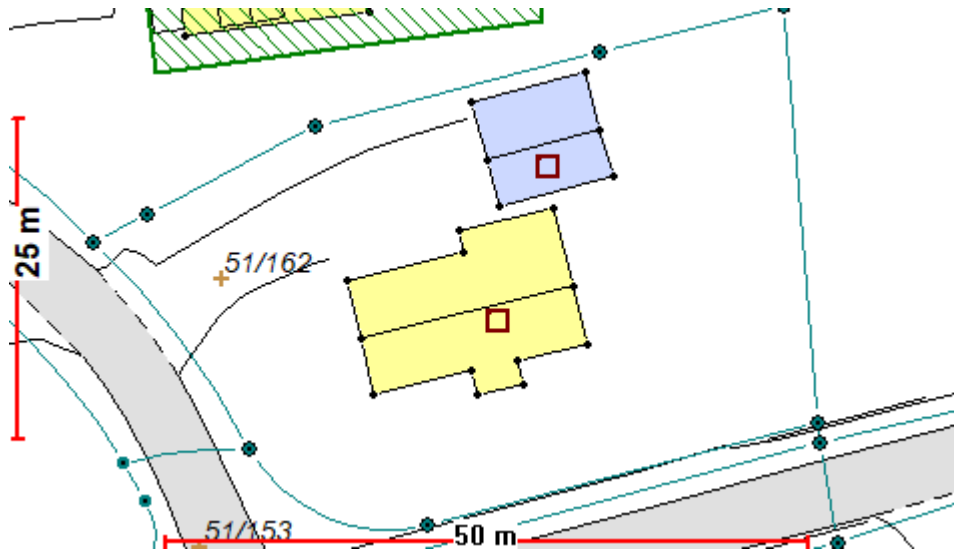
tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 51 Bnr.: 162 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.



TINGVOLL KOMMUNE

tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 51 Bnr.: 162 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)



TINGVOLL KOMMUNE

tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 51 Bnr.: 162 Fnr.: Snr.:

Kommunale avgifter og gebyr

Avgiftene er oppgitt pr. år, inkl. mva.

Tjeneste	Avgift/gebyr
Renovasjon	
Vann	8 855
Kloakk	6 668
Slamtømming	
Feie- og tilsynsgebyr	882
SUM	16 405

Eiendomsskatt for 2024: Kr. **6 759**

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1560 - TINGVOLL
Gårdsnummer: 51
Bruksnummer: 162

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.01.2025 kl. 10:11

Produsert av: Johannes Roaldset 1560 Tingvoll

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:
Etableringsdato: 15.10.1993
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 51 / 162	1 505,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		021254	KVISVIK IVAR TERJE		ØVERTRØVEGEN 1 6630 TINGVOLL	1 / 2
Hjemmelshaver		110562	KVISVIK JOHANNE MARGRETE		ØVERTRØVEGEN 1 6630 TINGVOLL	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6976566	459247		1 505,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Signatur Dato
	Annen referanse		
Endre egenskap	16.10.2008		1560mor 16.10.2008
Annen forretningstype		Rolle	Arealendring
		Avgiver	
	Sentralpunkt flyttet	Matrikkelenhet	0
		1560 - 51/162	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	15.10.1993				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1560 - 51/152	-1 507	
		Mottaker	1560 - 51/162	1 507	

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Øvertrøvegen	1060	1		Grunnkrets	0104 Tingvollvågen nord	
					Stemmekrets:	2 TINGVOLLVÅGEN	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	08070101 Tingvoll	
			6976567	459267	Postnr.område:	6630 TINGVOLL	
					Tettsted:	6271 Tingvollvågen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr: 10 390 427		Bebygd areal: 0		Ant. boliger: 1		Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig: 125		Ant. etasjer: 1		Rammetillatelse:		07.10.1992	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet: 0		Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk		Igangsettingstillatelse:		30.04.1993	
Nord: 6976563 Øst: 459268		Bruksareal totalt: 125				Tatt i bruk:		21.02.1994	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig: 0		Avløp: Offentlig kloakk		Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype: Enebolig		Bruttoareal annet: 0				Ferdigattest:			
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal totalt: 0		Har heis: Nei					
Bygningsstatus: Tatt i bruk		Alternativt areal: 0							
Energikilder: Elektrisitet		Alternativt areal 2: 0							
Biobrensel									
Oppvarming: Elektrisk									
Annen oppvarming									

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	125	0	125	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
1060 Øvertrøvegen 1		H0101		Bolig		125	4	Kjøkken	1 2
									Matrikkelenhet 51/162

Kontaktpersoner

Rolle	Føds dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		GRØNTOLT BERIT		
Tiltakshaver		GRØNTOLT SVEIN		

Bygningsnr:	10 390 427	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	10	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	16.05.2002
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	30.05.2002
	Nord: 6976563 Øst: 459268	Bruksareal totalt:	10	Avløp:		Tatt i bruk:	11.10.2002
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	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
H01	0	10	0	10	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1060 Øvertrøvegen 1		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	51/162

Kontaktpersoner

Rolle	Føds dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		GRØNTOLT BERIT		

Byggningsnr:	10 390 435	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	07.10.1992
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	58	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	30.04.1993
	Nord: 6976575 Øst: 459272	Bruksareal totalt:	58	Avløp:		Tatt i bruk:	31.08.1993
Bygningssendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningssstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

