

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Einlivegen 1, 6630 TINGVOLL

 TINGVOLL kommune

 gnr. 51, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 20704-1692

Eiendomsverdi ref nr: LE1039

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



MIDT NORSK
TAKST AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik
Uavhengig Takstingeniør
sms@mntakst.no
915 36 411



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en enebolig oppført over tre plan, omfattende kjeller, 1. etasje og 2. etasje.

Bygningen er fundamentert med grunnmur og ringmur i betong, og kjelleretasjen har støpte betonggulv. Etasjeskillerne er utført i trebjelkelag, og yttervegger er oppført i en trekonstruksjon med utvendig liggende kledning. Taket er et saltak tekket med skiferstein, der takrenner og nedløp er ført til lukket rør i terreng for håndtering av overvann. Boligen har utgang fra stue til veranda med videre nedgang til hage, samt egen inngang til kjelleretasjen.

Utførte oppgraderinger:

Det er foretatt oppgraderinger av boligens klimaskall i de senere år. I perioden 2023–2024 ble alle fire yttervegger etterisolert og kledningen skiftet i sin helhet. Videre er vinduer fortløpende skiftet ut til 2- og 3-lags utførelse i 2018 og 2024.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein med dobbelt vindskibord og vannbord i tre. Undertak av papp (Synlig fra kryploft). Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og sokkelbeslag på mursteinspipe med topphatt. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen.

Sort aluminiums takrenne i front med nedløp til rør i terreng. Montert ca. 2023.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger er etterisolert, montert ny vindtetting, musebånd, lekting og ny liggende bordkledning i perioden 2023-2025. I tillegg er det skiftet 3 vinduer på nordsiden, 3 vinduer på østsiden og vindu på bad mot vest. Totalt 7 vinduer er skiftet i perioden 2023-2025. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. med skrå innvendige overflater og flat himling. Loftsluke med stige i gang. Tilgang til kott fra soverom og i gang.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra 2018 og 2023/2024.

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

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.

Rekkverk er med stående spiler og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 88 cm

Trapp i betong ved inngang med støpt repo mot trapp ned til kjeller som er støpt.

Trapp i tre til veranda med malt stående spile rekkverk. Høyde på rekkverk er målt til ca. 53 cm

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og peisovn fra 2012.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Malt tett trapp med teppe i trinn og malt rekkverk. Høyde rekkverk

er målt til ca. 78 cm

Innvendig har boligen finèrdører og malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er renovert 2012 ifølge tidligere salgsoppgave.

Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger i hovedrommet til badet og malt tapet på vegger ved inngang til badet. Hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.

120 servantskap med heldekkende servant, speilskap med spotter i lyslist, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett. Høyskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malt slett himling.

Hvit slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og vask med avrenningsbeslag. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og integrert stekeovn. Vannsikre plater på vegg ved kokesone og ved vask.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malt slett himling. Naturlig ventilering via ventil i vegg.

Servant, speil, vegghengt hylle og gulvstående toalett. Panelovn på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber til kjøkken og toalett. Åpne rør i kjeller.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rør er besiktiget i himling kjeller hvor fordelingskolber og rør ligger åpent. Rør er skiftet ved renovering av bad.

Det er avløpsrør av plast. Rør i kjeller er skiftet 2024 og i bad er rør fra 2012.

Det er avløpsrør av plast. Rør til toalett og kjøkken er av ukjent alder. Boligen har naturlig ventilasjon, og det er montert mekanisk ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner på to soverom i 2. etasje. Det er installert varmpumpe.

Plassering: Stue

Leverandør: Toshiba

Elektrisk tilkobling: Fast

Produksjonsår: 2023

Service utført: Utført 06.12.2024 av Bøifot Elektro AS
OSO varmtvannstank som er på ca. 120 liter.

Produksjonsår: 2008

Plassering: Kjeller

Elektrisk tilkobling: Fast med bryter

Sikringsskap er plassert i gang med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg.

Det er utført kontroll av eltilsyn 26.08.2025 av Elsikkerhet Norge AS Avd. Bergen på vegne av DLE ved MELLUM AS. Fremlagt dokument er datert 06.10.2025.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Det er lagt ny drenering på en gavelvegg (øst) og framvegg (sør) av boligen i 2024. Sluk i trappenedgang er tilkoblet drenering.

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

- Selger har lagt ny drenering ovenfor støttemur er ført ned forbi bolig 2024 som egeninnsats.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker, betongstein og betong.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

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

Gruset/singlet i innkjørsel og parkering. Ved inngang er det støpt dekke.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Brann: Det er montert brannmeldere i hver etasje og brannslukker fra 2023 i 1. etasje

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

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

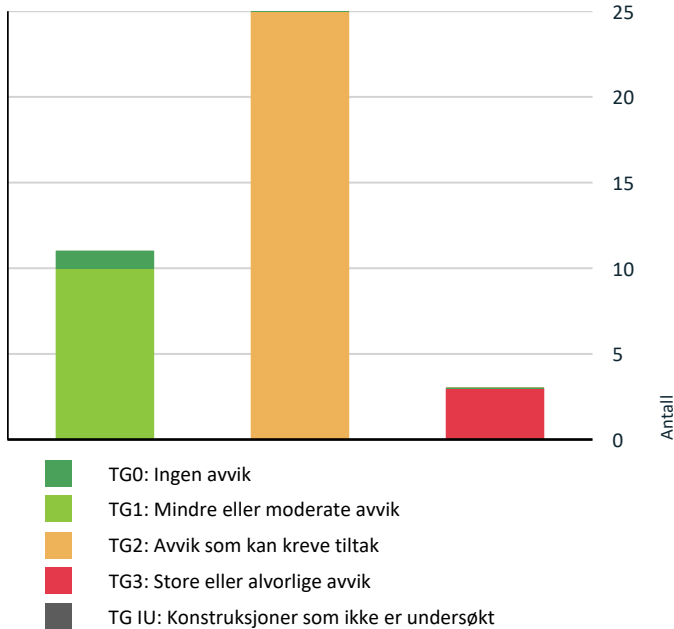
- Info:

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

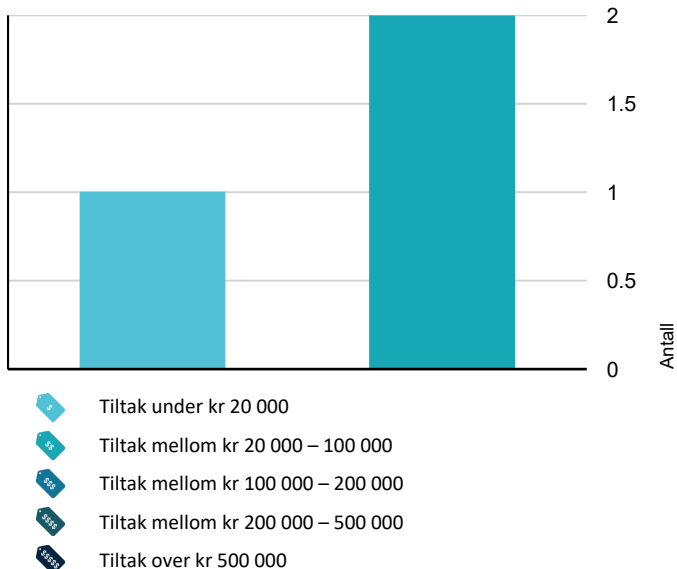
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Taktekking Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper - 2 Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1957

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Eiendommen er registrert 21.12.1956. Det er i tidligere salgsoppgave opplyst 1958, eksakt byggeår er da usikkert.

Standard

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

Vedlikehold

Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. For øvrig fremstår bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert sett i forhold til standard og byggeår. Det henvises til beskrivelser under de enkelte konstruksjonene for detaljer om tiltaksbehov.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Utbedret reisverk, ny vindtetting og vindsperre på sørveggen ved veranda. Utbedret reisverk, ny isolering, ny vindtetting, skiftet vindu og vindsperre på nordsiden ved inngang. Faglært arbeid av Tømrmester Rolf Einvik
2023	Modernisering	Montert ny kledning på sør og nordvegg. Isolerte sørveggen. Arbeidet er utført som egeninnsats i perioden 2023/2024
2023	Modernisering	Renovert sikringsskap og lagt nye tilførsler til utstyr på kjøkken. Faglært arbeid av Bratseth AS
2023	Modernisering	Lagt opp ny installasjon i 2. etasje. Utført av elektriker fra Tyskland
2023	Modernisering	Montert ny varmepumpe. Faglært arbeid av Bøifot Elektro AS.
2023	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning. Utført som egeninnsats
2024	Modernisering	Skiftet og utbedret drenering på øst og sørveggen. Arbeidet er utført av Jonny Reitan. Det ble samtidig skiftet vann og avløpsrør. Faglært arbeid av Tingvoll Rør.
2024	Modernisering	Lagt opp ny elektrisk installasjon i stue 1. etasje. Faglært arbeid av Tingvoll Elektro AS
2025	Modernisering	Utbedret reisverk, ny isolering, ny vindtetting, vindsperre og kledning på østveggen og vestveggen. Skiftet vindu på bad. Skiftet også vindu på soverom på loft. (Vindu er fra 2018) Faglært arbeid av Talgø Tradbo AS. Utført 2024 østvegg og 2025 vestvegg.
2025	Modernisering	Montert romventilatorer med varmegjenvinning på 2 soverom i 2. etasje. Montert av Talgø Tradbo.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein med dobbelt vindskibord og vannbord i tre. Undertak av papp (Synlig fra kryploft). Taket er besikket fra bakkenivå.

- Vindskibord på en side er skiftet ca. 2024.

- Taket er besikket fra bakkenivå/drone

- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Vindskibord på én side er montert med skrå vinkel som følge av taktekkingen.

- Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepanel på vindskibord på én side av boligen.

