

Prestgardsvegen 12

Nabolaget Tingvollvågen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

🚌 Vågbøkrysset Linje 901	2 min 🚶 0.2 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	43 min 🚗

Skoler

Tingvoll barne- og ungdomsskole (1-... 171 elever, 14 klasser	5 min 🚶 0.5 km
Tingvoll vidaregåande skole 100 elever, 5 klasser	8 min 🚶 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Tingvoll	8 min 🚶
------------------	---------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

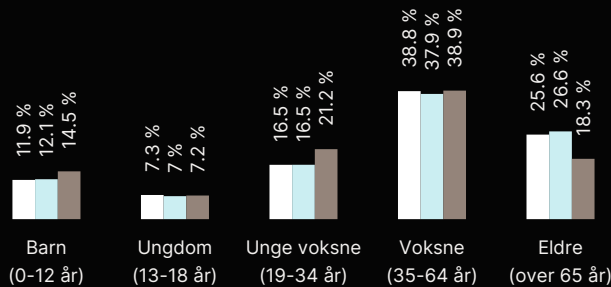


Naboskapet
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene
Bra 61/100

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) 63 barn	5 min 🚶 0.4 km
--	-------------------

Dagligvare

Joker Tingvoll PostNord	4 min 🚶 0.4 km
Coop Extra Tingvoll Post i butikk	7 min 🚶 0.6 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

Prestgardsvegen 12

Nabolaget Tingvollvågen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

Vågbøkrysset	2 min
Linje 901	0.2 km
Kristiansund Kvernberget	43 min

Skoler

Tingvoll barne- og ungdomsskole (1-...)	5 min
171 elever, 14 klasser	0.5 km
Tingvoll vidaregåande skole	8 min
100 elever, 5 klasser	0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Tingvoll	8 min
----------------	-------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

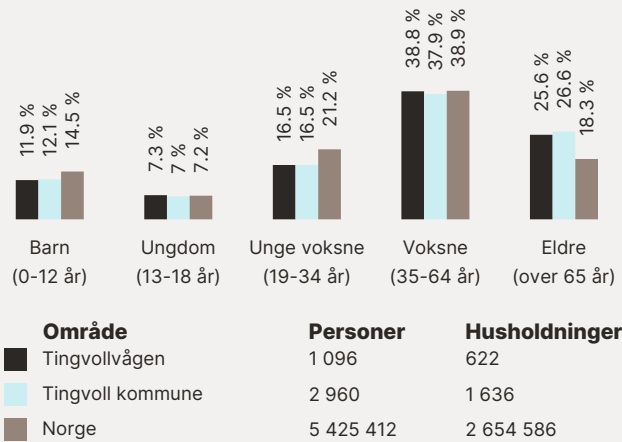


Naboskapet
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tingvoll barnehage (1-5 år)	5 min
63 barn	0.4 km

Dagligvare

Joker Tingvoll	4 min
PostNord	0.4 km
Coop Extra Tingvoll	7 min
Post i butikk	0.6 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

Aktivitetshall, ballspill, fotball

5 min



0.4 km



Tingvollhallen

Aktivitetshall

6 min



0.5 km



Fitnesspoint Aspøya

16 min

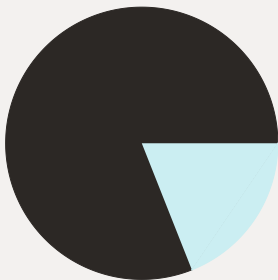


Treningssenter (Nordmørshallen)

18 min

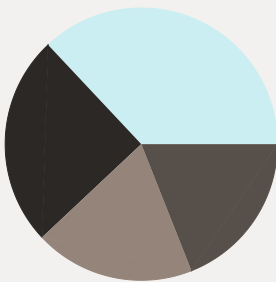


Boligmasse



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



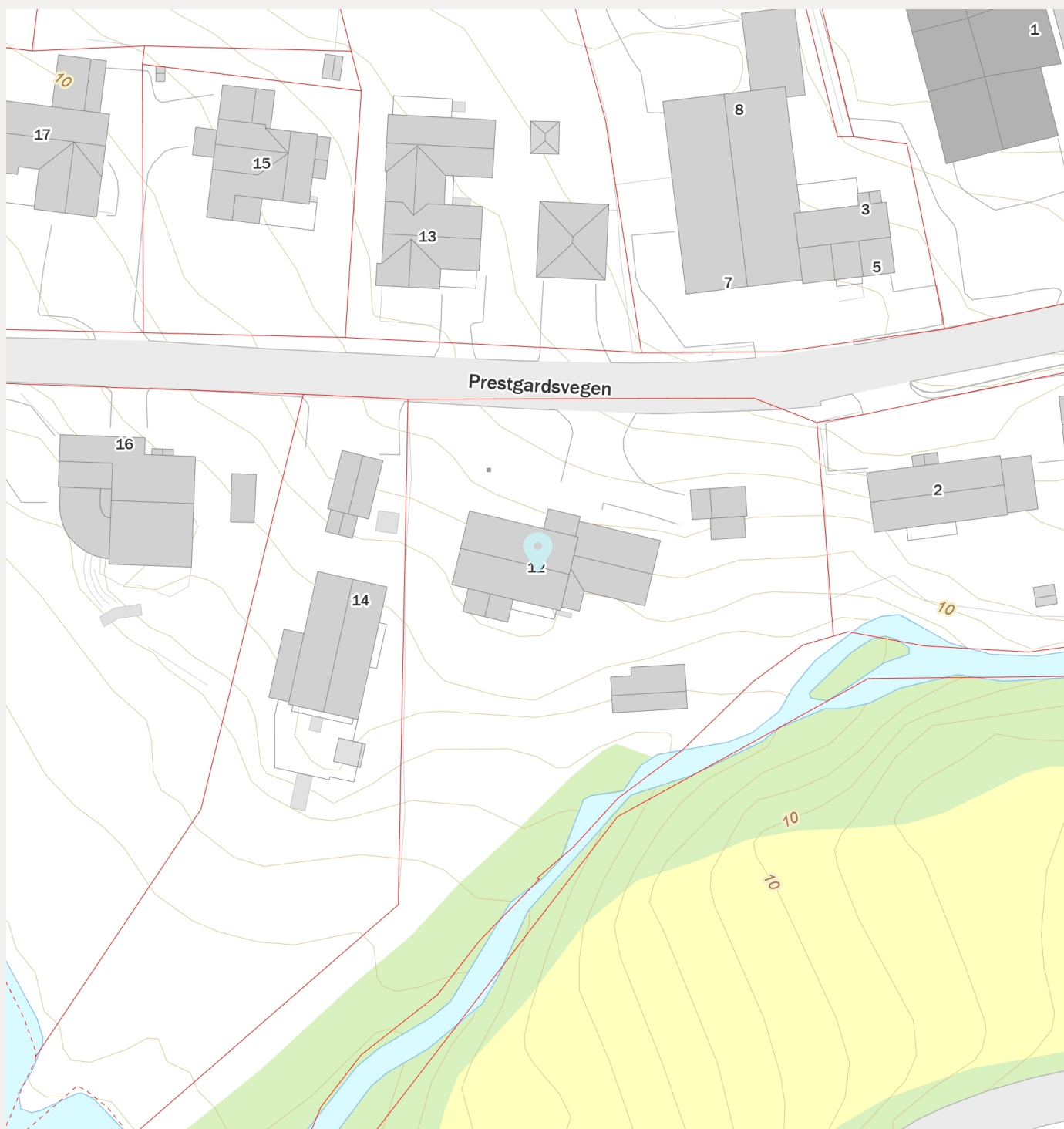
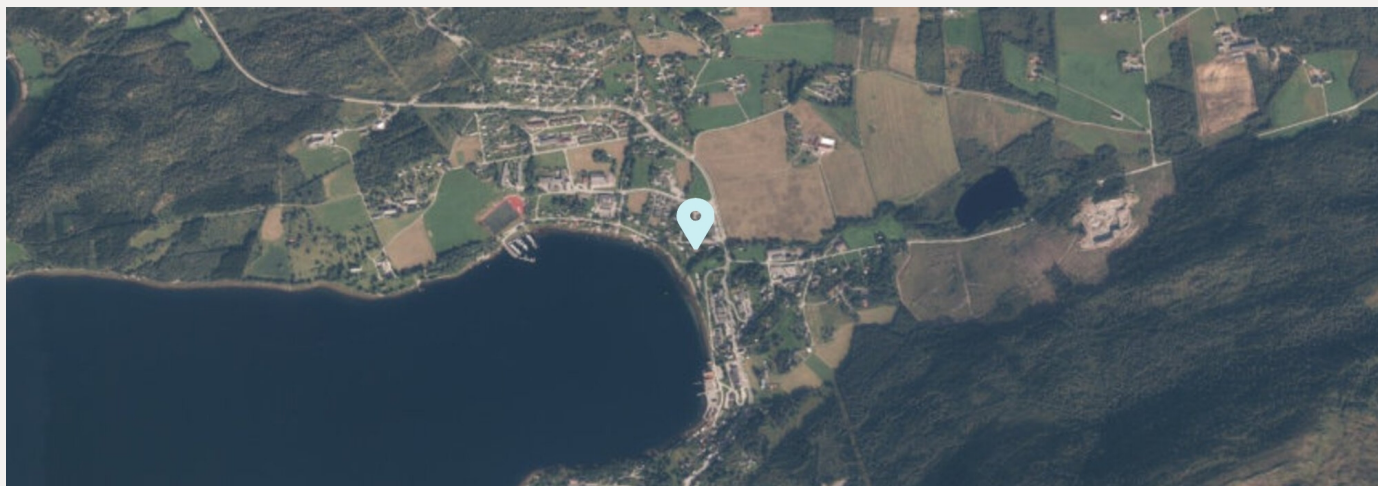
0%