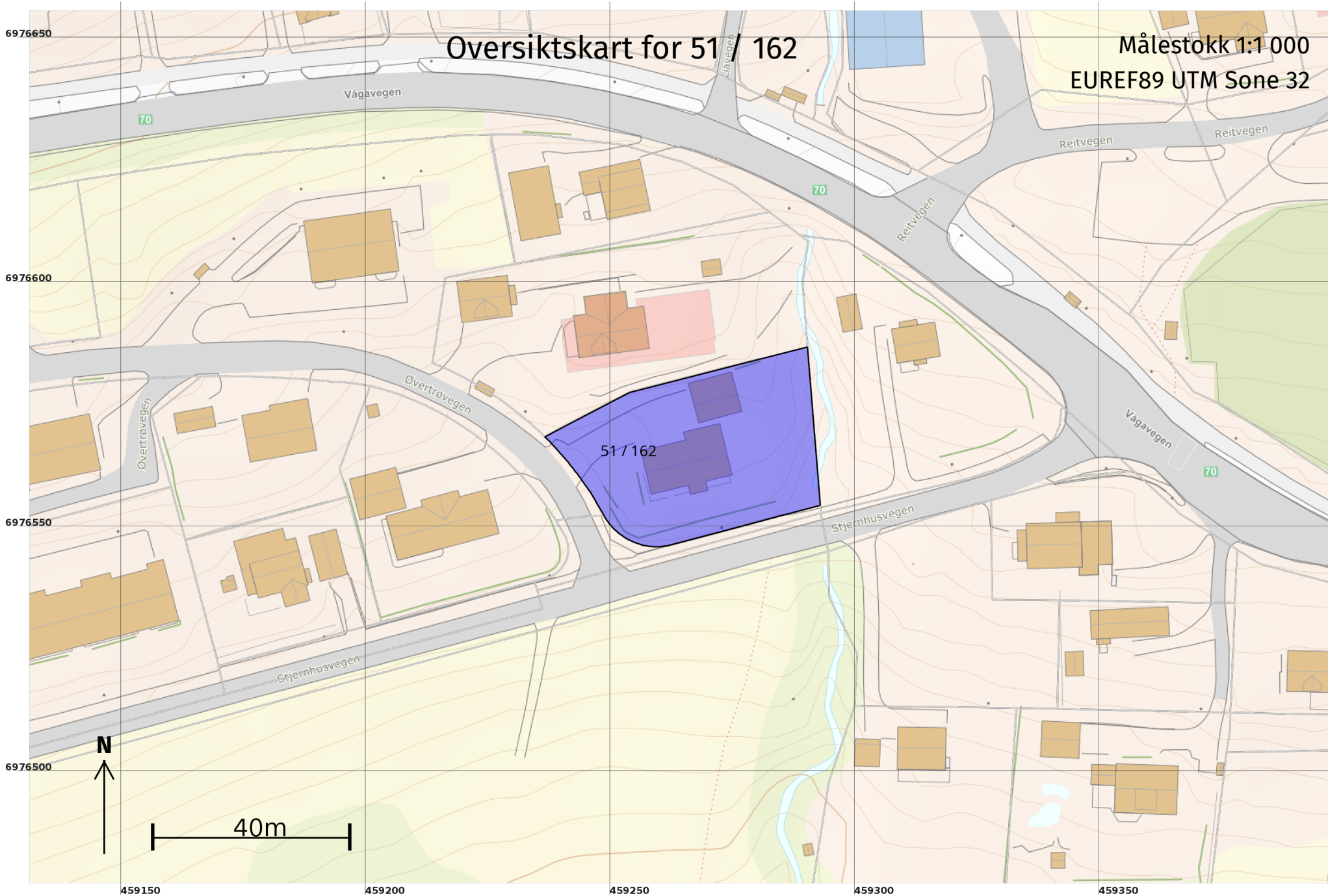
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	58	58	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	51/162

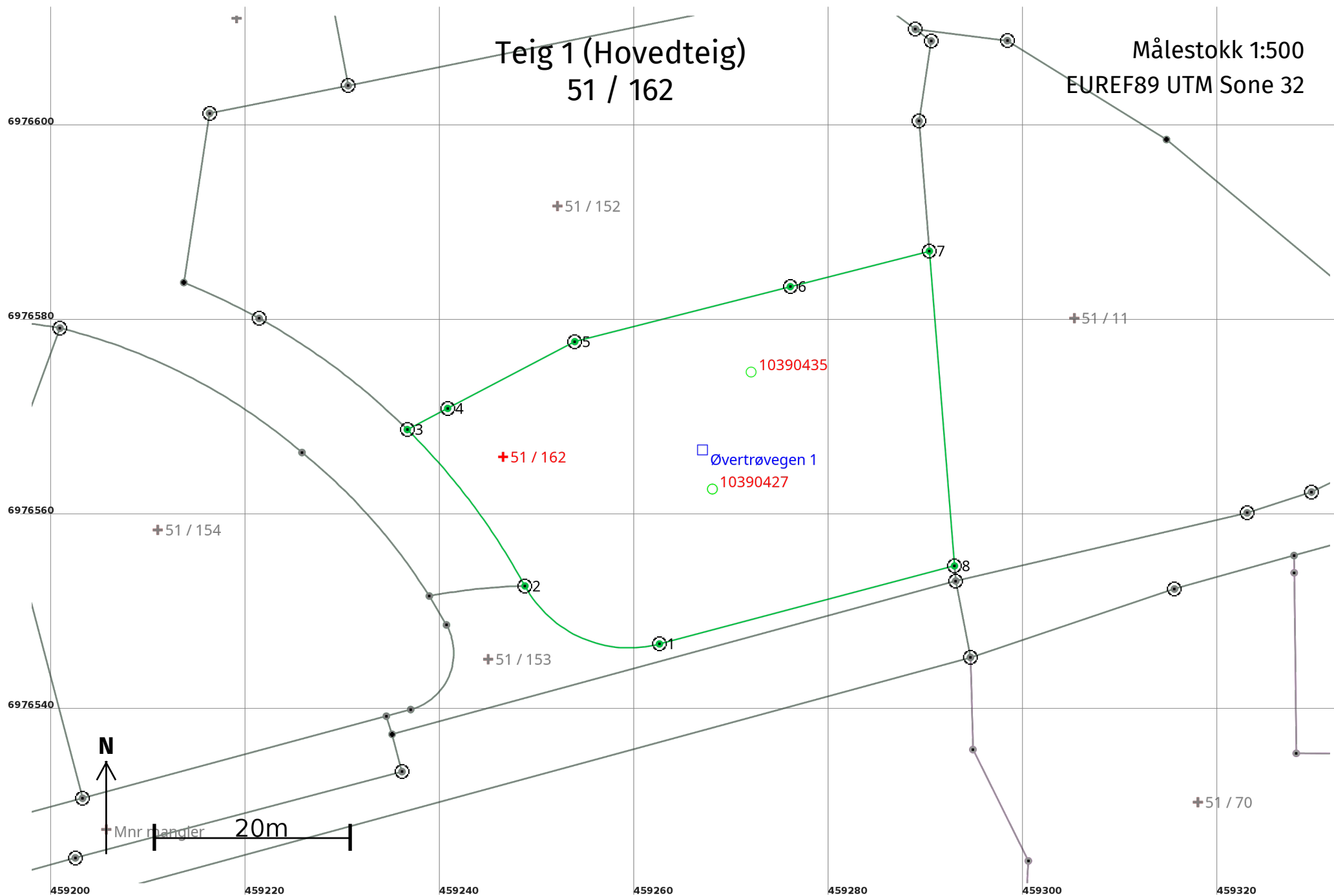
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		GRØNTOLT BERIT		
Tiltakshaver		GRØNTOLT SVEIN		



Teig 1 (Hovedteig) 51 / 162

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 1 505,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6976566