- Det er noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
 - Anbefaler å få montert beslag på vannbord for å redusere faren for fuktinntrengning i bord og konstruksjon.
 - Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for råte- og fuktskader i trekonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.
 - Det anbefales å vaske taket og montere mosebeslag på mønet av sink eller kobber for å hindre videre mosevekst på taktekingen.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan mosen føre til fuktansamling og redusert levetid på taktekingen.



Vindsjikt på en side er montert med skrå som følge av takteking.



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 1 Nedløp og beslag - 2

Beskrivelse

Sort aluminiums takrenne i front med nedløp til rør i terreng. Montert ca. 2023.



Montert ny takrenne med nedløp på forsiden.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og sokkelbeslag på mursteinspipe med topphatt. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

- Synlig rust/avskalling/misfarging på pipebeslag/luftehatt/øvrige beslag

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- 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.
- Lokal overflatebehandling av rust og avskalling av lakk bør utføres for å forlenge levetiden på beslagene og redusere risikoen for skader og lekkasjer.
- Det anbefales å montere snøfangere i henhold til dagens standard (TEK17 / SINTEF Byggforsk) for å sikre beferdede områder og oppfylle krav til konstruksjonssikkerhet. Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for person- og materielle skader ved snø- og isras fra taket.



Eldre takrenne med beslag på oversiden



Synlig rust på møne og deler av nedre del av pipebeslag. Tilgang til pipe via takstige

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger er etterisolert, montert ny vindtetting, musebånd, lekting og ny liggende bordkledning i perioden 2023-2025. I tillegg er det skiftet 3 vinduer på nordsiden, 3 vinduer på østsiden og vindu på bad mot vest. Totalt 7 vinduer er skiftet i perioden 2023-2025.

- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon. Det forutsettes at veggen er bygget iht. preakseptert løsning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tilstrekkelig med musebånd/sikring på hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør monteres musebånd eller annen egnet sikring på hjørnene for å hindre at skadedyr får tilgang bak ytterkledningen og inn i konstruksjonen. Manglende sikring kan føre til lukt, utettheter og redusert isolasjonsevne.
- Det bør også utføres vask og overflatebehandling av kledningen for å beskytte mot fukt og forlenge levetiden på kledningen.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, med skrå innvendige overflater og flat himling. Loftsluke med stige i gang. Tilgang til kott fra soverom og i gang.

- Takkonstruksjonen med flat himling er det montert dampsperre og isolasjon mellom taksperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at bygget er utført uten dampsperre på deler av konstruksjonen, noe som gir svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

- Det registreres noe ekskrementer etter mus på kryploft/kaldloft, noe som kan skyldes manglende musebånd/sikring bak kledning på yttervegger.

- Det er påvist fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen ved pipe, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør etterisolereres og etableres dampsperre der dette mangler, for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og redusere risiko for fuktskader i takkonstruksjonen. Anbefaler å se dette i sammenheng med eventuell oppgradering av taket i fremtiden eller når det blir behov.
 - Det er ikke observert aktivitet etter mus eller andre skadedyr siden det ble montert ny kledning rundt hele huset. For å unngå fremtidige skader bør området overvåkes, da manglende sikring kan føre til inntrenging av skadedyr og påfølgende skade på konstruksjonen.
 - Fuktskjolder og misfarging ved pipe bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell lekkasje, slik at eventuelle skader kan utbedres før det oppstår større fuktproblemer. Manglende utbedring kan føre til utvikling av råte og ytterligere skade på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Synlig luftespalte i raftekasse ved overgang tak/vegg



Oversikt



Luftespalte er tilgjengelig i skrå himlinger sett fra kryploft. Lite til ingen isolasjon i skrå takflater



Eldre fuktmerker i underpanel ved pipe, ingen fukt målt ved befaringen

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra 2018 og 2023/2024.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Mangler beslag over vindu på stue (Sikret med beslag på markise inn på vegg)

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
 - Det bør monteres beslag over vinduet i stuen for å hindre inntrengning av vann, selv om markisen gir en viss beskyttelse. Alternativt bør området overvåkes nøye, og nødvendige tiltak vurderes ved tegn til fukt.
- Manglende beslag kan føre til fuktskader i veggkonstruksjonen og redusert levetid på vinduet.

Tilstandsrapport



Vindu på soverom i 2. etasje, bad og stue 1. etasje



Stuevindu er montert uten vannbrett/beslag over vindu. Markise med beslag inn på vegg som er med på å sikre at vann går ut fra veggen



Vindu i stue



Vindu på soverom 2. etasje og vindu på kjøkken i. etasje

TG 2 Dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
 - Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avskalling av maling på verandadør fra 2013. Døren har 3-lags glass. Det er ikke montert beslag i underkant av døren for å sikre at vann kan renne ut fra veggen.
- Hoveddøren har svelleskade på nedre del av døren.
- Døren til kjeller har noe slitasje og tar noe i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør foretas lokal utbedring av avskallet maling på verandadør, samt montering av beslag i underkant for å sikre tilfredsstillende vannavrenning og hindre fuktskader i konstruksjonen.
- Hoveddøren bør utbedres eller eventuelt skiftes ut på grunn av svelleskade, for å unngå ytterligere skadeutvikling og redusert funksjon.
- Kjellerdøren bør justeres og eventuelt utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.
- Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for fuktskader, redusert levetid på dører og svekket funksjonalitet.

Tilstandsrapport



Avskaling av maling på verandadør fra 2013. Døren har 3 lags glass. Det er ikke montert beslag i underkant av døren for å sikre at vann renner ut fra veggen.



Hoveddør har svelleskade på nedre del av dør



Dør til kjeller har noe slitasje og tar noe i karm

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Rekkverk er med stående spiler og malt håndrekk. Høyde rekkverk er målt til 88 cm

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er registrert noe skjevhet i retningen på verandaen, som er synlig i front.
- Innfestingen til kantbjelken på gulvbjelkene er svak og/eller mangler tilstrekkelig innfesting i bjelkesko.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Verandaen bør forsterkes og innfestes korrekt i den bærende konstruksjonen i henhold til gjeldende anbefalinger.
- Manglende eller utilstrekkelig innfesting kan føre til at verandaen løsner, noe som medfører risiko for personskader og bygningsmessige skader.
- Skjevhet i konstruksjonen er foreløpig kun visuelt, men bør vurderes utbedret for å få en rett linje i front.

Tilstandsrapport



Innfesting til kantbjelken på gulvbjelkene er svak og/eller mangler tilstrekkelig innfesting i bjelkesko. Oversikt



Noe skjevhet i retning på veranda og synlig værslitasje.



Oversikt

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong ved inngang med støpt repo mot trapp ned til kjeller som er støpt.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

- Sprekkene og skadene bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og frostska-der. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og forverring av skadene over tid.

Tilstandsrapport



Oversikt trapp til kjeller



Oversikt trapp til kjeller som har noe sprekker i støttemur og slitasje i trinn



Oversikt trapp på oversiden som har sprekker i trinn

Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

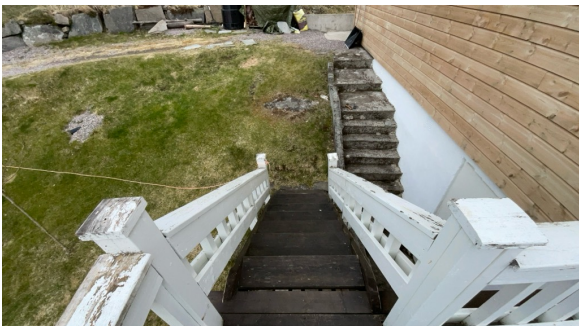
Trapp i tre til veranda med malt stående spile rekkverk. Høyde på rekkverk er målt til ca. 53 cm
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflatebehandling av treverket bør utføres for å beskytte mot videre værslitasje og oppsprekking, slik at risiko for råte og redusert levetid på trappen unngås.
- Det anbefales at rekkverket oppgraderes i henhold til gjeldende krav, for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for personskade.



Oversikt



Oversikt

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

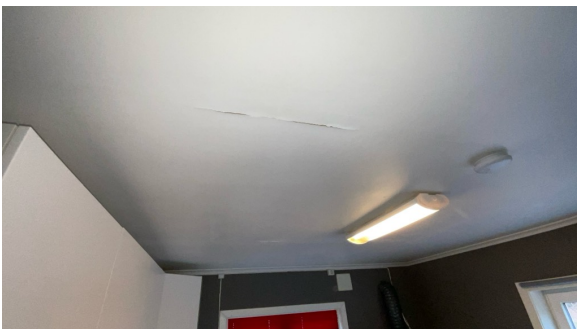
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Sprekk i overflater på himling i kjøkken.
 - Brennmerker i belegg foran vedovn og det er synlige bølger på belegget som viser at belegget ikke er tilstrekkelig festet mot underlaget.
 - Mangler tilpasning rundt loftsluke i himling 2. etasje.
 - Ujevne overflater på soverom 1 og 3
 - Slitt belegg i gang i 2. etasje
 - Mangler list/tilpasning i himling mot betong på pipe inne på soverom 4.
 - Sprekker og skader i himlingsoverflate på soverom 2
 - Overflate i himling over vedovn på stue er sprukket/ujevn og plate er ikke tilpasset riktig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Overflater bør utbedres eller skiftes for å lukke avvikene.
 - Sprekker, brennmerker, ujevnheter og manglende tilpasning kan føre til videre forringelse av overflatene, redusert estetisk kvalitet og i noen tilfeller økt risiko for fukt- eller brannskader, spesielt ved mangelfull tilpasning rundt pipe og vedovn.
 - Det må påregnes kostnader til overflatebehandling, utskifting og tilpasning for å oppnå tilfredsstillende standard og funksjon.