48%

Tingvollvågen
Tingvoll kommune
Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Prestgardsvegen 12, 6630 TINGVOLL
 TINGVOLL kommune
 gnr. 81, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 504 m² BRA-i: 461 m²



Befaringsdato: 08.06.2026

Rapportdato: 21.06.2026

Oppdragsnr.: 20704-1690

Eiendomsverdi ref nr: UP1445

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Eneboligen er oppført over fire plan og består av underetasje, 1. etasje, 2. etasje og loft. Grunnmursvegger er utført i betong, der deler av muren innvendig er foret ut med pussede trekullittplater (treullsementplater). Gulv på grunn i underetasjen er støpt i betong, og det er benyttet lettklinkerblokker i én vegg i den integrerte garasjen. Etasjeskillerne er oppført med tradisjonelle trebjelkelag. Hovedbygningen har bærende tømmervegger utvendig kledd med stående kledning. Takkonstruksjonen er et saltak teknet med stålplater, og er utstyrt med tre vindskibord med overbeslag samt takrenner og nedløp i aluminium ført til terreng. Tilbygget er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Dette har også saltak, men er teknet med pappshingel og har doble vindskibord med overliggende beslag. Takrennesystemet på tilbygget er i malt stål, med dels skjult nedløp og dels åpne nedløp ført til terreng. Vindusflatene i boligen består av en kombinasjon av koblete glass og vinduer med 2-lags glass. Av uteplasser har eiendommen en overbygd veranda med utgang fra stue i 1. etasje, samt en veranda i 2. etasje med utgang fra felles gang.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takplater av bølgeprofil i stål/aluminium med tilhørende beslag. Tre vindskibord. Undertakets type er ukjent. Alder på takteking og undertak er ukjent.

Pappshingel på tilbygg og på tak over verandaen av ukjent alder. Doble vindskibord.

Aluminiums takrenner, nedløp og sokkelbeslag på pipe uten toppbeslag og hatt. Sort takstige opp til pipene. Nedløp er ført til terreng.

Malte ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn, og øvrige er ført til terreng.

Veggene har tømmerkonstruksjon på hovedbygningen. Fasade/kledning har stående bordkledning av ukjent alder. Skiftet kledning på gavelvegg i 2006

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår på tilbygg.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen på hovedbygget har sperrekonstruksjon og er innredet med skrå himlinger. Det er kneloft på hver side og kryploit over flat himling. Lufting er synlig via en liten luftespalte i raftekassen ved overgang mellom tak og vegg.

Takkonstruksjonen har ukjent oppbygging. Ventilering av takkonstruksjonen er synlig i raftekassene ved overgang mellom vegg og tak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår på tilbygg, 1983 på store deler av boligen. I tillegg er trevinduer med koblet glass og enkle glass av ukjent alder.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på gavelvegg fra 2006 og nye glassruter på 3 vinduer i stue fra 2020 ut fra info gitt av eier

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass loftstue. Montert 2026 Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre som slår innover. I tillegg er det plassbygget garasjeport med stående kledning.

Bygningen har en skyvebalkongdør i aluminium fra 1983 i 1. etasje Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.

Rekkverk er med stående kledning og malt håndreke. Høyde rekkverk er målt til 90 cm

Veranda bygget over vindfang i 1. etasje med tett dekke av glassfiber og malt liggende rekkverk. Avrenning til plast takrenne i front med avløp til terreng. Høyde på rekkverk er målt til 93 cm.

Trapp i tre til veranda med malt, stående rekkverk på én side.

Høyden på rekkverket er målt til ca. 86 cm.

Trapp i betong ved inngangen til leiligheten i underetasjen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater 1. etasje:

Innvendig er det gulv av laminat, furu og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Overflater 2. etasje:

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet, trepanel, tømmer og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Loft:

Innvendig er det gulv av laminat, furu og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Gulv av betong på grunn i underetasjen.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Boligen har 3 mursteinspiper. Vedovn i underetasje, peisovn i 1. etasje på stue, vedovn på stue 2 i 1. etasje og åpen peis på stue i 1. etasje.

Gulvet er av betong, har laminat, flis og har beleg. Veggene har betong/mur, panel og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll av veggplate mot ytre hjørne i stue. Det er målt 11,2%. Ved kontroll av gulvlist på panelt vegg i stue er det målt 16,4%. Ingen forhøyde fuktavvik.

Lakkert tett trapp med repo, lakkert håndøper på vegg mellom underetasjen og 1. etasje.

Malt tett trapp med malt beleg i trinn og malt rekkverk mellom 1. etasje og 2. etasje.

Malt tett trapp med repo mellom 2. etasje og loft

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i underetasjen. Nyere dører til bad i leilighet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv, malte panelplater på vegg og malt panel i himling.

90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, dusjkabinett og gulvstående toalett. Panelovn på vegg. Ingen ventilering.

Det er målt 5 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Bad 2/vaskerom underetasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv. Malt pusset mur, våtromstapet og beleg på vegg.

Malt slett himling. Panelovn på vegg. Naturlig ventilering.

Fastmontert hylle på vegg, dusj med forheng og opplegg for vaskemaskin. Det er målt 45 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall), vannsikkerheten er ivaretatt med overhøyde på membran/belegg. Lite lokalt fall i dusj.

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk via ventil i himling og på vegg
120 cm servantskap med laminert benkeplate og nedfelt emaljert vask. Speil, 2 overskap, høyskap, gulvstående toalett og gulvstående toalett

Bad 2. etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Malt belegg på gulv. Malte plater på vegger og våtromsplater på vegger i dusjonen. Naturlig ventilasjon via ventil på vegg. Stråleovn montert på vegg.
75 cm servantskap med heldekkende servant, overskap, innsvingbare dusjdører og gulvstående toalett.
Det er målt 55 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken loft:

Malt tregulv. Malt strietapet på vegg. Malt, slett skrå himling og himlingsplater i flat himling.
Slett kjøkkeninnredning og laminert benkeplate. Heldekkende dobbel vask.
Komfyr og kjøleskap.
Det er ingen ventilerings fra kjøkken.