Øst: 459247

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6976547,08	459262,57	Jord 16,22	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	12,19
2	6976553,04	459248,75	Jord 20,19	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	-69,47
3	6976569,11	459236,65	Jord 4,68	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
4	6976571,28	459240,80	Jord 14,76	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
5	6976578,14	459253,87	Jord 22,86	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
6	6976583,79	459276,02	Jord 14,76	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
7	6976587,44	459290,32	Jord 32,44	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
8	6976555,10	459292,90	Jord 31,37	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	

Eiendomsnr: 1560 - 51/162/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	
Beregnet areal	1505.8	Arealmerknad	
Etablert dato	15.10.1993	Oppgitt areal	1507.0
Oppdatert dato	03.02.2022	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
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	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1060 Øvertrøvegen 1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
10390427		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	21.02.1994
10390427	1	Tilbygg (T)	Tatt i bruk (TB)	11.10.2002
10390435		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	31.08.1993

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Annen forretningstype (AF)	Endre egenskaper	16.10.2008	16.10.2008			51/162	
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	15.10.1993				51/152 (-1507.0), 51/162 (1507.0)	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-021254	KVISVIK IVAR TERJE	ØVERTRØVEGEN 1	6630 TINGVOLL
1/2	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)
F-110562	KVISVIK JOHANNE MARGRETE	ØVERTRØVEGEN 1	6630 TINGVOLL
1/2	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer (J)	10/93

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6976566.3	459246.5	0.0	Ja	1505.8		



TINGVOLL KOMMUNE

tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 51 Bnr.: 162 Fnr.: Snr.:

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Opplysningene er gitt ut fra opplysninger i kommunens arkiv.

Midlertidig brukstillatelse er gitt:

Nei x Ja ☐ Dato:.....

Ferdigattest er gitt:

Nei x Ja ☐ Dato:.....

Mangler ved ferdigattest:

.....

.....

.....

.....



Tingvoll kommune

Økokommunen - bedre løsninger for
mennesker og miljø

Eiendomsopplysninger

Eiendom:

Gnr: 51 Bnr: 162 Fnr: 0 Snr: 0

Planstatus

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

1. **Kommuneplan**

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til:

Sentrumsformål

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 omfattet av Midtvågen Nord og er regulert til: Kombinert bolig og forretning med friområde øst på tomten.

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 ☐



Orkanger, 07.01.2025

KOMMUNE	1560	GNR	51	BNR	162	FNR	0	SNR	0
EIER	Kvisvik Ivar Terje								
EIENDOM/GATE	Øvertrøvegen 1								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon/slam	Restanser renovasjon/slam	Infopakke, samlet pakke
	☐	☐	☒

	RENOVASJON	SLAM
Type abonnement	Renovasjon: Normalt boligabonnement	
Årsgebyr inkl. mva. (inkl. også evt. påslag kommune)	5125,00	
Antall terminer	4	
Fakturert t.o.m.	01.01.2025	
Neste forfall	20.02.2025	
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,00	

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)		
Restanser ReMidt IKS	(Kontonr. 8653.06.93041)	0,00
Restanser inkasso Ørkla Credit AS	(Kontonr. 6061.05.39060)	0,00

Tilstandsrapport



Enebolig



Øvertrøvegen 1, 6630 TINGVOLL



TINGVOLL kommune



gnr. 51, bnr. 162

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 28.11.2024

Rapportdato: 11.02.2025

Oppdragsnr.: 21110-1280

Referansenummer: MN6037

Autorisert foretak: Takstmann Øyås AS

Sertifisert Takstingeniør: Ingebrigt Høgholt

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

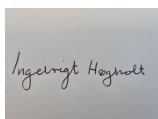
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

Takstmann Øyås AS

TAKSTMANN ØYÅS AS har siden starten i 2014 blitt et veletablert takstfirma med et godt omdømme. Vi er sertifiserte for et bredt spekter av oppdrag, alt fra næringstakst, boligsalgsrapport, skadetaksering, landbrukstaksering, tilstandsvurdering og verddivurdering av boliger og næringseiendommer.



Rapportansvarlig



Ingebrigt Høgholt

Uavhengig Takstingeniør

ingebrigt@takstmannoyas.no

415 82 075



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 byggregler

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 • tilleggsgbygg 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan fra 1994. Terreasse/veranda og hagestue fra 2022. Bygning med kjente konstruksjoner i forhold til byggeår. Grunnmur av murt betongstein. Yttervegger i isolert bindingsverk med overflatebehandlet liggende trekledning og murt og pusset letklinkeblokker. Sperretakskonstruksjon teknet med betongtakstein. Dører og vinduer har karmen i malt tre. terrasser i impregnerte trematerialer. Boligen er godt vedlikeholdt og delvis oppgradert de siste årene. Boligen har etterslep på oppgradering på noen bygningsdeler, mens andre bygningsdeler er oppgradert. På denne boligen må det påregnes vedlikeholds- og oppgraderingskostnader grunnet boligens byggeår og forventet levetid på de aktuelle bygningsdelene. Nærmere undersøkelser og tiltak iht. avvik i rapport må gjennomføres.

Generelt anbefales jevnlig kontroll av fagfolk på tekniske installasjoner som elektrisk anlegg, varmepumper, ventilasjon, vann/ avløp, piper og ildsteder i en bolig.

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Taktekkingen på hagestue er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium/ stål. Takrenner, nedløp og beslag på hagestue er av aluminium/ stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, stående bordkledning og pussende murfasader. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Takvindu er malte trevindu med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Verandaer og markterrasser oppført i impregnerte trematerialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har elementpipe og vedovn. klebersteinsovn fra 2021 Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrom med flis på gulv, flis på vegg og overflatebehandlet trepanel i innvendig tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, og gulvmontert toalett. Varmtvannsberederen

er plassert i rommet.

Overflater og sanitærutstyr fremstår velholdt i forhold til å være fra 1994. Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrom med flis på gulv, flis og malt panel på vegg og overflatebehandlet trepanel i innvendig tak. Rommet er utstyrt med servant, dusjnisje med glassdør og gulvmontert toalett.

Overflater og sanitærutstyr fremstår velholdt i forhold til å være fra 1994. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er montert kjøkkeninnredning og garderobeløsning på aktuelle vegger og hulltaking vil medføre demontering av innredning.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrom med flis på gulv, malt murpuss og malt panel på vegg og overflatebehandlet trepanel i innvendig tak. Rommet er utstyrt med innredning, opplegg til vaskemaskin og skyllekar.