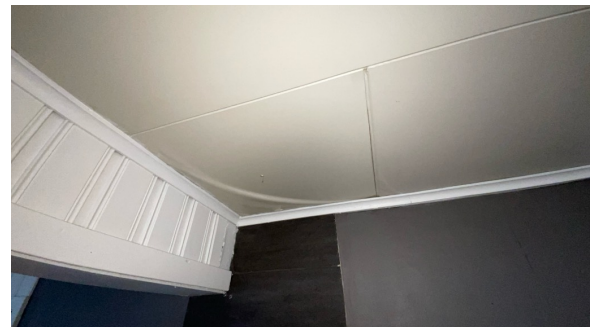
Sprekk i overflater på himling i kjøkken.



Brennmerker i belegg foran vedovn og det er synlige bølger på belegget som viser at belegget ikke er tilstrekkelig festet mot underlaget.



Slitt belegg i gang i 2. etasje



Overflate i himling over vedovn er sprukket/ujevn og plate er ikke tilpasset riktig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i den aktuelle etasjen med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

1. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 17 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2.

- Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 19 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter fra dør mot senter av rommet er det målt 16 mm. TG 2. Det er også noe bevegelse ved belastning grunnet dimensjonering.

2. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 29 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 1,2 meter fra pipe mot trapp er det målt 26 mm. TG 3

- Plassering av laser ved kontroll av soverom 4. Det er målt 25 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter fra pipe mot garderobeskap er det målt 25 mm. TG 3

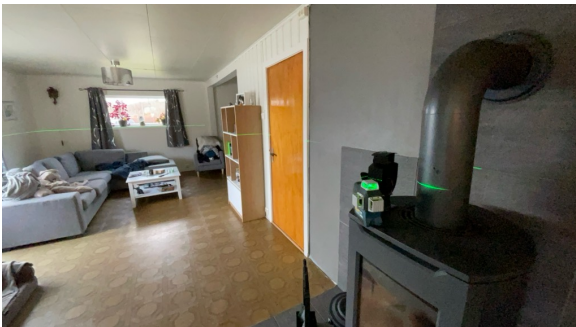
Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

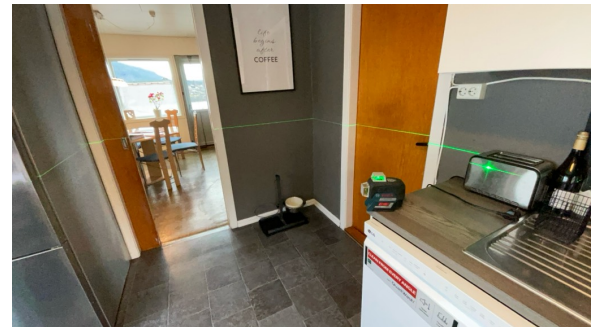
- I tiltakskostnad er det tatt hensyn til utbedring av gulv angitt med TG 3 lokalt i selve rommet. Valg av utbedringsløsning vil påvirke totalkostnaden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



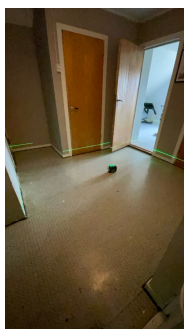
1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 17 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2.



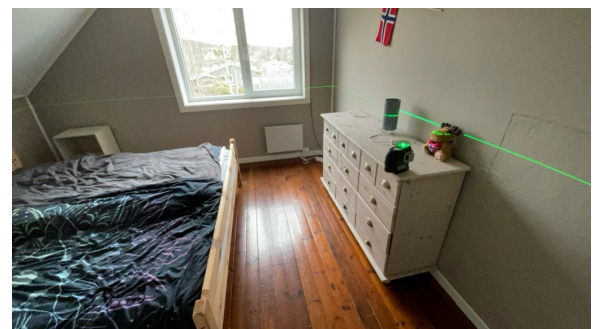
1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 19 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter fra dør mot senter av rommet er det målt 16 mm. TG 2



2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 29 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 1,2 meter fra pipe mot trapp er det målt 26 mm. TG 3



2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom 4. Det er målt 25 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter fra pipe mot garderobeskap er det målt 25 mm. TG 3

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og peisovn fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsrapport

- Flis på gulv under ildsted har bom i flis/skifer (Løse flis) og riss/slitte fuger
- TG 3 er gitt som følge av det er lagt malt tapet utenpå pipeløpet på kjøkken.
- Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
 - Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Lokal utbedring av flis/skifer og fuger under ildsted bør utføres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot varme og redusere risiko for skade på gulv.
- Det anbefales at pipe og ildsted kontrolleres av brann- og feiervesenet for å avdekke eventuelle behov for rehabilitering, da teglsteinspiper av denne alder ofte har behov for tiltak.
- Manglende synlighet av pipevanger og malt tapet på pipeløpet kan skjule skader eller feil, noe som øker risikoen for brann eller lekkasjer av røykgass.
- Ved renovering av pipe er det ikke samme krav til synlighet av pipevanger/sider. Det må undersøkes med systemleverandør av rehabilitering.
- I tiltakskostanden er det hensyntatt å synliggjøre sidevanger på pipe. Valg av løsning og omfang vil påvirke totalkostnaden.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversikt



Det er lagt malt tapet utenpå pipeløpet på kjøkkenet.



Flis på gulv under ildsted har bom i flis/skifer (Løse flis) og riss/slitte fuger

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

- Det er begrenset ventilasjon i kjelleren, noe som kan bidra til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ventilasjonen i kjelleren bør utbedres slik at det sikres god luftgjennomstrømning i hele etasjen.

Dette vil redusere risikoen for økt fuktighet, muggdannelse og dårlig luftkvalitet, samt bidra til å forhindre ytterligere fuktskader på konstruksjonen.

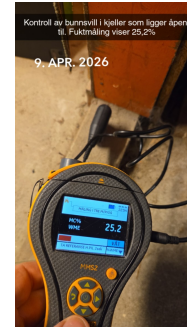
- Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Ved lagring av varer bør disse ikke stå dirkete på gulvet eller helt ut mot yttervegger.

- I tiltakskostanden er det hensyntatt å fjerne alt trevirke for å sikre best mulig uttørking. Det er ikke hensyntatt noe gjenoppbygging.

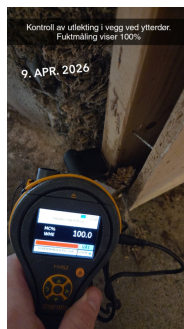
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Indre del av kjeller har synlig berg/fjell



Kontroll av bunnsvill i kjeller som ligger åpent til. Fuktmåling viser 25,2%



Kontroll av utlekting i vegg ved ytterdør. Fuktmåling viser 100%

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tett trapp med teppe i trinn og malt rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 78 cm

- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er noe knirk i trappen.

- Rekkverket oppleves som noe svakt, og det merkes at det ikke er tilstrekkelig skrudd sammen eller festet.

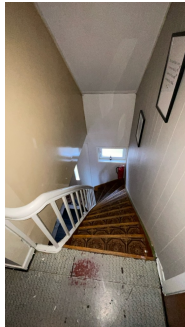
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende knirk i trappen, men utbedring anbefales for å sikre trygg bruk og redusere risiko for videre slitasje.

- Rekkverket bør forsterkes og festes tilstrekkelig for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for personskade ved bruk av trappen.

Tilstandsrapport



Trapp sett fra 2. etasje



Trapp sett fra 1. etasje

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører og malte dører.

Vurdering av avvik:

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

- Låskasset er slitt og dørvrider henger noe.
- Dører har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
 - Enkelte dører må justeres.
- Låskassen bør byttes og dørvrideren utbedres for å sikre god funksjon.
- Dører som har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid bør følges opp med jevnlig vedlikehold eller vurderes for utskifting, for å redusere risikoen for funksjonssvikt og økte vedlikeholdskostnader fremover.



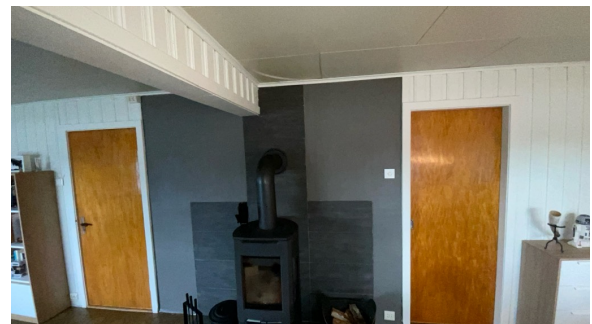
Dører til bod 2, soverom 2, soverom 1 og bod 1.



Dør til soverom 4 og soverom 3.



Dører til bad/vaskerom, gang, kott og kjøkken sett fra gang.



Dør til gang og skyvedør til kjøkken sett fra stue.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er renoveret 2012 ifølge tidligere salgsoppgave. Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger i hovedrommet til badet og malt tapet på vegger ved inngang til badet. Hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg. 120 servantskap med heldekkende servant, speilskap med spotter i lyslist, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett. Høyskap.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger i hovedrommet til badet og malt tapet på vegger ved inngang til badet. Hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

- Det mangler mykfuge rundt avløpsrøret mot vegg under servant. Dette kan medføre risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Vindu er plassert i våtsone like utenfor dusjkabinettet.
- Tapet har løsnet ved gulvbelegg
- Sprekk i hjørnelist ved dør
- Plater under vinduer er montert ujevnt slik at mønster ikke flukter og det er rester av mykfuge på overflater.
- I hjørner på våtromsplater er det brukt trelister som er malt og fuget. Det er ikke i henhold til monteringsanvisning på platene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør etableres mykfuge rundt avløpsrøret under servant for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
 - Vindu i våtsone vurderes som tilstrekkelig beskyttet så lenge det benyttes dusjkabinett og det ikke forekommer direkte vannsprut på overflatene. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på materialene.
 - Løsnet tapet ved gulvbelegg bør utbedres for å forhindre videre skade og mulig fuktinntrengning.
 - Sprekk i hjørnelist ved dør bør repareres for å sikre tilstrekkelig tetting.
 - Ujevnt monterte plater under vindu bør justeres for å sikre korrekt utførelse og estetisk utseende.
 - Trelister i hjørner bør byttes ut med godkjente materialer og utførelse i henhold til monteringsanvisning, for å redusere risiko for fuktskader og sikre varig løsning.