Kjøkken 2. etasje:

Laminatgulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater.
Slett kjøkkeninnredning og laminert benkeplate. Heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Oppvaskmaskin, stekeovn og kjølfrysenskap. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Vannsikre plater på vegg over benkeplater.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken underetasje:

Laminatgulv, malt pusset mur på vegg og hvite himlingsplater.
Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask.
Oppvaskmaskin, kjølfrysenskap og komfyr. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Vannsikre plate på vegg over benkeplater.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken 1. etasje:

Laminatgulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater.
1-speils kjøkkeninnredning og laminert benkeplate. Heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag.
Kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Vannsikre plater på vegg over benkeplater ved kokesone og ved vask.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskekjeller i leilighet underetasje.
Malt betonggulv, malt pusset mur på vegg og panel i himling.
Opplegg for vaskemaskin og arbeidsbenk med lakkert furubenkeplate og slett innredning. Mekanisk avtrekk i vindu.
Rommet er vurdert som en enkel vaskekjeller basert på overflater av mur og tiltenkt bruk, og ikke som et fullverdig våtrom. Dersom

rommet skal benyttes som fullverdig våtrom, må det totalrenoveres.

Toalettrom 1. etasje:

Malt belegg på gulv, malte plater på vegger og hvite himlingsplater.
Servant, hylle og speil. Gulvstående toalett. Naturlig ventilasjon.
Stråleovn på vegg.

Toalettrom på loftet:

Laminatgulv, malte slette vegger og malt skrå himling.
Gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er plassert i kjeller
Avløpsrør av plast i de ulike boenhetene er ført til felles avløpsstamme i støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler
Det er installert varmepumpe med to innedeler som fodler seg på leilighet i underetasjen og i 1. etasje.
Plassering: Kjøkken, underetasje.
Leverandør: Toshiba.
Elektrisk tilkobling:
Produksjonsår: ca. 2007.
Siste service utført i 2024.
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue 2 i 1. etasje
Leverandør: Panasonic
Elektrisk tilkobling: Skjøteledning i garasje
Produksjonsår: 2006
Service utført: Utført ca. 2024
Høiax varmtvannstank som er på ca. 300 liter som er felles for bygget.
Produksjonsår: 2022
Plassering: Gang i underetasje
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt
Sikringsskap er plassert i skap i leilighet i 2. etasje med automatsikringer og AMS Strømmålere. Hovedsikring på 80 AMP.
Åpent og skjult anlegg. Egen strømmåler for leilighet i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 1950-tallet og fra tilbyggsåret. Det er ikke kjent om det er utført tiltak på et senere tidspunkt.
Oppbyggingen av dreneringen er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. Tilstandsgraden er vurdert ut fra alder.
Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen har betonggrunnmur i boligen og lettklinkerblokk i én vegg i garasjen. Det er opplyst at det ble etablert ny mur på boligen rundt 1950-tallet.
Forstøtningsmurer er av betong med innfelt naturstein
Skrånende tomt beplantet med plen, busker og trær. Innkjørsel og parkeringsareal er asfaltert eller gruset.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og antas å være fra 1950. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er også av ukjent type og antas å være fra 1950. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger er usikker og er anslått basert på opplysninger om når boligen ble flyttet til ny grunnmur.

Beskrivelse av eiendommen

Det er en oljetank i stål som står innmurt i garasjen. Denne er frakoblet og ikke i bruk. Alder er ukjent.

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

[Gå til side](#)

Brann: Det er montert brannmeldere og brannslukkere

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](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, men disse samsvarer ikke med dagens bruk og planløsning. Det eksisterer ingen samlet tegning som viser hele bygningsmassen slik den fremstår i dag med hovedbygg og tilbygg samlet.

- De tidligste tegningene av hovedbygningen er udatert, men vurderes å samsvare med byggets tilstand rundt 1963. Siden den gang er eiendommen vesentlig endret i flere omganger. Bygningen er i dag oppdelt og innredet med totalt fire separate enheter: en leilighet i underetasjen, en leilighet i 1. etasje, en leilighet i 2. etasje og en hybel på loftet.

- Ut fra opplysninger registrert i matrikkelen, er eiendommen registrert med tre enheter (boliger) under bygningstype «Andre småhus med 3 boliger eller flere». Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon i de mottatte sakspapirene som gjør det mulig å kontrollere eller verifisere denne godkjenningen opp mot kommunale vedtak, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

- Historiske tilbygg (arkivtegninger): Det foreligger tegninger for tilbygg utført i flere etapper:

- Saksnr. 11/63: Viser tilbygg av vindfang med overliggende veranda på oversiden, samt en mindre garasje.

- Tegning datert 24.02.1967: Viser tilbygg i kjeller (bad, potetkjeller, diverserom og tørkeplass), samt kjøkken, tilbygg og balkong i 1. etasje.

- Tegning datert 06.12.1977: Viser ytterligere tilbygg med to soverom og en gang i 1. etasje.

- Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver.

Generell informasjon: Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak som ble omsøkt før 1. januar 1998. Dersom et byggetiltak opprinnelig er omsøkt og godkjent, er det ikke ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige eller ureglementerte tiltak blir imidlertid ikke automatisk godkjent, og det er de opprinnelige, godkjente tegningene som er gjeldende. Det er eiers ansvar at bygningen brukes i tråd med gitte tillatelser.

- Ut fra en samlet vurdering bør ny eier påregne å undersøke mulighetene for å bringe bygningens lovlighet i orden gjennom dialog med Tingvoll kommune. Det gjøres oppmerksom på at det ut fra slik bygget fremstår i dag, med fire enheter mot matrikkelførte tre, kan bli krevende å få godkjent dagens situasjon og oppdeling. Det må påregnes krav om å tegne opp hele bygget slik det faktisk er oppført, og det må også kunne påregnes fysiske endringer på bygningsmassen for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav (særlig med hensyn til rømningsforhold og dagslysflater), noe som vil kunne medføre kostnader. Det anbefales sterkt å benytte en fagkyndig rådgiver til søknadsprosessen og videre vurderinger i samråd med kommunen om det skulle bli behov.

Garasje

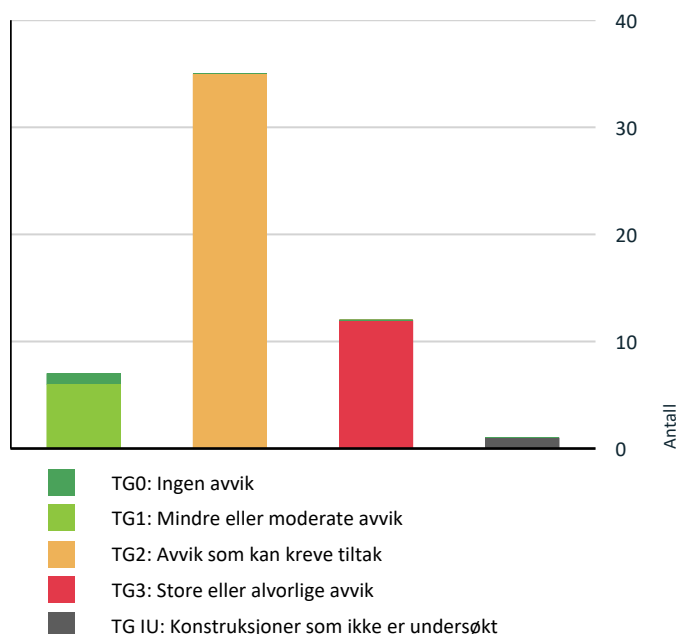
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Beskrivelse av eiendommen

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for bygningen datert 27.02.1967.
- Selve garasjen fremstår i samsvar med disse tegningene, men det er oppført en tilbygd bod på et noe lavere nivå enn garasjegulvet. Dette tilbygget medfører en arealøkning samt en endring av byggets plan og fasade som ikke fremgår av de forelagte tegningene. Dersom tiltaket i sin tid var unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-5, utløser dette likevel en plikt om å sende inn «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen etter ferdigstillelse, vedlagt en målsatt situasjonsplan.
- Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver. Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningen opprinnelig er omsøkt og godkjent av byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke den selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige eller ureglementerte byggetiltak blir imidlertid ikke automatisk godkjent, og det er de opprinnelige, godkjente tegningene som fortsatt er gjeldende for hva som er lovlig oppført. Det er til enhver tid byggets eier som er ansvarlig for at bygningen er utført i tråd med gitte tillatelser.