Overflater og sanitærutstyr fremstår velholdt i forhold til å være fra 1994. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsone ligger på yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Jacuzzi Varmtvannstanken er på 145 liter. luft til luft varmepumpe. Solcelleanlegg - Installert 24 panel/ 9,6kw Solcellekraft A/S. Elektrisk anlegg er utført som hovedsakelig skjult anlegg. Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer. Boligen er utstyrt med nødvendig slokkeutstyr og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1994. Bygningen har grunnmur i betongstein. Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

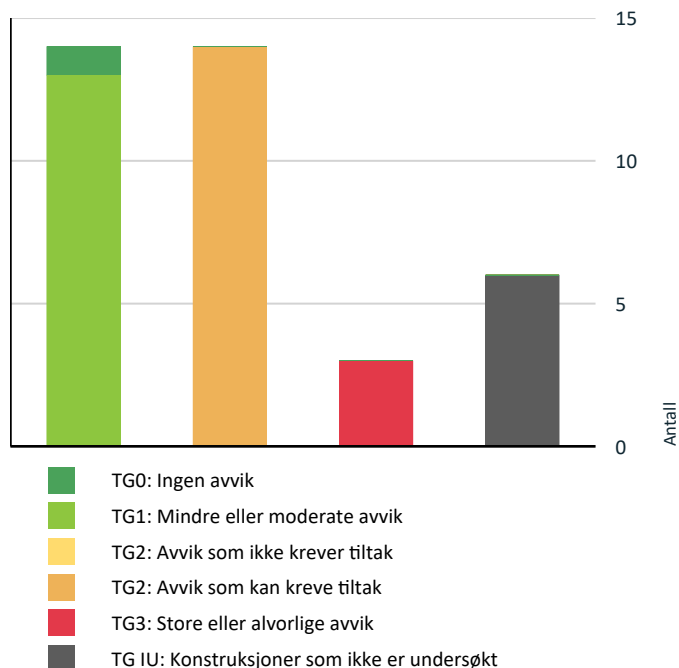
Det er i ettertid tilbygget hagestue og terrasse. Se vedlagt bekreftelse fra Tingvoll Kommune på at tilbygget hagestue er et tiltak unntatt søknadsplikt, og at tiltaket innskrives i matrikkelen.

Garasje

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

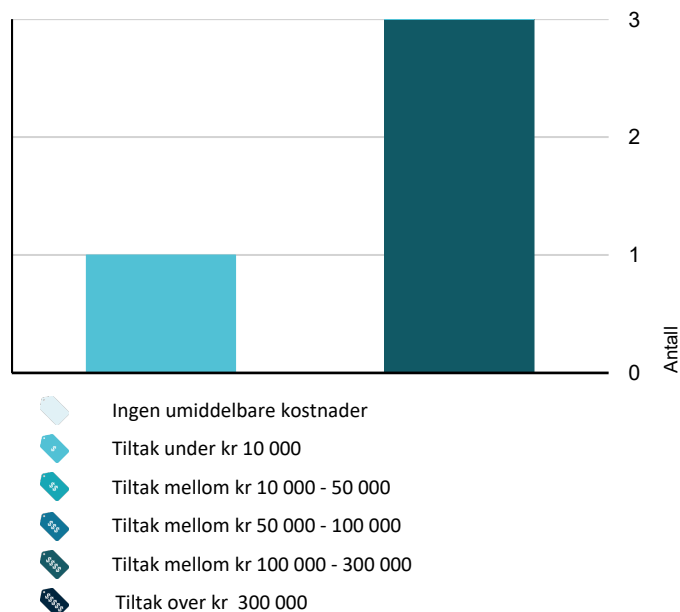
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Innhenting av "Opplysninger om eiendommen" som grunnlag for verdsetting er ikke utført.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Takvindu 2 etg. [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Solcelleanlegg [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1994

Anvendelse
Er bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Sikringsskap - Oppgradering av innmat i sikringsskap.
2019	Modernisering	Kjøkken - Nytt Ikea kjøkken.
2019	Modernisering	Gulv - Nye gulv på kjøkken og stue.
2019	Modernisering	Maling - Innvendig maling av vegger, himlinger og vinduer.
2020	Modernisering	Elbillader - Installert EASEE elbillader - Bøifot Elektro AS.
2020	Modernisering	Bad - Installert nytt dusjkabinett og dusjvegger på bad.
2020	Modernisering	Maling - Utvendig maling med tjæralin på fasader og vinduer.
2020	Modernisering	Jacuzzi - Installert Polarbad - Tingvoll Elektro AS.
2021	Modernisering	Klebersteinsovn - Installert Norsk kleberovn.
2022	Modernisering	Solcelleanlegg - Installert 24 panel/ 9,6kw Solcellekraft A/S.
2022	Modernisering	Fiber/ TV - Installert NEAS AS.
2022	Modernisering	Terrasse. Utvidelse av terrasse - materialer i Møre Royal.
2022	Modernisering	Hagestue - Installert villab garden hagestue.
2023	Modernisering	Termostater - installert 7 stk. nye termostater - Tingvoll elektro.
2024	Modernisering	Walk in closet - Instasllert Ikea garderobeløsning på soverom.
2024	Modernisering	Markiser - Installert ny duk på utvendige markiser - Norsol.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

! TG 1 Taktekking - Hagestue

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på hagestue er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium/ stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 1 Nedløp og beslag - hagestue

Takrenner, nedløp og beslag på hagestue er av aluminium/ stål.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, stående bordkledning og pussende murfasader.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon på utførelse av gjenbygget takkonstruksjon hvis mulig. Ikke tilstrekkelig ventilering av kryploft, og eller kneveggskott, eller feil oppbygging av gjenbygget takkonstruksjon kan føre til fukt/råteskader.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes lokale reparasjoner og overflatevedlikehold av vinduer.

! TG 2 Takvindu 2 etg.

Takvindu er malte trevindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tiden for å bytte ut takvindu og tilhørende beslag nærmer seg. Det må påregnes lokale reparasjoner og overflatevedlikehold av vindu.

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaer og markterrasser oppført i impregnerte trematerialer.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe og vedovn. klebersteinsovn fra 2021

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrom med flis på gulv, flis på vegg og overflatebehandlet trepanel i innvendig tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, og gulvmontert toalett. Varmtvannsberederen er plassert i rommet.

Overflater og sanitærutstyr fremstår velholdt i forhold til å være fra 1994.