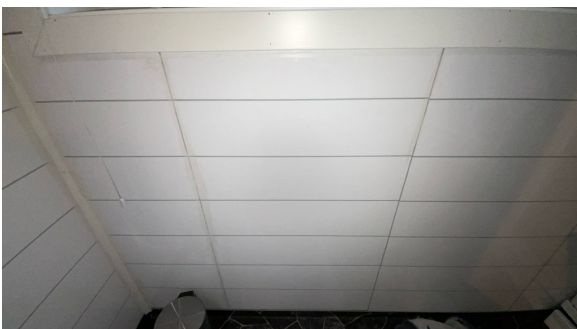
Tilstandsrapport



Vindu er plassert i våtsone like utenfor dusjkabinettet.



Tapet har løsnet ved gulvbelegg



Plater under vinduer er montert ujevnt slik at mønster ikke flukter og det er rester av mykfyge på overflater.



I hjørner på våtromsplater er det brukt trelister som er malt og fuget. Det er ikke i henhold til monteringsanvisning på platene.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 19 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

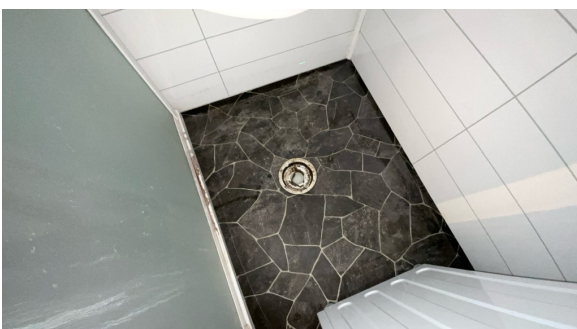
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulvet, noe som medfører usikkerhet om utførelsen og eventuelle garantiforhold.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
 - Det bør innhentes dokumentasjon på varmekabel fra utførende dersom dette er mulig. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen og eventuelle garantiforhold, noe som kan gi økt risiko for feil eller mangler ved anlegget.
 - Vær oppmerksom ved bruk. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at det etableres riktig fall til sluk. Manglende fall og stengte avrenningsveier kan medføre at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med korrekt fall til sluk.



Sluk er tilgjengelig ved å trekke frem dusjkabinettet



Oversikt

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mangler dokumentasjon på utførelse av arbeider på bad med montering av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid som er utført på badet, dersom dette er mulig, for å bekrefte at arbeidet er fagmessig utført.
- Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som kan føre til redusert levetid og fare for fuktskader i konstruksjonen. Observasjoner som trelister i hjørner og ujevnt monterte plater tyder på at arbeidet kan være utført av ufaglært personell, noe som ytterligere øker risikoen for feil og skader.



Sluk med synlig klemt vinylbelegg. Bør jevnlig kontrolleres og rengjøres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger i hovedrommet til badet og malt tapet på vegger ved inngang til badet. Hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.

120 servantskap med heldekkende servant, speilskap med spotter i lyslist, dusjkabinett med forheng, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett. Høyskap.

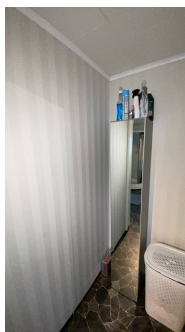
Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte montert på vegg.

- Mekanisk avtrekksvifte ble ikke funksjonstestet under befaringen, kun vurdert ut fra alder grunnet manglende mulighet for styring via bryter.

Vurdering av avvik:

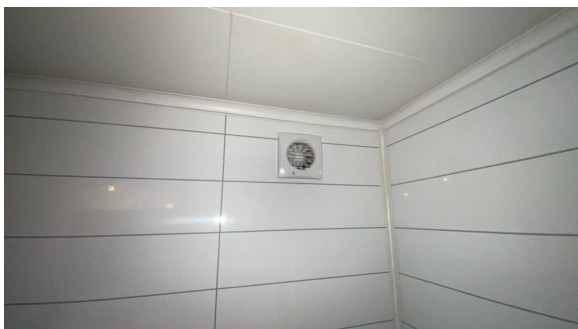
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

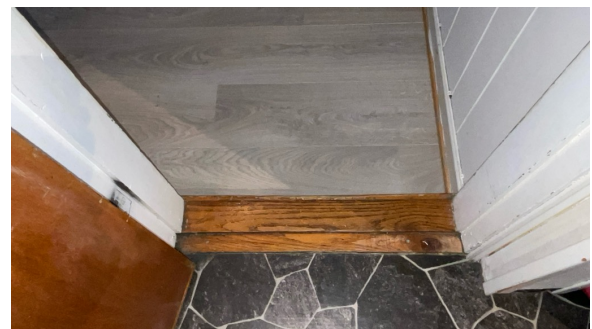
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Tilluft bør komme via spalte under eller over dør for å bidra til god luftskiftning i boligen.

Konsekvens/risiko: Uten tilstrekkelig tilluft reduseres effekten på ventilasjon og det kan medføre over tid grobunn for mugg, sopp eller råte.



Mekanisk avtrekk på vegg



Standard dørterskel uten tilluft

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende gang. Det er målt 12,3% og ingen forhøyde fuktavvik. I tillegg er det utført fuktsøk på gulv uten forhøyde fuktavvik.

Tilstandsrapport



Fuktsøk er utført på gulv ved dusjkabinett. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv ved toalett. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv ved dør. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende gang. Det er målt 12,3% og ingen forhøyde fuktavvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malt slett himling.

Hvit slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og vask med avrenningsbeslag. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og integrert stekeovn. Vannsikre plater på vegg ved kokesone og ved vask.

- Kjøkkeninnredning ble montert 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malt slett himling. Naturlig ventilering via ventil i vegg. Servant, speil, vegghengt hylle og gulvstående toalett. Panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

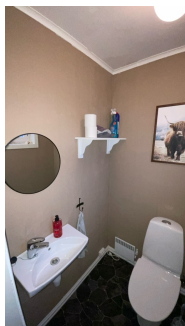
- Det er registrert knirk i gulvet på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Det bør etableres minimum 10 mm spalte under dør, eller annen form for tilluft, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på våtrommet. Manglende tilluft reduserer ventilasjonseffekten og kan over tid føre til økt risiko for mugg, sopp eller råte.

- Knirk i undergulvet bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da dette kan indikere bevegelse eller svakheter i gulvkonstruksjonen, noe som over tid kan føre til ytterligere skader eller redusert komfort.



Oversikt



Oversikt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber til kjøkken og toalett. Åpne rør i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Vannrør som er utsatt for kulde bør isoleres for å redusere risikoen for frostskafer og lekkasjer.
- Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasje og bør følges opp med jevnlig tilsyn eller vurderes for utskiftning for å unngå vannskader.



Hovedvannsrør i lagerrom 2 er uisolert og videre inn i lagerrom 3

TG 2 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rør er besiktiget i himling kjeller hvor fordelingskolber og rør ligger åpent. Rør er skiftet ved renovering av bad.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
 - Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Vannrør som er utsatt for kulde bør isoleres for å redusere risikoen for frostskafer og lekkasjer.
- Rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig for å lette fremtidig vedlikehold og redusere risikoen for feil ved reparasjoner eller utskiftninger.



Fordelingskolbe er montert i himling i kjeller



Åpne rør i kjeller

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Rør i kjeller er skiftet 2024 og i bad er rør fra 2012.

Tilstandsrapport



Rør i kjeller er skiftet 2023

Avløpsrør - 2

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Rør til toalett og kjøkken er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- 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.
 - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
 - Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå luktproblemer og redusert funksjon.
- Videre bør det vurderes utskiftning eller nærmere undersøkelse av eldre avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer, tette rør og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, og det er montert mekanisk ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner på to soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det mangler ventiler på to soverom, noe som medfører utilstrekkelig ventilasjon i disse rommene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det bør monteres ventiler på de aktuelle soverommene for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneklime og økt risiko for muggdannelse.
- Det bør også monteres fast strøm til ventilasjonsanlegget for å sikre god tilkobling og stabil drift. Manglende fast strømtilkobling kan medføre driftsavbrudd og redusert effekt av ventilasjonen.

Tilstandsrapport



Montert mekanisk ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner på to soverom i 2. etasje. Bør monteres fast strøm



Mangler ventil på soverom 2



Mangler ventil på soverom 3

TG1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue

Leverandør: Toshiba

Elektrisk tilkobling: Fast

Produksjonsår: 2023

Service utført: Utført 06.12.2024 av Bøifot Elektro AS

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Innerdel



Ytterdel

TG1 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO varmtvannstank som er på ca. 120 liter.

Produksjonsår: 2008

Plassering: Kjeller

Elektrisk tilkobling: Fast med bryter

Tilstandsrapport

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gang med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg.

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.

2023 Renovering sikringsskap av Bratseth AS

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

Nei Synlig utført arbeid ved installasjon i 2. etasje av tysk elektriker ifølge eier. Det kan ikke fremlegges dokumentasjon på arbeidet.

Info angitt i tilsynsrapport er: Elektroinstallasjonen i boligens 2. etasje er utført av FAR til huseier som er tysk elektriker. Samsvarserklæring eller øvrig FDV dokumentasjon kunne ikke fremlegges av kunde !