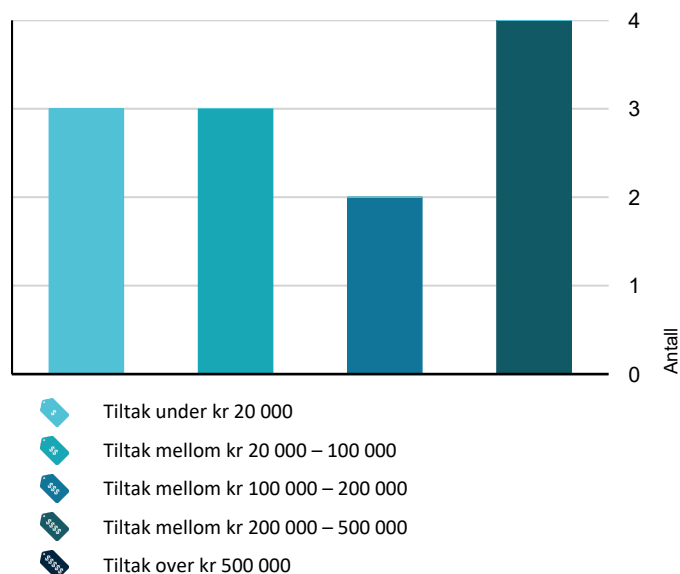
Sammendrag av boligens tilstand

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 stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skulte 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.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje med utvendig bod. Frittstående bygg ved elva er ikke kontrollert eller oppmålt grunnet dårlig tilstand ifølge eier.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- | | |
|---|-----------------------------|
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 | Gå til side |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Terengforhold | Gå til side |
| ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell | Gå til side |
| ! Våtrom > Underetasje > Bad 2/vaskerom > Generell | Gå til side |
| ! Våtrom > Underetasje > Bad 2/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |
| ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell | Gå til side |
| ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell | Gå til side |
| ! Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
| ! Spesialrom > Loft > Toalettrom (Ikke måleverdig) > Overflater og konstruksjon | Gå til side |

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takteking - 2 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Spesialrom > Underetasje > Vaskekjeller/gang > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ 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

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1880

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser og er dermed beheftet med usikkerhet. I henhold til SEFRAK-registeret er bygningen registrert oppført i tidsperioden 1875–1899.

Standard

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

Vedlikehold

Det er registrert etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler, og bygningen vurderes å ha et generelt oppgraderingsbehov. Det henvises til beskrivelser under hver enkelt konstruksjon for detaljer om tilstand og tiltak.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje. Flere av avvikene er knyttet til oppnådd forventet levetid og manglende dokumentasjon på tidligere utførelse

Tilbygg / modernisering

Info		
1875–1899 (Historikk iht. SEFRAK): Hovedbygningen ("Bustadhus, Solbakken", SEFRAK-ID: 1560-4-20) er registrert oppført i denne tidsperioden. Bygningen har en variert historikk, og i perioden ca. 1969–1980 ble eiendommen blant annet benyttet til pleie av psykiatriske pasienter. Bygningsmessig har det opp gjennom årene blitt utført flere store endringer:		
Tidlig 1950-tall: Huset ble fysisk flyttet lenger unna veien (dratt nordover) og satt opp på nye murer.		
Tidlig 1960-tall: Det ble satt inn nye vinduer i bygningen.		
1967: Det ble oppført et påbygg mot øst.		
1971: Bygningen ble ytterligere utvidet. (For nærmere spesifisering, se underliggende punkter).		
1963	Tilbygg	Tilbygg og garasje: Eiendommen ble utvidet med et tilbygg som rommer vindfang med en overliggende veranda på oversiden. Det ble i samme omgang oppført en mindre garasje på eiendommen (iht. saksnr. 11/63).
1968	Tilbygg	1967/1968 – Tilbygg (kjeller og 1. etasje): Bygningen ble vesentlig utvidet med tilbygg over to plan. Tilbygget i kjelleretasjen ble innredet med bad, potetkjeller, diverserom og tørkeplass. I 1. etasje omfattet arbeidene utvidelse av kjøkken, tilbygg for økt areal samt oppføring av balkong (iht. tegninger datert 24.02.1967).
1977	Tilbygg	Tilbygg (1. etasje): Det ble oppført et ytterligere tilbygg i 1. etasje som rommer to soverom og en gang. Dette arbeidet ble utført som en direkte forlengelse av det tidligere tilbygget fra 1967/1968 (iht. tegninger datert 06.12.1977).
2006	Modernisering	Kledning og vindusutskifting (1. etasje): Det ble foretatt utskifting av utvendig veggkledning og vinduer i 1. etasje på gavleveggen mot vest. Arbeidene ble utført i regi av forrige eier.
2014	Modernisering	Modernisering av bad (underetasje): Badet i underetasjens leilighet ble overflateoppusset med MDF-plater på vegger, samt montering av nytt toalett, servantinnredning og dusjkabinett. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats av faglært tømrer.
2014	Modernisering	Utbedring av toalettrom (loft): Etter en lekkasje fra toalettet ble rommet utbedret med legging av nytt laminatgulv og maling av veggflater. Det ble i samme omgang montert nytt toalett. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats av faglært tømrer.
2017	Modernisering	Modernisering av bad (1. etasje): Badet i første etasje ble overflateoppusset med maling av vegger og legging av nytt gulvbelegg. Det ble i samme omgang montert nytt dusjkabinett og nytt toalett. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats av faglært tømrer.
2020	Modernisering	Utskifting av glassruter (stue): Det ble foretatt utskifting av tre glassruter på oversiden i stuen mot nord. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats av faglært tømrer.
2022	Modernisering	Delvis fornying av bad (2. etasje): Det ble montert nye baderomsplater i dusjhjørnet. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats av faglært tømrer.
2026	Modernisering	Utskifting av vindu (loft): Det ble foretatt utskifting av et vindu på loftet mot vest. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats av faglært tømrer.
2026	Modernisering	Utbedring av el-anlegg: Det er bestilt utbedring av mangler i henhold til tilsynsrapport på det elektriske anlegget. Arbeidet skal utføres av Tingvoll Elektro innen 01.07.2026 for lukking av de påviste avvikene.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takplater av bølgeprofil i stål/aluminium med tilhørende beslag. Tre vindskibord. Undertakets type er ukjent. Alder på takteking og undertak er ukjent.

- Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

- Siden taket (takkonstruksjon, takteking, 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 taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Overvåk tilstanden jevnlig på taket. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen og undertaket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for plutselige svekkelser og lekkasjer.



Oversikt



Oversikt

TG 2 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Pappshingel på tilbygg og på tak over verandaen av ukjent alder. Doble vindskibord.

- Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

- Siden taket (takkonstruksjon, takteking, 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 taktekingen.
- Det er observert noe mose på taket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

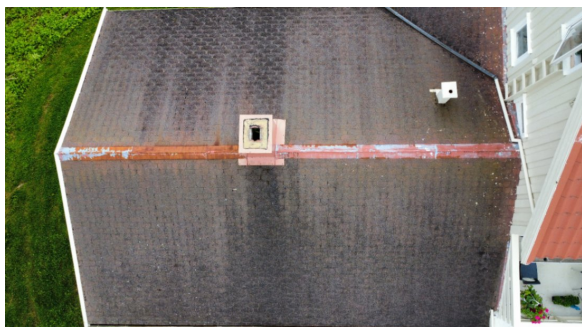
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
 - Overvåk tilstanden jevnlig på taket. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.
 - 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.



Oversikt tak over tilbygg



Oversikt tak over veranda



Oversikt tak over tilbygg



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Aluminiums takrenner, nedløp og sokkelbeslag på pipe uten toppbeslag og hatt. Sort takstige opp til pipene. Nedløp er ført til terreng.

Vurdering av avvik:

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

- Synlig rust, avskalling og misfarging på pipebeslag og luftehatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres et system for kontrollert bortledning av takvann fra nedløp ved grunnmur og pilarer, slik at fuktpåkjenning og erosjon mot bygningens fundamenter unngås. Manglende bortledning kan føre til fuktskader og svekkelse av konstruksjonen over tid.
- Lokal overflatebehandling av rust og avskalling av lakk anbefales for å øke beslagenes levetid. Konsekvensen av manglende utbedring er redusert levetid og økt fare for skader og lekkasjer.
- Pipehatt med toppbeslag bør monteres for å hindre vanninntrenging i pipen, da dette kan medføre skader på pipen og føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.
- Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggetidspunktet, har utskifting til glatt takteking endret risikoprofilen. Manglende snøfangere utgjør en direkte fare for liv og helse, samt risiko for materielle skader på bygningsdeler og kjøretøy, spesielt over inngangsparti og gangvei mot leiligheten i underetasjen.

Det anbefales montering av snøfangere i henhold til dagens standard (TEK17 / SINTEF Byggforsk) for å sikre beferdede områder og tilfredsstillende krav til konstruksjonssikkerhet.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Åpent rett ned i piper

TG 2 Nedløp og beslag - 2

Beskrivelse

Malte ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn, og øvrige er ført til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Pipehatt bør monteres for å hindre vanninntrengning i pipen, da dette kan medføre skader på pipen og føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.
- Det bør etableres et system for kontrollert bortledning av takvann fra nedløp ved grunnmur og pilarer, for å unngå fuktskader og erosjon som kan svekke bygningens fundamenter over tid.
- Takstige og tilhørende taktilbehør bør monteres i henhold til monteringsanvisning for å sikre trygg adkomst til taket og redusere risikoen for personskaade.

Tilstandsrapport



Oversikt



Pipe uten toppbeslag og hatt



Luftehatt

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon på hovedbygningen. Fasade/kledning har stående bordkledning av ukjent alder. Skiftet kledning på gavelvegg i 2006
- Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Lufting i nedre del av vegg er kun utført på overbord.
- Det mangler tilstrekkelig musebånd/sikring mot skadedyr.
- Synlig værslitasje på nedre del av eldre kledning.
- Ved overgang mot veranda på forsiden er det synlig byggeskum bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør monteres musebånd eller annen egnet sikring der dette mangler, for å hindre at skadedyr får tilgang bak ytterkledningen og inn i konstruksjonen. Manglende sikring kan føre til lukt, utettheter og redusert isolasjonsevne.
 - Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør holdes under oppsikt, og tiltak bør vurderes ved eventuell utskifting av kledning eller endret bruk av boligen. Konsekvensen av utilstrekkelig lufting er økt risiko for fuktansamling, som kan føre til råtesopp og muggvekst i konstruksjonen.
 - Det må påregnes overflatebehandling og eventuelt utskifting av enkelte bord.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Overgang ved veranda på forsiden er det synlig byggeskum bak kledning



Begrenset luting grunnnet lufting kun på overbord. Mangler musetetting

Veggkonstruksjon - 2

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår på tilbygg. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Bordkledningen går stedvis nesten helt ned i terrenget på oversiden, hvor deler har utbedret noen bord og skiftet deler av bunnsvillen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

- Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør holdes under oppsikt, og tiltak bør vurderes ved eventuell utskifting av kledning eller endret bruk av boligen. Konsekvensen av utilstrekkelig lufting er økt risiko for fuktansamling, som kan føre til råtesopp og muggvekst i konstruksjonen.

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Uten god ventilasjon samler fuktighet seg, noe som over tid kan føre til økt fuktighet, råte og sopp i treverket bak kledningen og i selve kledningen.

- Det må påregnes overflatebehandling og eventuelt utskifting av enkelte bord.

- Avstand til terreng på kledning bør økes for å sikre tilstrekkelig lufting og redusere risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Skiftet deler av kledning og deler av bunnsvillifølge eier på øvre vegg. Kort avstand til terreng.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen på hovedbygget har sperrekonstruksjon og er innredet med skrå himlinger. Det er kneloft på hver side og kryploft over flat himling. Lufting er synlig via en liten luftespalte i raftekassen ved overgang mellom tak og vegg.

- Takkonstruksjon er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget, og det har derfor ikke vært mulig å foreta en fullstendig vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

- Fra loft/kryploft er det indikasjoner på at takkonstruksjonen er oppført uten dampsperre. Manglende dampsperre kan føre til økt fuktvandring fra inneluften til takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

- Det er observert sirkelrunde hull på 1–2 mm i takkonstruksjonen, som følge av aktivitet fra stripet borebille.

- Det er registrert ekskrementer etter mus på kryploft/kaldloft og i kott. Dette kan skyldes manglende musebånd eller utilstrekkelig sikring bak kledning på yttervegger.

- Eldre vepsebol er synlig på kryploftet mot vest. Ingen aktivitet observert.

- Loftsluke er ikke tett og isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

- Det bør etableres bedre ventilering av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge konstruksjonens levetid.

- Det anbefales å etterisolere og tette loftsluken for å hindre at varm, fuktig luft fra boligen trenger opp på loftet og forårsaker fuktskader.

- Det bør vurderes å etablere dampsperre mot kald takkonstruksjon for å begrense fuktvandring fra inneluften ved renovering.

- Tiltak for å hindre skadedyr, som montering av musebånd og tetting bak kledning, bør gjennomføres for å redusere risikoen for inntrenging av mus og insekter.

- Sirkelrunde hull etter stripet borebille bør følges opp med nærmere undersøkelser og eventuelt behandling for å hindre videre skade på trekonstruksjonen. Dette henger også sammen med manglende dampsperre/tetthet.

- Eldre vepsebol bør fjernes for å unngå fremtidig aktivitet.

- På grunn av begrenset tilgang til deler av takkonstruksjonen anbefales det å etablere bedre adkomst for inspeksjon, slik at skjulte skader kan avdekkes og utbedres ved behov.

Tilstandsrapport



Uisolert loftsluke



Synlig aktivitet etter stripe borebille i kott

TG 1U Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har ukjent oppbygging. Ventilering av takkonstruksjonen er synlig i raftekassene ved overgang mellom vegg og tak.
- Takkonstruksjon er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Det bør etableres tilkomst eller innhentes dokumentasjon på oppbyggingen av området uten tilkomst.

Konsekvensen av manglende tilkomst og dokumentasjon er at eventuelle feil eller mangler i takkonstruksjonen ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader eller feil utførelse som kan utvikle seg over tid.



Luftespalte er synlig i raftekasse



Ingen synlig luftespalte på tilbygg over kjøkken



Oversikt

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår på tilbygg, 1983 på store deler av boligen. I tillegg er trevinduer med koblet glass og enkle glass av ukjent alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Dette medfører økt risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold fremover.
- Pakningene på vinduene er harde, noe som kan føre til redusert tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Vinduer bør vedlikeholdes, justeres og eventuelt skiftes ut der det er behov, for å sikre funksjon og tetthet samt redusere risiko for ytterligere skader på treverk og glass.

Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes for å opprettholde isolasjonsevnen og hindre fuktskader.

- Slitte pakninger bør byttes for å sikre god tetthet og redusere varmetap.

- Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader, redusert komfort og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på gavelvegg fra 2006 og nye glassruter på 3 vinduer i stue fra 2020 ut fra info gitt av eier



Vindusruter på stue fra 2020. Karmen av ukjent alder.



Vinduer fra 2006 i gavelvegg

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer - 3

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass loftstue. Montert 2026

Årstill: 2026

Kilde: Eier



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre som slår innover. I tillegg er det plassbygget garasjeport med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
 - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Plassbygget garasjeport: Det er noen løse bord samt råte og værslitasje på nedre del og sidebord.
- Dør inn til stue i underetasjen: Døren tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør utføres vedlikehold og utbedring av dører og garasjeport, inkludert utskifting av råteskadet og værslitt treverk samt justering av dører som tar i karm.
- Tiltakene bør gjennomføres for å hindre ytterligere forringelse, redusere varmetap, forhindre trekk og sikre funksjonell bruk av dører og port.
- Manglende utbedring kan føre til økt risiko for skader, redusert komfort og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



Dør inn til stue i underetasjen. Tar i karm



Innadslående dører i underetasje



Plassbygget garasjeport. Noen løse bord og råde/værslitasje på nedre del og sidebord

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har en skyvebalkongdør i aluminium fra 1983 i 1. etasje

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut fra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes. Dører og glass som har passert mer enn halvparten av forventet funksjonstid har økt risiko for punktering av glass og behov for vedlikehold, noe som kan føre til varmetap, fuktskader og redusert sikkerhet dersom tiltak ikke gjennomføres.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 90 cm

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

- Verandaen er opphengt på bordkledning og ikke i den bærende konstruksjonen, noe som kan medføre redusert stabilitet og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Veranda bør innfestes i den bærende konstruksjonen i henhold til anbefalinger, og det bør monteres beslag mellom vegg og terrasse for å hindre vanninntrengning og redusere risiko for skader og lekkasjer.

Ikke tilstrekkelig innfesting kan føre til at verandaen løsner, noe som kan medføre personskafer og bygningsmessige skader.



Oversikt



Oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Veranda bygget over vindfang i 1. etasje med tett dekke av glassfiber og malt liggende rekkverk. Avrenning til plast takrenne i front med avløp til terreng. Høyde på rekkverk er målt til 93 cm.

- Veranda/terrasse er etablert over isolert rom/oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt risiko for skader, og forutsetter blant annet bruk av dampspærre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/terrassen er bygget opp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Skader i overflaten på dekket ved rekkverket.

- Sprekker i dekket ved overgangen mot rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

- Det bør gjennomføres utbedring av skader og sprekker i dekket ved rekkverket for å hindre vanninntrengning og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

- Det bør også fremskaffes dokumentasjon på oppbygging og utførelse av verandaen, eller dette bør undersøkes nærmere ved utbedring, spesielt med tanke på dampspærre og tettesjikt. Manglende dokumentasjon gir økt risiko for skjulte feil, kondens- og fuktskader i underliggende rom.

Tilstandsrapport



Skader i overflate på dekke ved rekkverk



Sprekker i dekke ved overgang mot rekkeverk



Oversikt



Oversikt. Synlig nedbøyning i takrenne

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre til veranda med malt, stående rekkverk på én side. Høyden på rekkverket er målt til ca. 86 cm.



Oversikt



Oversikt

TG 2 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Trapp i betong ved inngangen til leiligheten i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Sprekkene og skadene i betongtrappen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for større skader eller sikkerhetsrisiko ved bruk.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater 1. etasje:

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

Overflater 2. etasje:

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

Loft:

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Sprekker og skader i plateskjøter i himlingen i stue 2, 1. etasje.
- Skade på laminatgulv på kjøkken, 1. etasje.
- Gulvet i stue, 2. etasje, er skadet.
- Skade i skjøt på gulvbelegg på soverom, 2. etasje.
- Avskalling på overflaten av kjøkkengulvet på loft.
- Skader i himlingen i trapperom på loft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Lokal utbedring av skader og sprekker bør utføres for å hindre videre forringelse av overflatene og for å opprettholde estetisk og funksjonell standard. Det må også påregnes noe flikking og utbedring når inventar tas ned og flyttes ut, da ytterligere skader kan avdekkes. Konsekvensen av manglende utbedring er økt slitasje, redusert levetid og forringet inntrykk av boligen.



Sprekk/skader i plateskjøter himling i stue 2 i 1. etasje



Gulv i stue er skadet i 2. etasjen



Skade i skjøt på gulvbelegg på soverom i 2. etasje



Skader i himling i trapperom loft

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv av betong på grunn i underetasjen.

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Underetasje

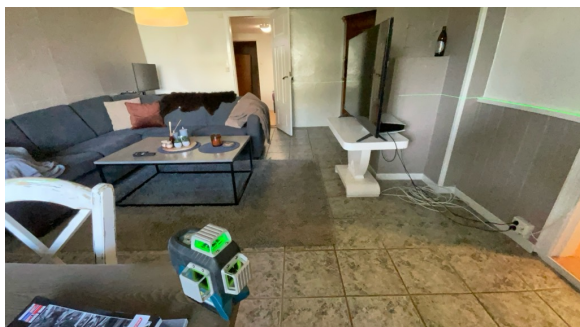
- Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 48 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 48 mm fra yttervegg ved vindu mot senter av rommet. TG 3

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.

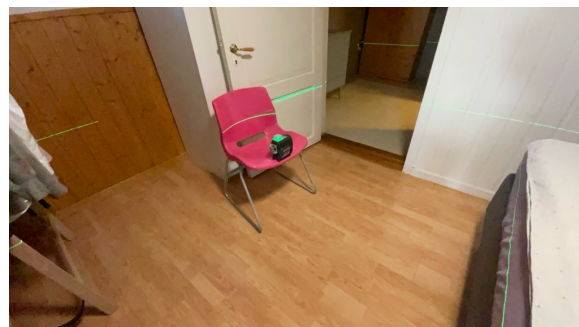
- I tiltakskostand er det tatt hensyn til utbedring av gulv lokalt i selve rommet hvor det er påvist stor skjevhet. Valg av utbedringsløsning vil påvirke totalkostnaden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Underetasje

Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 13 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



Underetasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 48 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 48 mm fra yttervegg ved vindu mot senter av rommet. TG 3

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll 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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 70 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 24 mm fra laserplassering mot verandadør. TG 3.

- Plassering av laser ved kontroll av stue 2. Det er målt 25 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2 Over en avstand på 2 meter er det målt 13 mm fra hjørne mot kjøkken lings yttervegg ved vinduet. TG 2.

2. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 24 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2 Over en avstand på 2 meter er det målt 24 mm fra hjørne ved pipe mot senter av rommet. TG 3

- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 1, meter er det målt 25 mm fra inngangsdør ved pipe til vaskemaskin. TG 3

Loft

- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 80 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 50 mm fra inngang til sovealkove til pipe. TG 3

- Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 18 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2.

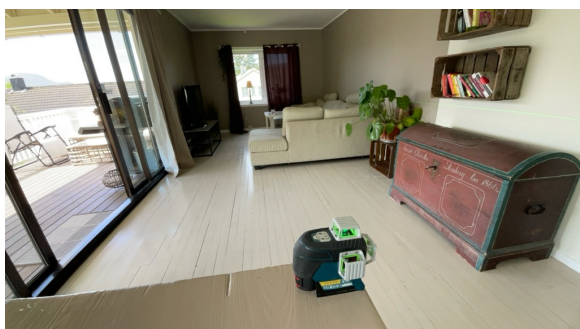
Konsekvens/tiltak

• 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.