Vurdering av avvik:

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

Det må innen kort tid forventes oppgradering av våtrommets skjulte konstruksjoner og tettesjikt. Oppgradering er nødvendig for at våtrommet fortsatt skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på skjulte konstruksjoner og tettesjikt. skjulte konstruksjoner og tettesjikt er fra byggeår 1994 og har passert anbefalt brukstid. Etter endt anbefalt brukstid kan vannskader plutselig oppstå ved normal bruk av våtsoner/ våtrom. Bytte av skjulte konstruksjoner og tettesjikt må derfor påregnes innen kort tid og vil medføre totalrenovering av våtrommet.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

ETASJE > BAD 2

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrom med flis på gulv, flis og malt panel på vegg og overflatebehandlet trepanel i innvendig tak. Rommet er utstyrt med servant, dusjnise med glassdør og gulvmontert toalett.

Overflater og sanitærutstyr fremstår velholdt i forhold til å være fra 1994.

Vurdering av avvik:

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

Det må innen kort tid forventes oppgradering av våtrommets skjulte konstruksjoner og tettesjikt. Oppgradering er nødvendig for at våtrommet fortsatt skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på skjulte konstruksjoner og tettesjikt. skjulte konstruksjoner og tettesjikt er fra byggeår 1994 og har passert anbefalt brukstid. Etter endt anbefalt brukstid kan vannskader plutselig oppstå ved normal bruk av våtsoner/ våtrom. Bytte av skjulte konstruksjoner og tettesjikt må derfor påregnes innen kort tid og vil medføre totalrenovering av våtrommet.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD 2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er montert kjøkkeninnredning og garderobeløsning på aktuelle vegger og hulltaking vil medføre demontering av innredning.

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.

Må sees i sammenheng med at det er behov for oppgradering av våtrommet i sin helhet.

ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrom med flis på gulv, malt murpuss og malt panel på vegg og overflatebehandlet trepanel i innvendig tak. Rommet er utstyrt med innredning, opplegg til vaskemaskin og skyllekar.

Overflater og sanitærutstyr fremstår velholdt i forhold til å være fra 1994.

Vurdering av avvik:

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

Det må innen kort tid forventes oppgradering av våtrommets skjulte konstruksjoner og tettesjikt. Oppgradering er nødvendig for at våtrommet fortsatt skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på skjulte konstruksjoner og tettesjikt. skjulte konstruksjoner og tettesjikt er fra byggeår 1994 og har passert anbefalt brukstid. Etter endt anbefalt brukstid kan vannskader plutselig oppstå ved normal bruk av våtsone/våtrom. Bytte av skjulte konstruksjoner og tettesjikt må derfor påregnes innen kort tid og vil medføre totalrenovering av våtrommet.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsone ligger på yttervegg.

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.

Må sees i sammenheng med at det er behov for oppgradering av våtrommet i sin helhet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG IU Andre VVS-installasjoner

Jacuzzi

Årstall: 2020

Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 145 liter.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Andre installasjoner

luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet
Det foreligger ikke dokumentasjon på at montering og service er utført av fagperson.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Innhent dokumentasjon hvis mulig.

Tilstandsrapport

Solcelleanlegg

Solcelleanlegg - Installert 24 panel/ 9,6kw Solcellekraft A/S.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier og rapport fra el-tilsyn opplyser om at det mangler pliktig dokumentasjon på solcelleanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon hvis mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg er utført som hovedsakelig skjult anlegg. Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1994 Det elektriske anlegget er ikke totalt rehabilitert siden byggeår 1994.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Det er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i senere år, men det er ukjent om det eksisterer samsvarserklæringer for alle arbeider siden 1999.
- Det er foreligger ett åpent avvik på dokumentasjonkrav fra leverandør / installatør av solcelleanlegget. Viser til vedlagt el-tilsynsrapport.

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

Ja Det er fremvist dokumentasjon på gjennomført tilsynsrapport fra det lokale elektrisitetstilsyn. (DLE) fra 15.09.2022 med oppdatering av gjenstående avvik 27.01.2025. Tilsynsrapporten er vedlagt og beskriver ett gjenstående åpent avvik som er beskrevet på følgende måte:

**11 Ute. Solcelleomformer. Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.
Iht. EN 62109 skal beskyttelseslederen være minst 10qmm på AC-kabelen, eller så skal
AC tilførselen ut kobles dersom beskyttelsesleder brytes, eller ekstern beskyttelsesleder på
jordklemmen med tverrsnitt lik AC-kabelens beskyttelsesleder.**

Jordskruen under solcelleomformer var benyttet til å utjevne rammen for solcellemoduler på taket.

I følge EN 62109 skal ikke denne jordskruen benyttes til dette formål, må utbedres eller dokumenteres fra produsent. Se EN 62109 for nærmere detaljer.

27.01.2025 10:09 DLE ved Mellom AS: Fritz Andre Ramstad

Status på funn: Åpent, ikke besvart.

Romsdal Elektro:

Utjevningsforbindelse koblet fra.

27.01.2025 10:23 DLE ved Mellom AS: Fritz Andre Ramstad

Det mangler beskrivelse for hva som er gjort for ekstern utjevningsforbindelse for solcelleomformer, samt om utjevningsforbindelser fra rammekonstruksjoner til hovedjordklemme.

Eier opplyser at det er ikke utført endringer på anlegget etter gjennomført tilsynsrapport.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Nei

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med nødvendig slokkeutstyr og røykvarslere.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1994.

Vurdering av avvik:

- 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.

- 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.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

! TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Er benyttet til garasje og lagring.

Byggeår

1993

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje på 1. plan med garasjeplass for inntil 2 biler og verksted/bod med verkstedinnredning. I verkstedet er det varmekabler i gulv, panelovn, innlagt varmt og kaldt vann og sluk. Det er innlagt strøm i begge rom.

Garasjen er oppført med støpt betongplate på grunn. Ytterveggkonstruksjon i pussede lettklinkeblokker og bindingsverk. Bindingsverket er kledd med liggende overflatebehandlet trekledning. Saltakkonstruksjon utført med takstoler. Taket er tekket med betongtakstein. Port i lakkert metall, dør og vindu er av malt tre. Verkstedrommet isolert og kledd med trepanel innvendig. Garasjerommet er ikke kledd innvendig eller isolert.