Installasjonen var lite fagmessig utført i henhold fremlegg av installasjonskabler, valg av koblingsbokser (IP44) etc.

Vurdering: Medium alvorlighetsgrad 2: Administrativ / fysisk feil men ikke fare for helse eller eiendom.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Det ligger totalt 27 dokumenter på boligmappa.no fra perioden 2023-2026 som gjelder dokumentasjon av elektriske arbeider og faktura fra faglært personell for graving, tømmerarbeid, rørarbeid og elektro.

- Det ligger totalt 11 dokumenter som er innsendt av Tingvoll Elektro og Bratseth AS som omfatter arbeider utført av dem i 2023 og 2024.

- Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider eller på arbeider i 2. etasje. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

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 utført kontroll av eltilsyn 26.08.2025 av Elsikkerhet Norge AS Avd. Bergen på vegne av DLE ved MELLOM AS. Fremlagt dokument er datert 06.10.2025.

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Ja - Kabel på kjøkken er ikke festet.

- Det foreligger 5 avvik ifb. tilsynsrapport datert 06.10.2025 med rettefrist 07.04.2026. Disse må lukkes og utbedres av fagkyndig personell. Takstingeniør har pr. telefon undersøkt med Mellom at det ikke er registrert noe dokumentasjon på utbedringer pr. 16.04.2026.

- Deler av det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

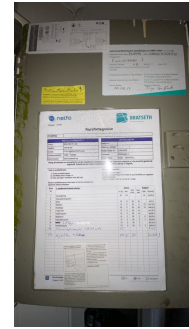
- Manglende dokumentasjon på utførte arbeider

Ved befaringen ble det registrert utførte arbeider og endringer på det elektriske anlegget som ikke kan dokumenteres med lovpålagt samsvarserklæring eller sluttkontroll i 2. etasje. I henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 12 er manglende dokumentasjon å anse som et forskriftsbrudd, da dette er den eneste garantien for at anlegget er trygt og fagmessig utført. Etter FEL § 9 hviler ansvaret på den som prosjekterer eller utfører arbeidet med å påse at anlegget er i samsvar med forskriftens krav, samt utstede nødvendig dokumentasjon som muliggjør en etterkontroll. Siden slik dokumentasjon ikke foreligger, kan ikke anleggets sikkerhetsnivå verifiseres. Dette gir en indikasjon på at arbeidene kan være utført av personell uten nødvendig autorisasjon, noe som medfører usikkerhet rundt skjulte feil og økt risiko for brann eller berøringsfare. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en godkjent elektroentreprenør eller skiftes ut.

Tilstandsrapport



Sikringskap



Kursfortegnelse



Installasjon i 2 etasje



Kabel på kjøkken er ikke festet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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



Synlig fjell bak boligen og i en del av kjelleren



Oversikt



Oversikt

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er lagt ny drenering på en gavelvegg (øst) og framvegg (sør) av boligen i 2024. Sluk i trappenedgang er tilkoblet drenering.



Ny drenering og synlig grunnmursplast på gavelvegg



Ny drenering og synlig grunnmursplast på framvegg

TG 2 Fuktsikring og drenering - 2

Beskrivelse

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

- Selger har lagt ny drenering ovenfor støttemur er ført ned forbi bolig 2024 som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til eksisterende drenering og fuktsikring rundt boligen. Dette må vurderes i sammenheng med fremtidig bruk av kjeller.

- Dersom det viser seg at dreneringen eller fuktsikringen er mangelfull, bør utbedring vurderes for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig innneklima i kjeller/underetasje.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Små sprekker i puss/grunnmur ved kjellerdør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men svinnsprekker bør overvåkes over tid. Tiltak må vurderes dersom sprekken utvikler seg, for å unngå risiko for fuktinntrengning og forverring av skadene.

Tilstandsrapport



Oversikt



Små sprekker i puss/grunnmur ved kjellerdør



Oversikt



Liten del av grunnmur er synlig på oversiden

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker, betongstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Lokal utbedring av sprekker og skjevheter bør utføres for å hindre videre forringelse av muren. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økte skader og redusert stabilitet over tid.

Tilstandsrapport



Sprekker i støttemur av lettklinkerblokk



Støttemur i betongstein har noe sprekker og er ujevnt montert



Støttemur i betong er løsnet fra hjørne mot trapp og er da presset noe frem.

TG1 Forstøtningsmurer - 2

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.



TG2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering. Ved inngang er det støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er svakt fall, og bortenfor trappen er det delvis fall mot boligen.
- Det er registrert sprekk i betongdekket ovenfor boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør etableres tilfredsstillende fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot boligen.
 - Sprekk i betongdekket bør utbedres for å redusere risiko for vanninntrenging og ytterligere skader på konstruksjonen.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for fukt- og vannskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Det er svakt fall, og bortenfor trappen er det delvis fall mot boligen.



Oversikt



Det er registrert sprekk i betongdekket ovenfor boligen.



Oversikt

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

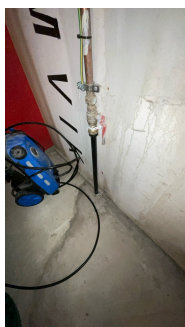
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



Nye avløpsrør som er støpt ned i kjeller



Ny sluk i gulv i kjeller er montert



Ny vannrør er montert inn i kjeller

Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brann: Det er montert brannmeldere i hver etasje og brannslukker fra 2023 i 1. etasje

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

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
 - Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
 - Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
 - Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
 - Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
 - Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Info radon:
- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

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

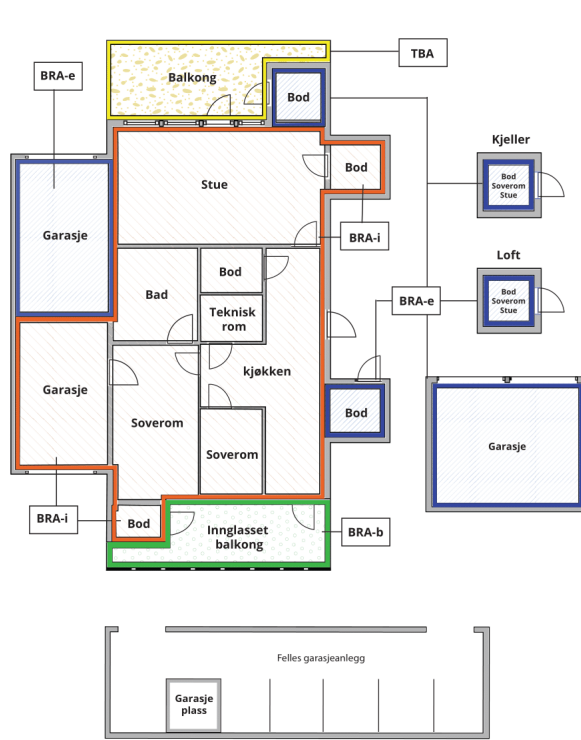
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

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)				
Kjeller		43		43			43
1. Etasje	74			74	26		74
2. Etasje	54			54		13	67
SUM	128	43			26	13	184
SUM BRA	171						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3	
1. Etasje	Gang m/trapp, toalettrom, gang 2, kott u/trapp, kjøkken, stue, bad/vaskerom		
2. Etasje	Gang m/trapp, bod, soverom, soverom 2, bod 2, soverom 3, kott (ikke målbart areal), soverom 4		

Kommentar

- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH

- Takhøyde i kjelleren varierer mellom 1,9 - 2,05 m. Areal med berg/fjell er ikke måleverdig.

- Åpent areal (TBA):

1. etasje: Veranda med utgang fra stue.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

- I kjeller er det synlig berg/fjell i ett lagerrom og det medfører at arealet er vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning. .

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

- Info:

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Denise Krumm	Kunde
	Ron Freudenberg (Gitt info via telefon og epost etter befaringen)	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1560 TINGVOLL	51	59		0	1269.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Einlivegen 1

Hjemmelshaver

Krumm Denise, Freudenberg Ron

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	11	Nei
Tidligere salgsoppgave	06.12.2022	Tilsendt av megler. Dato er hentet fra tilstandsrapport	Gjennomgått	48	Nei
Forenklet energiattest	14.04.2026	Utarbeidet av takstingeniør. Korrigeret u-verdi for vinduer og balkongdør i rapporten. I tillegg er det justert for etterisolering av vegger ut fra opplysninger gitt av selger.	Gjennomgått	6	Ja
Vedtak etter obligatorisk kontroll av det elektriske anlegget. DLE ved MELLOM AS	06.10.2025	Tilsendt av selger.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	Bekreftet av selgere via tekstmelding 17.04.2026

For gyldighet på rapporten se forside

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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."
- 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/LE1039>

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

Egenerklæring

Einlivegen 1, 6630 TINGVOLL

08 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Einlivegen 1	Einlivegen 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

01/23

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eieren har bodd i huset siden 03/23 og bor der fortsatt

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 92184879

Informasjon om selger

Selger

Krumm, Denise

Selger

Freudenberger, Ron

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har lekket vann fra pipen, men det ble ordnet med beslag og tetning

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

"Isolering ute terrassesiden (Sørsiden) ca.3 cm. Asphaltplater og vindsperre, ny kledning (Royal), råtnete bjelker (reisverk) ble byttet" Råtnete bjelker, asphaltplater og vindsperre utført av snekker, resten av huseieren.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tømrermester Rolf Einvik

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Isolering utenpåliggende og montasje av ny bordkledning.