- I tiltakskostand er det tatt hensyn til utbedring av gulv lokalt i selve rommet. Valg av utbedringsløsning vil påvirke totalkostnaden.

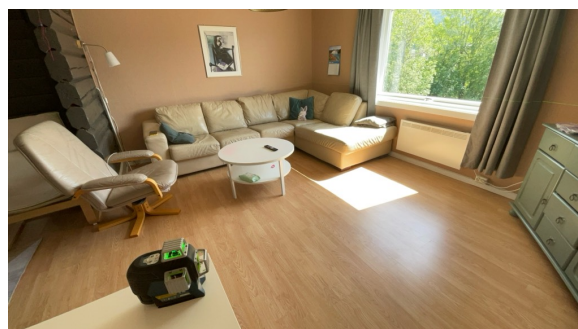
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 70 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 24 mm fra laserplassering mot verandadør. TG 3.



2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 24 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2 Over en avstand på 2 meter er det målt 24 mm fra hjørne ved pipe mot senter av rommet. TG 3



2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 1,4 meter er det målt 25 mm fra inngangsdør ved pipe til vaskemaskin. TG 3



Loft

Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 80 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 50 mm fra inngang til sovealkove til pipe. TG 3

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 3 mursteinspiper. Vedovn i underetasje, peisovn i 1. etasje på stue, vedovn på stue 2 i 1. etasje og åpen peis på stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vedovn på stue i underetasjen: Sprekk/skade i glasset.

Vedovn på stue 2: Sprekk i bakplaten.

Sotluken i stue underetasjen er fuget igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Sprekk i glasset på vedovn i underetasjen og sprekk i bakplaten på vedovn i stue 2 bør utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre røyk- eller varmelekkasje, som kan medføre brannfare.

- Sotluken i stue underetasjen må åpnes og settes i forskriftsmessig stand for å sikre tilgang for feiing og tilsyn, og for å redusere risiko for brann og opphopning av sot.

- Pipevanger må gjøres synlige for inspeksjon, og brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke må fjernes for å oppfylle brannforskrifter og redusere risiko for brannspredning.

- Ved renovering av pipe er det ikke samme krav til synlighet av pipevanger/sider. Det må undersøkes med systemleverandør av rehabilitering.

- Pipehatt på toppbeslag pipe bør monteres. Dette er kommentert under punktet nedløp og beslag.

- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Vedovn på stue i underetasjen. Sprekk/skade i glass.



Vedovn på stue i 1. etasje



Åpen peis på stue i 1. etasje



Vedovn på stue 2. Sprekk i bakplate

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, har laminat, flis og har beleg. Veggene har betong/mur, panel og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll av veggplate mot ytre hjørne i stue. Det er målt 11,2%. Ved kontroll av gulvlist på panelt vegg i stue er det målt 16,4%. Ingen forhøyde fuktavvik.

Vurdering av avvik:

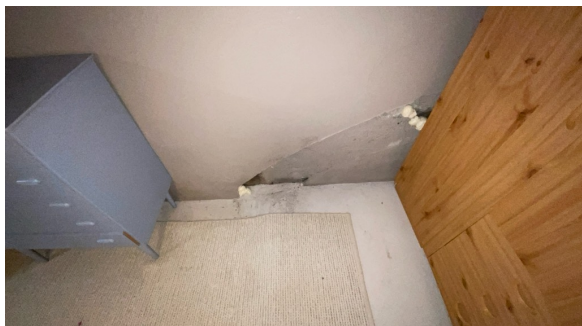
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

- Generell slitasje på laminatgulv, malte overflater og misfarging på flisfuger i stue er observert.

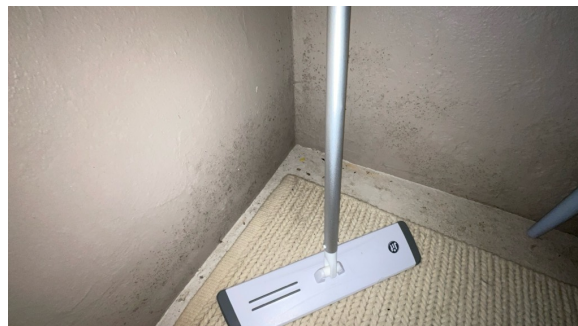
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør vurderes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i kjellermur og kjellergulv, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader, mugg og råte i konstruksjonen. Dette bør ses i sammenheng med forhold rundt nedløp, drenering og terreng.
 - Generell slitasje på laminatgulv, malte overflater og misfarging på flisfuger bør utbedres for å opprettholde overflatenes funksjon og estetikk, samt for å forhindre ytterligere forringelse.

Tilstandsrapport



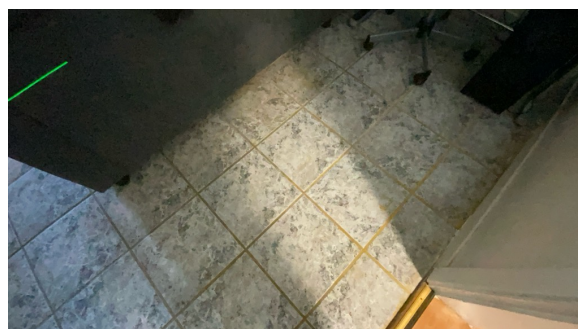
Noe saltutslag på vegg i gang ved garderobeskap.



Sort mugg i nedre del av vegg i gang mellom bad og soverom.



Fuktopptrekk i gulv som medfører at maling slipper



Misfarging på flisfuger i stue

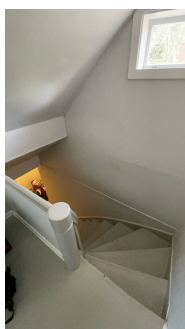
Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tett trapp med repo, lakkert håndøper på vegg mellom underetasjen og 1. etasje.

Malt tett trapp med malt belegg i trinn og malt rekkverk mellom 1. etasje og 2. etasje.

Malt tett trapp med repo mellom 2. etasje og loft



Trapp sett fra loft



Trapp mellom 1. etasje og loft



Trapp mellom 2 etasje og loft

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i underetasjen. Nyere dører til bad i leilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:
 - Dørene har passert over halvparten av forventet funksjonstid, noe som medfører økt risiko for behov for vedlikehold fremover.
 - Låskassen er slitt, og dørvrideren henger noe på de eldre dørene.
 - Det er skade på folien på dørbladet mot toalettrom, og det er overflateskade på døren til leiligheten i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av dører og låskasser der det er slitasje eller skader, for å sikre funksjon og forhindre ytterligere forringelse.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for funksjonssvikt, ytterligere slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Oversikt



Skade på folie til dørblad mot toalettrom og det er overflateskade



Dører til bod, toalett og kjøkken sett fra gang i 1. etasje.



Dører i 2. etasje til felles gang, bad og soverom sett fra gang i leiligheten.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad underetasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv, malte panelplater på vegg og malt panel i himling.

90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, dusjkabinett og gulvstående toalett. Panelovn på vegg. Ingen ventilering.

Det er målt 5 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Badet er bygget som et tørt rom uten tilstrekkelig tettesjikt. Gulvbelegget er ikke ført opp på vegg for å ivareta vannsikkerheten for gulvet.
- Panelplater tilfredsstillende ikke kravet til tettesjikt på våtrom.
- Synlig fuktskade på våtromsplater bak dusjkabinettet.
- Rommet har ingen ventilering (det er etablert tilluftsventilering under dører).
- Innvendige sanitærinstallasjoner har nådd over halvparten av forventet levetid.
- Sprekk i servant.
- For lite fall i henhold til krav, og det er fare for at fukt kan renne ut av rommet.