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

Tilbygg / modernisering

2020 Modernisering Garasjeport - Installert ny garasjeport - Fasadeprodukter AS.

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

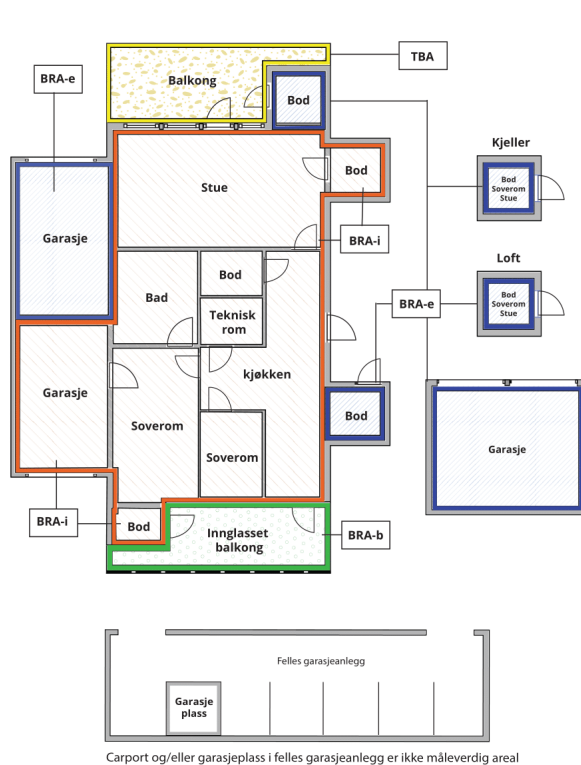
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	125		13	138	55		138
Loft	6			6		46	52
SUM	131		13		55	46	190
SUM BRA	144						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, Stue, Stue 2, Spisestue, Bod, Gang, Soverom, Soverom 2, Walk-in closet, Bad, Bad 2, Vaskerom		
Loft	Loftstue, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Store deler av arealet i 2 etg. er ikke målbart p.g.a fri takhøyde er under 1,90 meter, eller at fri takhøyde på 1,90 meter har en bredde på mindre enn 0,60 meter. Takstmann har målt opp arealer og vurdert romtype og plassert de i riktig arealkategori ut i fra beste skjønn slik de ulike rom fremstod på befaringsdagen. Plassbygde skap, innkassinger, innvendige vegger og åpninger til trapper inngår i arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er i ettertid tilbygget hagestue og terrasse. Se vedlagt bekreftelse fra Tingvoll Kommune på at tilbygget hagestue er et tiltak unntatt søknadsplikt, og at tiltaket innskrives i matrikkelen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egen liste under Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avvik i forhold til rømning fra loftetasjen. Det er ikke tilgjengelig to uavhengige godkjente rømningsveier i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift, da vinduer ikke tilfredsstillers krav til rømningsvindu.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		53		53	
SUM		53			
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Verksted	

Kommentar

Takstmann har målt opp arealer og vurdert romtype og plassert de i riktig arealkategori ut i fra beste skjønn slik de ulike rom fremstod på befaringsdagen. Plassbygde skap, innkassinger, innvendige vegger og åpninger til trapper inngår i arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egen liste.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	126	18
Garasje	0	53

Kommentar

Enebolig

Takstmann har målt opp arealer og vurdert romtype og plassert de i riktig arealkategori ut i fra beste skjønn slik de ulike rom fremstod på befaringsdagen. Plassbygde skap, innkassinger, innvendige vegger og åpninger til trapper inngår i arealene.

Garasje

Takstmann har målt opp arealer og vurdert romtype og plassert de i riktig arealkategori ut i fra beste skjønn slik de ulike rom fremstod på befaringsdagen. Plassbygde skap, innkassinger, innvendige vegger og åpninger til trapper inngår i arealene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2024	Ingebrigt Høgholt	Takstingeniør
	Ivar Terje Kvisvik	Kunde
	Johanne Margrete Kvisvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1560 TINGVOLL	51	162		0	1505.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvertrøvegen 1

Hjemmelshaver

Kvisvik Ivar Terje, Kvisvik Johanne Margrete

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 450 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.12.2024		Gjennomgått	4	Nei
Bekreftelse Tingvoll Kommune	03.01.2025		Gjennomgått	1	Ja
Rapport el-tilsyn 27.01.2025	27.01.2025		Ikke gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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. Strakstiltak 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/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 elektrofaglig 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger 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 rent 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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/MN6037>

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

Lest/ulest        ...

Har vedlegg  Uleste  Til meg  Omtaler meg  Flagget  Høy vilk >

Fwd: Melding om påbygg - Hagestue Gnr 51 Bnr 162

 Ivar Terje Kvisvik <ivarterje54@gmail.com>    ...
Til:  Ingebrigt Høggholt on. 08.01.2025 18:23

You don't often get email from ivarterje54@gmail.com. [Learn why this is important](#)

Sendt fra min iPad

Videresendt melding:

Fra: Julie Harboe Brønnum
<julie.harboe.bronnum@tingvoll.kommune.no>
Dato: 3. januar 2025 kl. 09:32:47 CET
Til: Ivar Terje Kvisvik <ivarterje54@gmail.com>
Emne: Sv: Melding om påbygg - Hagestue Gnr 51 Bnr 162

Hei!

Godt nyttår!

Den tilbygde hagestuen er et påbygg som er unntatt søknadsplikt. Dette innebærer at det ikke vil bli utstedt en ferdigattest, men bygget kan tas i bruk og er fullt lovlig. Johannes, som håndterer oppgaver knyttet til matrikkelen, har fått ansvar for registreringen. Basert på tilgjengelig informasjon, ser det ut til at han enten er i gang med eller allerede har fullført innskrivningen i matrikkelen.

Mvh
Julie Harboe Brønnum
Plan- og byggesaksbehandler
Næring, plan og teknisk

Mobil: +47 47629621
tingvoll.kommune.no



Tingvoll kommune

KVISVIK IVAR TERJE
Øvertrøvegen 1

6630 TINGVOLL

Saksnummer: 39156
Målernr: 5706567277365215
Dokumentdato: 27.01.2025
Tilsynsdato: 15.09.2022
Tilsynsingeniør: Fritz Andre Ramstad
Utbedringsfrist: 17.02.2025

Kopi sendt til: ROMSDAL ELEKTRO AS

Purring

Vi har ikke mottatt melding fra registrert el-virksomhet om at feil og mangler som ble funnet under vårt tilsyn den 15.09.2022 er utbedret. Du har fått flere henvendelser fra oss om pålegg om å rette feil og mangler. Det er ditt ansvar å kontakte el-virksomhet som utbedrer feil og mangler innen fristen.

Du må ta kontakt med en registrert el-virksomhet snarest og vi må få tilbakemelding på utbedringene fra el-virksomhet innen 17.02.2025.

Har du allerede utbedret feil og mangler? Da må du selv kontakte el-virksomheten og be dem rapportere utbedringen inn til oss.

Hva skjer hvis du ikke retter feil og mangler innen fristen? Da vil vi vurdere å oversende saken til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap som kan ta i bruk sanksjoner slik som tvangsmulkt, eller så vil vi vurdere stenging av hele eller deler av el-anlegget, i noen tilfeller kan vi vurdere en politianmeldelse. Har du spesielle grunner, kan du søke til oss om å få fristen utsatt.