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2023

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

"husinggangssiden (Nordsiden), Råtne bjelker (reisverk) ble byttet, høyere sementering, etterisolering med 5 cm, asphaltplater, vindsperre og ny kledning"

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tømrermester Rolf Einvik

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montasje av bordkledningen (huseier)

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2024

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

"Østsiden, råtne bjelker byttes, isolering med 5 cm på utsiden, asphaltplater, vindsperre og tre nye vinduer. Ny Kledning"

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Talgø Tradbo AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2024

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

West siden, råtne bjelker (reisverk) byttes

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Talgø Tradbo AS

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2025

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

"Etterisolering og ny kledning på vestsida utvendig med 5 cm. Etterisolering og dammsperre innvendig på øst og vestsida i 2. etasje og 10 cm isolering inn i vegg. Romventilator med varmegjenvinning i 2 soverom. Ny vindu (3 lag) i bad"

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**



Talgø Tradbo AS

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er fukt i kjelleren (Krypkjeller)

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2024

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

ny drenering Ost og sørsida.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jonny Reitan

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

8.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.2.2 **Årstall**

2024

8.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

8.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Drenering nord fra huset (Huseier)



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

SAK 50218 - STIKKPRØVEKONTROLL AV ELANLEGG I BOLIG

Generelt, 2.Etg. Status på funn: Åpent, ikke besvart

Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 13.

1

Detaljer: Elektroinstallasjonen i boligens 2.etasje er utført av FAR til huseier som er tysk elektriker. Samsvarserklæring eller øvrig FDV dokumentasjon kunne ikke fremlegges av kunde ! Installasjonen var lite fagmessig utført i henhold fremlegg av installasjonskabler, valg av koblingsbokser (IP44) etc.

Vurdering: Medium alvorlighetsgrad 2: Administrativ / fysisk feil men ikke fare for helse eller eiendom.

Saksbehandling og utbedringer i fra rettemeldingsystemet:

Bad, (1.Etg). Status på funn: Åpent, ikke besvart

Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. fel § 22.

2

Detaljer: Kabelfremlegg i tak var ikke godkjent avsluttet.

Vurdering: Medium alvorlighetsgrad 2: Administrativ / fysisk feil men ikke fare for helse eller eiendom.

Saksbehandling og utbedringer i fra rettemeldingsystemet:

Kjøkken, (1.Etg). Status på funn: Åpent, ikke besvart

Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.

3

Detaljer: Stikkontakt u/vind samt stikkontakt til kjøl/frys manglet jordforbindelse.

Vurdering: Medium alvorlighetsgrad 2: Administrativ / fysisk feil men ikke fare for helse eller eiendom.

Saksbehandling og utbedringer i fra rettemeldingsystemet:

Saksnummer: 50218 PIN-kode: 0730 Dokumentdato: 06.10.2025 Rapportside 2 av 2

Ikke kontrollert, INNTAK. Status på funn: Åpent, ikke besvart

Det var vanskelig tilkomst til utstyr/anleggsdel. Jf. fel § 17.

4

Detaljer: Det var vanskelig tilkomst til eldre INNTAK (UZ) på loftsplan så dette ble ikke kontrollert under tilsynet, ettersees av registrert elektroinstallatør.

Vurdering: Lav alvorlighetsgrad 1: Feil av administrativ art.

Saksbehandling og utbedringer i fra rettemeldingsystemet:

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

"Nytt innhold i sikringsskapet med moderne sikringer, nye ledninger til Kjøkken (Oppvaskmaskin, Stekeovn, Platetopp), til varmvannberederen i kjelleren og ny elektrisk inngang i loftet."

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bratseth

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2023

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Komplett nye elektriske ledninger i andre Etasje (faren til huseieren)

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tysk elektriker

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2024

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Delvis nye strømledninger i stue

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tingvoll elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
Det var feil på avløpsrør, men de ble ordnet sammen med drenering

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny avløpsrør

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tingvoll Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny varmepumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bøifort

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

16.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2 Årstall

2025

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Romventilator med varmegjenvinning i 2 soverom i andre etasje. Usikker med dokumentasjon, det er en del av fakturert arbeidstid.

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Talgø trabo AS

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

beslag på pipen utført av fagfolk.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært mus på loftet før oppussing, men siden midten av 2025 er det ikke mer noe mus på loftet.

Det har vært noen maur i 2023, ble oppdaget på oppussing av nordsiden. Har vært inn i de råtne bjelkene. Vi strødde maurgift i tillegg langs veggen. Som vi kjenner til er det nå ikke mer maur.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 68495712


Egenerklærings skjema


Name
Denise Krumm

Date
2026-04-08

Name
Ron Freudenberger

Date
2026-04-08

Identification
 Denise Krumm

Identification
 Ron Freudenberger



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Denise Krumm
Ron Freudenberger

08/04-2026
18:27:57
08/04-2026
18:42:43

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High



Adresse

Einlivegen 1, 6630 TINGVOLL

Dato for energimerking

14.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-281174

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

181451955

Gårdsnummer

51

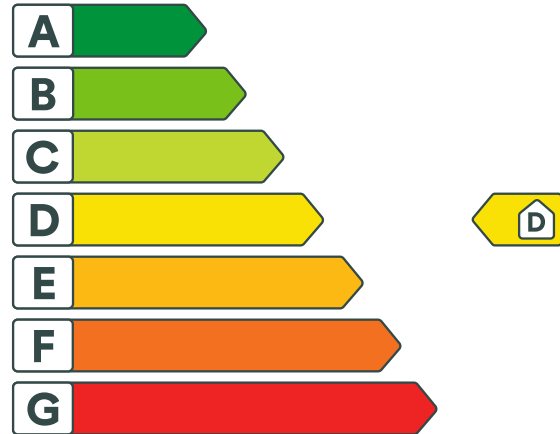
Bruksnummer

59

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1957

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

171,0 m²

Oppvarmet bruksareal

128,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

225,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

247,61 kWh/m²

Totalt levert pr. år

34 052 kWh



Einlivegen 1, 6630 TINGVOLL



Detaljerings

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



Einlivegen 1, 6630 TINGVOLL



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 18: 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 19: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 20: 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 21: 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 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: 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 25: 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 aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Eiendomsnr: 1560 - 51/59/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	NYHEIM
Beregnet areal	1269.7	Arealmerknad	
Etablert dato	21.12.1956	Oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Uoppgitt (U)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1004 Einlivegen 1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
181451955		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Skylddeling (SK)	Skylddeling	21.12.1956				51/59, 51/3	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-070880	FREUDENBERGER RON	Einlivegen 1	6630 TINGVOLL
1/2	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)
F-250588	KRUMM DENISE	Einlivegen 1	6630 TINGVOLL
1/2	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6976641.3	459075.4	0.0	Ja	1269.7		

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1560 - TINGVOLL
Gårdsnummer: 51
Bruksnummer: 59

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.04.2026 kl. 10:54
Produsert av: May Kristin Vassli
Attestert av: Tingvoll kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eighedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 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: NYHEIM
Etableringsdato: 21.12.1956
Skyld: 0,03
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 51 / 59	1 269,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070880	FREUDENBERGER RON		Einlivegen 1 6630 TINGVOLL	1 / 2
Hjemmelshaver		250588	KRUMM DENISE		Einlivegen 1 6630 TINGVOLL	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		070880	FREUDENBERGER RON		Einlivegen 1 6630 TINGVOLL	
Eier registrert hos Skatteetaten		250588	KRUMM DENISE		Einlivegen 1 6630 TINGVOLL	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6976641	459075		1 269,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Skylddeling
Skylddeling

21.12.1956

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1560 - 51/3	0
Mottaker	1560 - 51/59	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Einlivegen	1004	1		Grunnkrets: 0104 Tingvollvågen nord Stemmekrets: 2 TINGVOLLVÅGEN Kirkesokn: 08070101 Tingvoll Postnr.område: 6630 TINGVOLL Tettsted: 6271 Tingvollvågen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 181 451 955	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6976653 Øst: 459091	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasjer

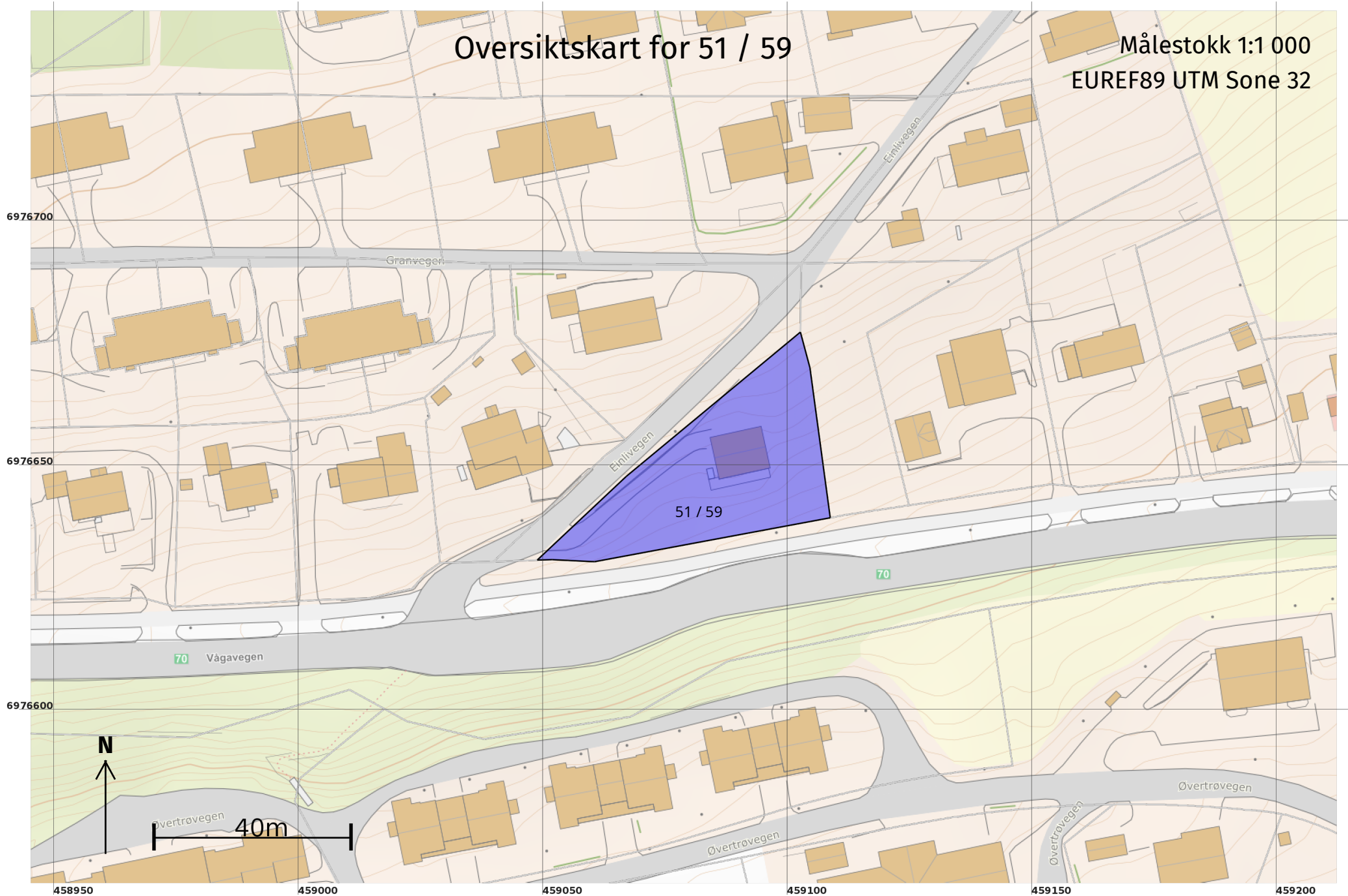
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1004 Einlivegen 1	H0101	Bolig	0	0		0	0	51/59