Alle el-virksomheter som skal utføre arbeid på elektriske anlegg i Norge skal være registrert i El-virksomhetsregisteret. Denne påminnelsen er sendt til den som er registrert som nettkunde. Hvis du bare er leietager/bruker, må du informere eieren av el-anlegget om påminnelsen.

Har du spørsmål? Du er velkommen til å kontakte oss om du trenger mer informasjon, husk å oppgi saksid.: 39156

Ny frist for retting er: 17.02.2025.

Hvem er ansvarlig for det elektriske anlegget:

Eier og bruker av anlegg som omfattes av Forskrift om lavspenningsinstallasjoner (fel) skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegg til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kapittel V i fel. Ved bruk og tilkobling av elektrisk utstyr til anlegg skal det vises aktsomhet slik at det ikke oppstår fare for liv eller eiendom. Se våre internettsider for mer informasjon om elsikkerhet og tilsyn.

Med hilsen
Det lokale el-tilsyn

Fritz Andre Ramstad
Tilsynsingeniør (sign.)
Dette brevet er godkjent elektronisk i Det Lokale Eltilsynet og har derfor ingen signatur.

Saksnr.:	PIN-kode:
39156	5291

Bnr: 162
Gnr: 51
Fnr: -
Snr: -

Anleggsadresse:
Solcelle_Bolighus_Øvertøvegen 1
Øvertøvegen 1

6630 TINGVOLL

Tilsynet ble utført av:		Installasjons/anleggsid:		MålepunktID:
Fritz Andre Ramstad		1014467-001		82690381
Kortslutningsvern:	Kortslutningsvern plassering:	Overbelastningsvern:	Hovedsikring:	Målernummer:
0x0	N	3x56 S	3x56	5706567277365215
Inntaksledning:	Hovedledning:	Sp./fordelingssystem:	Jordingsmåte:	Utskriftsdato:
0x0x0	0x0	230 IT		27.01.2025
Kontrolldato:	Kontroll hyppighet:	Kontrolltype:		
15.09.2022	År 20	NYANLEGG OB		
Tilsynsrapporten beskriver status på hvert enkelt punkt, el-virksomheten sender inn rettemelding inn via et elektronisk rettemeldingssystem til DLE. El-virksomheten skal besvare punkt for punkt. Systemet har fem statusmeldinger.: "Åpent, ikke besvart: Her er det ikke mottatt noen tilbakemelding. "Åpent, under behandling": Her har el-virksomheten påstartet behandlingen, men har ikke angitt punktet som rettet. "Åpent, ikke behandlet": Her har el-virksomheten rettet og besvart punktet, men DLE har ikke ferdigbehandlet svaret. "Åpent, behandles på nytt": Her har DLE gjenåpnet punktet og ber el-virksomheten om ny behandling av punktet. "Lukket": Her er punktet lukket.				
Status på punkter i tilsynsrapport:				

INFORMASJON:

- Dokumentasjon** **Det var ikke utstedt erklæring om samsvar for anlegget. Jf. fel § 12.**
Dersom Solcellekraft AS er ansvarlig for prosjekteringen må det utstedes samsvarserklæring for prosjektering av Solcellekraft AS.

Status på funn: **27.01.2025 10:07 DLE ved Mellom AS: Fritz Andre Ramstad**
Lukket Romsdal Elektro:
Dette punktet må adresseres Solcellekraft AS
27.01.2025 10:20 DLE ved Mellom AS: Fritz Andre Ramstad
Ligger på boligmappa.no
- Dokumentasjon** **Utført arbeid var ikke meldt til tilsynsmyndigheten. Jf. fel § 14.**
Utførende el-virksomhet, Romsdal Elektro AS, hadde ikke meldt inn melding om installasjonsarbeider.
Korrekte opplysninger om solcelleanlegget må oppgis, samt lengde på PFXP 5G6 fra sikringsskap til solcelleomformer mtp spenningsstigning.

Status på funn: **27.01.2025 10:07 DLE ved Mellom AS: Fritz Andre Ramstad**
Lukket Romsdal Elektro:
Har Solcellekraft levert melding på denne installasjonen?
27.01.2025 10:21 DLE ved Mellom AS: Fritz Andre Ramstad
Lukkes.
- Generelt** **Det var ikke gjennomført sluttkontroll av anlegget. Jf. fel § 12.**
Gitt i avvik, kan ikke sluttkontrollen være korrekt utført, ny sol_sluttkontroll må

gjennomføres etter utbedringer av avvik.

Status på funn: **Lukket** **27.01.2025 10:08 DLE ved Mellom AS: Fritz Andre Ramstad**
Romsdal Elektro:
Vedlegg

- 4 **Dokumentasjon** **Det var ikke utarbeidet nødvendig underlagsdokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 12.**
Det manglet komplett FDV på solcelle-installasjonen.
Dokumentasjonen som er overlevert til eier er mangelfull.
I Boligmappa.no ligger kun en sammensatt PDF datert 14.03.2022 fra Romsdal Elektro AS som inneholder:
-Beskrivelse av jobb
-Risikovurdering
-Samsvarserklæring
-Sluttkontroll
Det mangler referanser til FEL § 9 og 12, se i Veiledning til § 12.
Dokumentasjonen er ikke tilpasset for solcelleinstallasjon.
Det mangler dokumentasjon i henhold til NEK400:2018 og NEK IEC 62446-1:2016 + A1:2018.
Kopi av komplett FDV sendes til DLE.
Følgeavvik kan oppstå dersom dokumentasjonen/anvisninger beskriver andre løsninger enn det som er fysisk utført.

Status på funn: **Lukket** **27.01.2025 10:15 DLE ved Mellom AS: Fritz Andre Ramstad**
Romsdal Elektro:
Leveres på epost
Refererer også til dokumentasjon levert av Solcellekraft AS

- 5 **Sikringsskap** **Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32.**
Kursfortegnelse var kladdet, og var endret. Sjekk størrelse på hovedvern kurs 20 om den stemmer med meldinger og det som er installert. Meldt inn som 3x56A, det var oppført 3x50A i kursfortegnelsen.
Det mangler nødvendige tekniske opplysninger om lengde på på nye kurser.
Dersom de med referanseinstallasjonsmetode C, ligger i skjult vegg må referansen endres.