Oversiktskart for 51 / 59

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

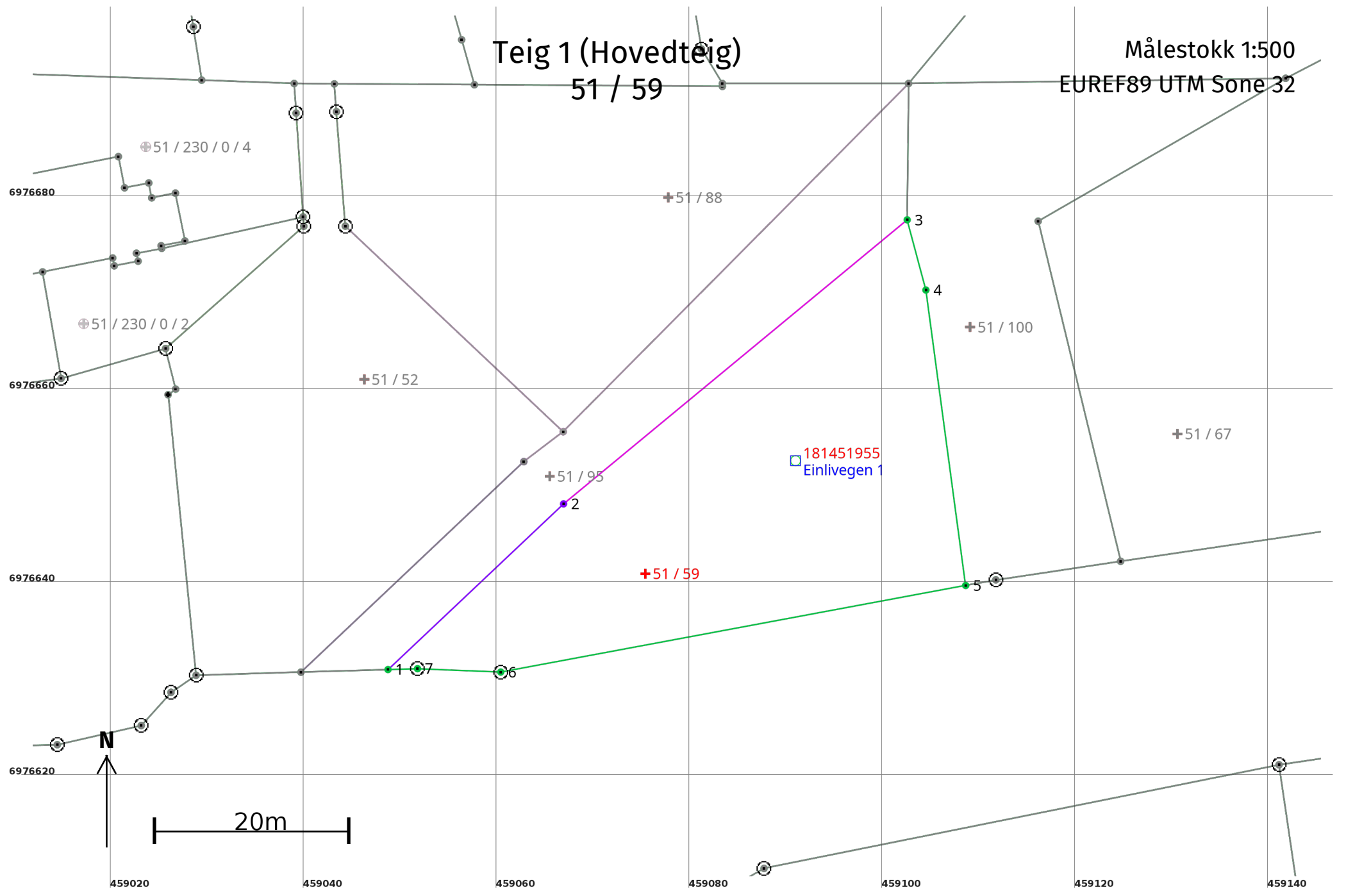


Teig 1 (Hovedteig)

51 / 59

Målestokk 1:500

EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 1 269,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6976641

Øst: 459075

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6976631,35	459048,77	25,01	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
2	6976648,51	459066,96	46,18	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	200
3	6976677,92	459102,56	7,52	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
4	6976670,65	459104,50	30,87	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
5	6976640,06	459108,62	49,00	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
6	6976631,09	459060,45	8,63	Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
7	6976631,44	459051,83	3,06	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	



TINGVOLL KOMMUNE tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 51 Bnr.: 59 Fnr.: Snr.:

Godkjente bygningstegninger.

Det finnes ikke bygningstegninger i kommunens arkiv.



TINGVOLL KOMMUNE tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 51 Bnr.: 59 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 tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 51 Bnr.: 59 Fnr.: Snr.:

Kommunale avgifter og gebyr

Avgiftene er oppgitt pr. år, inkl. mva.

Tjeneste	Avgift/gebyr
Renovasjon	
Vann	7 084
Kloakk	6 668
Slamtømming	
Feie- og tilsynsgebyr	917
SUM	14 669

Eiendomsskatt for 2026: Kr. **2 629**



TINGVOLL KOMMUNE tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 51 Bnr.: 59 Fnr.: Snr.:

8 Legalpant og andre økonomiske forhold

Ubetalte gebyr: Nei Ja Beløp: kr Forfall:

Hvilken type gebyr:

Refusjonskrav for kommunal infrastruktur:

Nei Ja Beløp kr Er nota sendt? Nei Ja

Kommunal eiendomsskatt:

Nei Ja Årlig skatt¹ kr. 2 629

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

Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen:

Nei Ja

Dersom ja, hvilke krav, beløp og forfallsdato:

¹Full skatt

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



TINGVOLL KOMMUNE tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 51 Bnr.: 59 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei Ja

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

Avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **avløpsanlegg**?

Nei Ja



TINGVOLL KOMMUNE

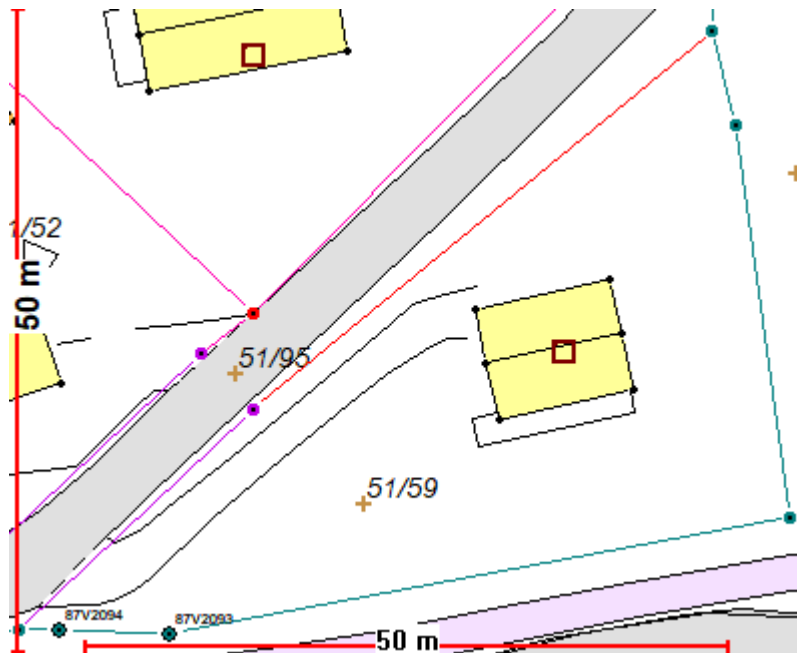
tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 51 Bnr.: 59 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.: 59 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

Økokommunen - bedre løsninger for
mennesker og miljø

Eiendomsopplysninger

Eiendom:

Gnr: 051 Bnr: 059 Fnr: 0 Snr: 0

Planstatus

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

1. **Kommuneplan**

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til:

Boligbebyggelse

2. **Reguleringsplan**

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

Nei Ja

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

Boligområde

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

Einlivegen 1

Nabolaget Tingvollvågen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

Einlia øst Linje 901	1 min
Kristiansund Kvernberget	41 min

Skoler

Tingvoll barne- og ungdomsskole (1-1...12 min	1 km
Tingvoll videregående skole	10 min
171 elever, 14 klasser	
100 elever, 5 klasser	0.9 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

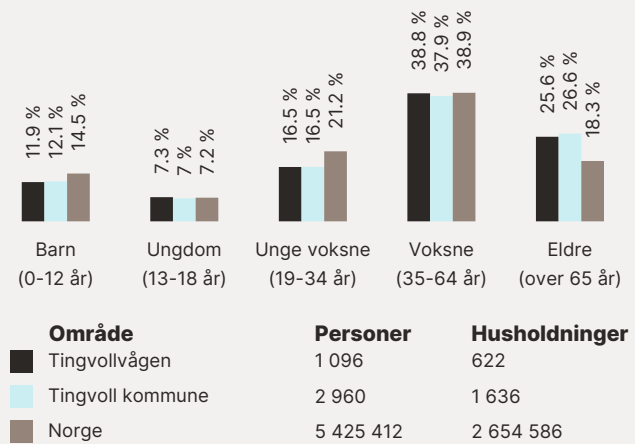


Naboskapet
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tingvoll barnehage (1-5 år)	11 min
63 barn	1 km

Dagligvare

Joker Tingvoll PostNord	13 min
Coop Extra Tingvoll Post i butikk	16 min
	1.2 km
	1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

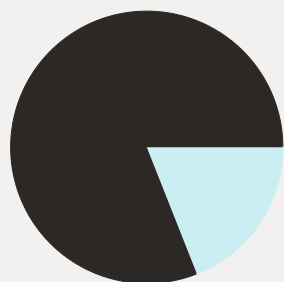
⊕ Tingvoll barne 11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.9 km

⊕ Tingvollhallen 11 min 🚶
Aktivitetshall 1 km

🚴 Fitnesspoint Aspøya 15 min 🚗

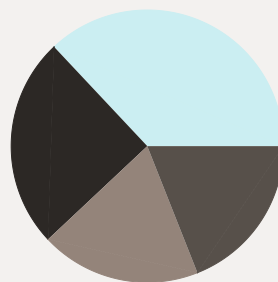
🚴 Treningssenter (Nordmørshallen) 17 min 🚗

Boligmasse



■ 81% enebolig
■ 19% annet

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

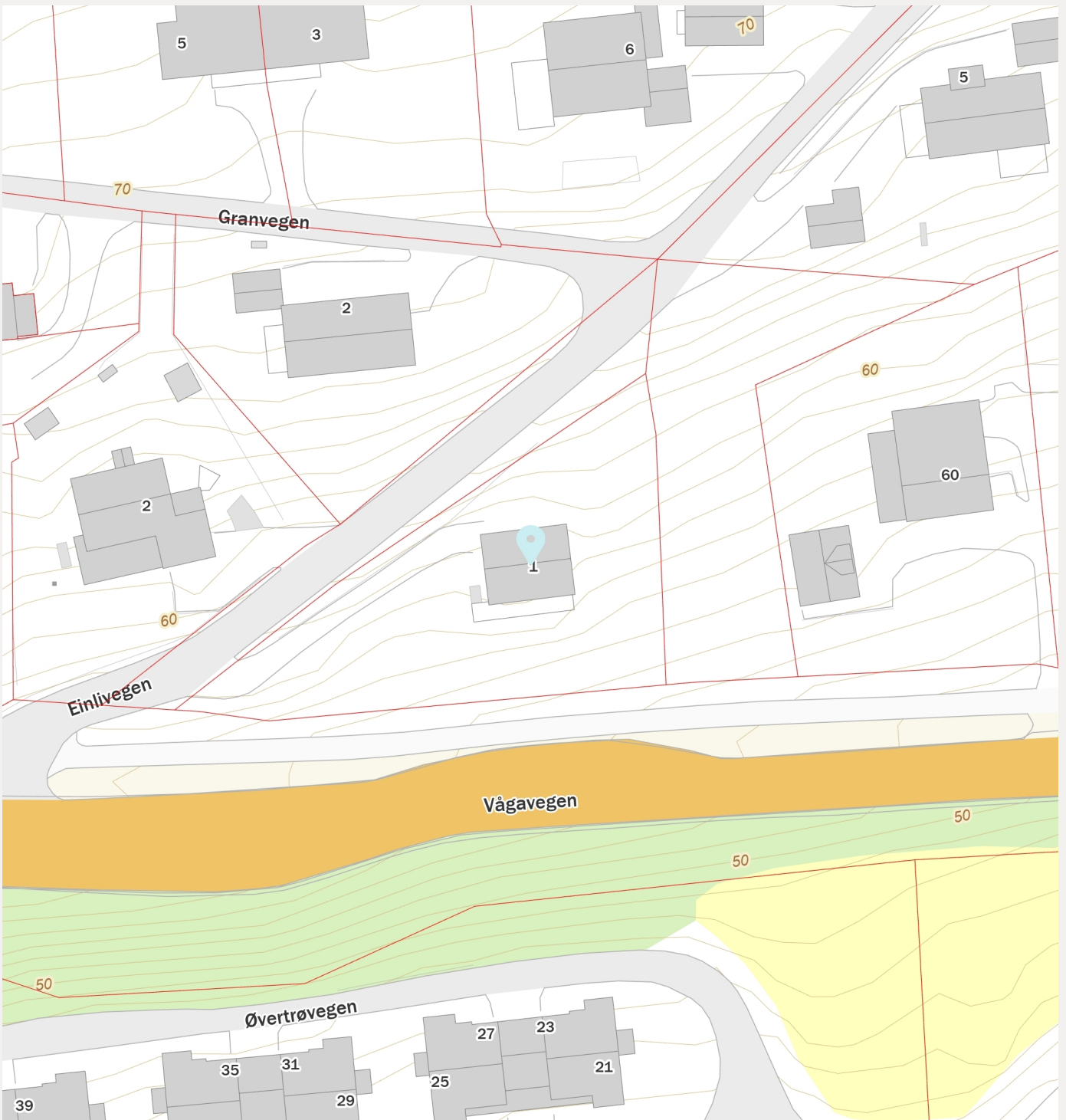
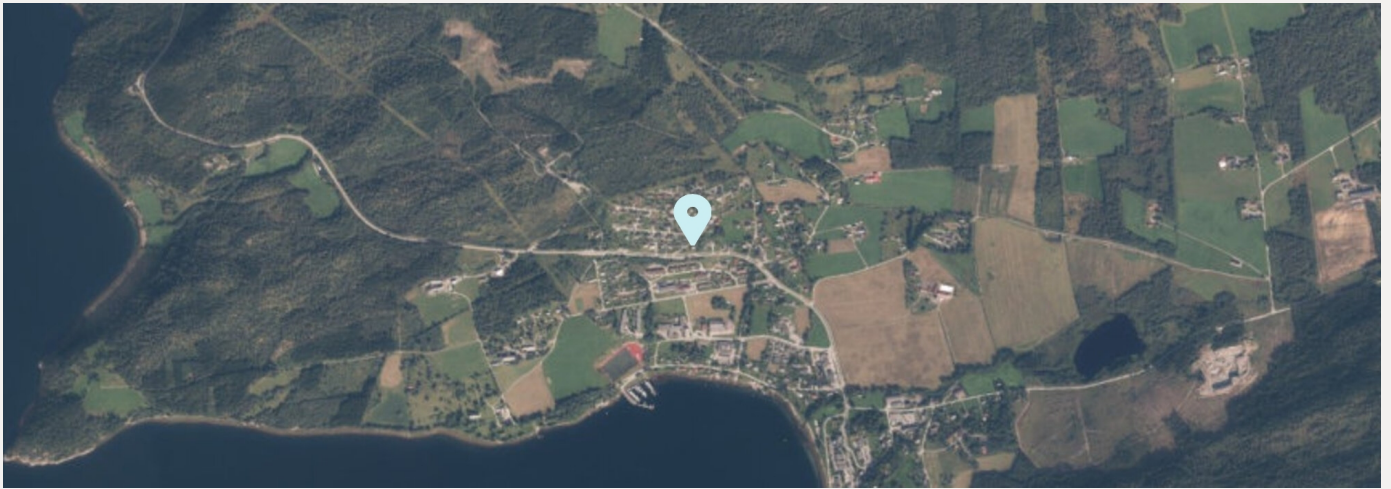


0% 48%

■ Tingvollvågen
■ Tingvoll kommune
■ Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Einlivegen 1

Nabolaget Tingvollvågen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Offentlig transport

Einlia øst 1 min
Linje 901 0.1 km

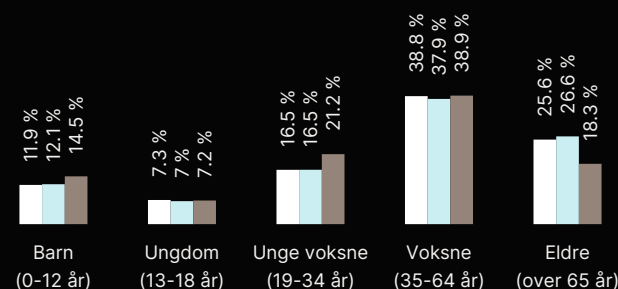
Kristiansund Kvernberget 41 min

Skoler

Tingvoll barne- og ungdomsskole (1-1...12 min
171 elever, 14 klasser 1 km

Tingvoll vidaregåande skole 10 min
100 elever, 5 klasser 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tingvollvågen	1 096	622
Tingvoll kommune	2 960	1 636
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tingvoll barnehage (1-5 år) 11 min
63 barn 1 km

Dagligvare

Joker Tingvoll 13 min
PostNord 1.2 km

Coop Extra Tingvoll 16 min
Post i butikk 1.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026