Status på funn: **Lukket** **04.01.2023 14:45 TINGVOLL ELEKTRO AS: Kenneth Sæterli Sira**
Kursfortegnelse oppdatert.
05.01.2023 12:41 DLE ved Mellom AS: Fritz Andre Ramstad
Savner tilbakemelding på resten av teksten i avviket.
27.01.2025 10:16 DLE ved Mellom AS: Fritz Andre Ramstad
Romsdal Elektro:
Kabel er installert med
ref.installasjonsmetode C hele
lengden.

- 6 **Dokumentasjon** **Materiell var ikke merket i tilstrekkelig grad for å kunne identifiseres og/eller unngå fare. Jf. fel § 32.**
Det manglet merking etter NEK 400:2018

-712.514.1.101 Leveringspunktet/måler/kursen/ved inngangsdør
-712.514.1.102 Solcelleomformer
-712.514.1.103 Solcelleomformer

Status på funn: **27.01.2025 10:16 DLE ved Mellom AS: Fritz Andre Ramstad**
Lukket Romsdal Elektro:
Merking er utført etter beste evne ihht. NEK 400:2108.

7 **Ute Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. Jf. fel § 32.**

Solcelleomformer Det var benyttet gulgrønn teip på rød og svart DC-ledninger, må fjernes.

Svart DC ledning var ikke merket korrekt med (minus) eller hvit fargemerking i alle termineringspunkter.

Status på funn: **27.01.2025 10:10 DLE ved Mellom AS: Fritz Andre Ramstad**
Lukket Romsdal Elektro: DC-Ledninger er merket forskriftsmessig

8 **Generelt Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36.**

Solcelleomformer Monteringsanvisningen til GROWATT var ikke fulgt.
Blant annet dette:
- Beskyttelse for ytre påvirkningene som sol/regn/snø som vist i monteringsanvisningen fig. 5.4.
- Avstandskrav, (30cm over og 50 cm sider).

- Det var montert jordfeilvern 32A type A 30mA. Dersom det skal benyttes jordfeilvern, så oppgir produsenten at det skal være jordfeilvern type B 300mA eller høyere. Se også NEK 400:712.530.4.101. Utstyret må også være i samsvar med Tillegg 53D, og fotnoter. Produsentens anbefalinger for vern er 40A ikke 32A som montert.

- Produsenten beskriver 10qmm som tverrsnitt, det var montert 6qmm. I følge opplæringsfilm fra Growatt sier Growatt at tabell i anvisningen skal følges.

- Prinsippskissen til Growatt viser DC-lastbryter foran solcelleomformeren og AC-lastbryter før solcelleomformeren, det må dokumenteres hvordan kravet til lastskillebrytere er ivarettatt. NEK 400 712.537.2 og 712.537.5.101 (dokumenter at lastskillebrytere er iht. NEK EN 60947-3.)

Status på funn: **27.01.2025 10:12 DLE ved Mellom AS: Fritz Andre Ramstad**
Lukket Romsdal Elektro: Huseier har montert tak over inverter. Romsdal Elektro: Det er satt inn 32A automat. Romsdal Elektro: Vi benytter ikke opplæringsfilmer for å verifisere vår utførelse. Romsdal Elektro: Lastbryter på DC siden ivaretas i inverteren, og på AC siden ivaretas den av automaten. Dette er en prinsippskisse som forklarer om inverteren er plassert mer utilgjengelig. NEK 400 inneholder krav til eventuell betjeningsbryter for brannvesen og tilsvarende.

9 **Ute Anlegget var ikke tilpasset forventede ytre påvirkninger. Jf. fel § 28.**

Solcelleomformer Ubenyttede innganger MPPT manglet egnet varig deksel/kapsling.

MC4 kontakter var ikke sikret mot utilsiktet frakobling med strips e.l.

DC kablene ligger direkte på tak, dette avviker i fra NEK 400:2018, 712.521.101 og vurder 712.522.101. DC kabler og jordingskabel var sporadisk festet, lange lengder med DC-kabler lå direkte på tak. Solcellemoduler må re-installeres, DC-kabler og MC4 kontakter var ikke betryggende festet mot ytre påvirkninger.

Status på funn: **27.01.2025 10:14 DLE ved Mellom AS: Fritz Andre Ramstad**
Lukket Romsdal Elektro: Kapsling etablert på ubenyttede MPPT innganger. Romsdal Elektro: Kontaktene/pluggene er sikret mot utilsiktet frakobling Romsdal Elektro: Plombering etablert

på MC4 plugger. Romsdal Elektro: Vi innrømmer mangler ved denne installasjonen. Det var en krevende jobb, men kabler og skjøter på tak er nå beskyttet mot ytre påvirkninger.

- 10 **Ute** **Anlegget var ikke tilpasset forventede ytre påvirkninger. Jf. fel § 28.**
Solcelleomformer Var ikke montert etter anvisninger, den er monter på et sted der solcelleomformer/DC og AC-kabler er tilgjengelig for barn.
Status på funn: **Lukket** **27.01.2025 10:14 DLE ved Mellom AS: Fritz Andre Ramstad**
Romsdal Elektro:
Kabler er sikret mot utilsiktet frakobling, og det kreves relativt stor innsats for å løsne pluggene/kontaktene.
- 11 **Ute** **Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.**
Solcelleomformer Iht. EN 62109 skal beskyttelseslederen være minst 10qmm på AC-kabelen, eller så skal AC tilførselen ut kobles dersom beskyttelsesleder brytes, eller ekstern beskyttelsesleder på jordklemmen med tverrsnitt lik AC-kabelens beskyttelsesleder.
Jordskruen under solcelleomformer var benyttet til å utjevne rammen for solcellemoduler på taket.
I følge EN 62109 skal ikke denne jordskruen benyttes til dette formål, må utbedres eller dokumenteres fra produsent.
Se EN 62109 for nærmere detaljer.
Status på funn: **Åpent, ikke besvart** **27.01.2025 10:09 DLE ved Mellom AS: Fritz Andre Ramstad**
Romsdal Elektro:
Utjevningsforbindelse koblet fra.
27.01.2025 10:23 DLE ved Mellom AS: Fritz Andre Ramstad
Det mangler beskrivelse for hva som er gjort for ekstern utjevningsforbindelse for solcelleomformer, samt om utjevningsforbindelser fra rammekonstruksjoner til hovedjordklemme.
- 12 **Sikringsskap** **Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. fel § 28.**
Hull i toppen, venstre side, løs tet-nipel til høyre.
Status på funn: **Lukket** **04.01.2023 14:45 TINGVOLL ELEKTRO AS: Kenneth Sæterli Sira**
Kabelinnføring er tettet.
05.01.2023 12:42 DLE ved Mellom AS: Fritz Andre Ramstad
ok

El-virksomhet: ROMSDAL ELEKTRO AS