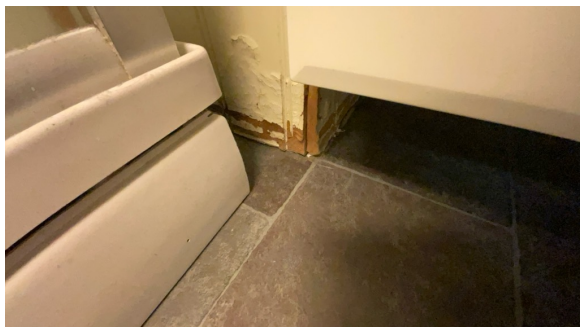
Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Badet har TG 3 på grunn av alder, påviste punkter og usikker rest levetid på vinylbelegg. Ved fortsatt bruk av dusjkabinett og ingen direkte vannbelastning på overflater, kan badet fortsatt benyttes på eget ansvar. Anbefaler da at det monteres vannstoppventil med vannføler

- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgt løsning ved renovering kan påvirke kostnaden. Manglende oppgradering og dokumentasjon av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Skade på veggplate bak dusj



Oversikt



Oversikt



Oversikt

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Synlig skade i veggplate bak dusjkabinettet. Fuktmåling viser 10,4%. Ingen forhøyde fuktavvik.
- Ved andre undersøkelser er det synlige skader på veggplater gjør at det er fare for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

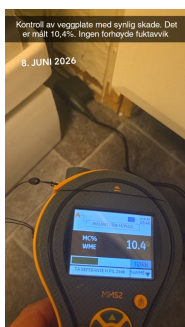
- Tiltak:

Oppgradering bør gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Synlige skader på veggplater gir økt fare for skjulte skader, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for fuktskader og påfølgende kostnader til reparasjon.

Tilstandsrapport



Synlig skade i veggplate bak dusjkabinettet. Fuktmåling viser 10,4%. Ingen forhøyde fuktavvik.

UNDERETASJE > BAD 2/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad underetasje -2.

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

Belegg på gulv. Malt pusset mur, våtromstapet og belegg på vegg. Malt slett himling. Panelovn på vegg. Naturlig ventilering.

Fastmontert hylle på vegg, dusj med hengsel og opplegg for vaskemaskin. Det er målt 45 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall), vannsikkerheten er ivarettatt med overhøyde på membran/belegg. Lite lokalt fall i dusj.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Overflatene har nådd forventet levetid, og tettheten i rommet er usikker.
- Synlig sprekk i gulvbeleggsjøt.
- Belegg ved sluk er ikke klemt mot sluk, og belegget er løst. Fukt trenger ned i betonggulvet på grunn av utetthet.
- Det står vann på gulvet flere steder etter bruk på grunn av lite fall.
- Rommet har kun naturlig ventilering.
- Rommet mangler tilluftsventilasjon via dør eller fra tilstøtende rom.
- Innvendige sanitærinstallasjoner har nådd over halvparten av forventet levetid.
- Plateskjøter i himling har avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tetthet, ventilasjon og funksjon.

Tiltak bør omfatte utbedring av gulvfall, utskifting eller reparasjon av gulvbelegg og tettesjikt, samt etablering av tilfredsstillende ventilasjon og tilluft.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på sanitærinstallasjoner.

- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgt løsning ved renovering kan påvirke kostnaden. Manglende oppgradering og dokumentasjon av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

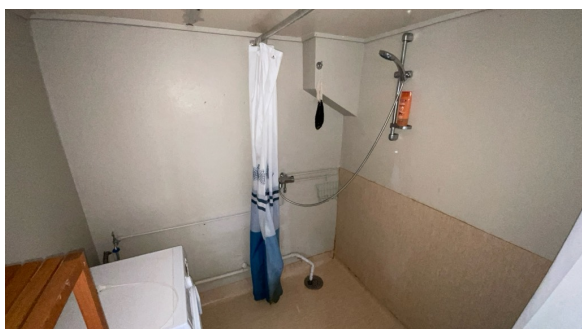
Tilstandsrapport



Sluk



Oversikt



Oversikt



Oversikt

UNDERETASJE > BAD 2/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Fuktmåling i skillevegg mot betongvegg viser 36%.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Fuktmåling i skillevegg viser 36%

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

- Fuktmåling i skillevegg viser forhøyede verdier (36 %), noe som indikerer risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Utbedring av skader i membran/belegg eller oppgradering bør gjennomføres for å redusere risikoen for videre fuktpåvirkning og følgeskader.

Tiltakskostnaden er lagt til hovedpunktet for badet ved renoveringen, og valg av løsning vil påvirke total kostnaden.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktmåling i skillevegg mot betongvegg viser 36%.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk via ventil i himling og på vegg

120 cm servantskap med laminert benkeplate og nedfelt emaljert vask. Speil, 2 overskap, høyskap, gulvstående toalett og gulvstående toalett

Vurdering av avvik:

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

- Rommet er bygget som et tørt rom uten oppbrett på gulvbelegget, noe som gir usikkerhet rundt vannsikkerheten og tettheten i rommet.

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Det mangler tilluftsventilering via dør eller fra tilstøtende rom.

- Innvendige sanitærinstallasjoner har nådd over halvparten av forventet levetid.

- Det er svelleskade på fronter til innredningen.

- Det mangler deler av lakken på emaljevasken.

- Det er drypplekkasje fra dusjbatteriet.

- Gulvet er ujevnt og delvis løst.

- Det er knirk i gulvet.

- Plassluken er montert på toppen av gulvbelegget, og gulvbelegget er ikke klemmt under klemringen i sluket. Dette anses som ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til vannsikkerhet og funksjon.

- Manglende oppbrett på gulvbelegget og ufagmessig utførelse rundt sluk medfører økt risiko for vannskader i underliggende konstruksjoner.

Kun naturlig ventilasjon og manglende tilluft gir dårlig luftutskifting, noe som kan føre til fuktproblemer og dårlig innneklima.

Innvendige sanitærinstallasjoner nærmer seg slutten av forventet levetid, noe som øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer.

Skader på innredning og emaljevask samt drypplekkasje fra dusjbatteriet bør utbedres for å unngå videre forringelse og følgeskader.

Ujevnt og løst gulv samt knirk kan indikere underliggende konstruksjonsskader som bør undersøkes nærmere.

- Det anbefales at alt arbeid utføres og dokumenteres av kvalifisert fagperson for å redusere risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgt løsning ved renovering kan påvirke kostnaden. Manglende oppgradering og dokumentasjon av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Svelleskade på innredningen



Belegg er ikke montert riktig ved sluk



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll av gulvlist på bad siden rommet er utført som ett tørt rom. Fuktmålingen viser 9,5%. Ingen forhøyde fuktavvik er målt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ved andre undersøkelser er det avdekket feil oppbygging av rommet, noe som medfører økt risiko for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er avdekket feil oppbygging av rommet, noe som medfører økt risiko for skjulte skader. Utbedring av skader i belegget og eventuell oppgradering bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og konstruksjonsskader.



Kontroll av gulvlist på bad siden rommet er utført som ett tørt rom. Fuktmålingen viser 9,5%. Ingen forhøyde fuktavvik er målt

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2. etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Malt belegg på gulv. Malte plater på vegger og våtromsplater på vegger i dusjonen. Naturlig ventilasjon via ventil på vegg. Stråleovn montert på vegg.

75 cm servantskap med heldekkende servant, overskap, innsvingbare dusjdører og gulvstående toalett.

Det er målt 55 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

- Overflatene har nådd forventet levetid, og tettheten i rommet vurderes som usikker. Selger har montert nye våtromsplater på vegg for å sikre tilstrekkelig tetthet i dusjonen for en tid tilbake.

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Det mangler tilluftsventilasjon via dør eller fra tilstøtende rom.

- Innvendige sanitærinstallasjoner har nådd over halvparten av forventet levetid.

- Synlig fuktskade på nedre del av servantskapet.

- Synlig rust i soilsluk fra byggeåret.

- Belegg ved sluk er løst.

- Overflater på vindu er slitt, og maling flaser av.

Konsekvens/tiltak

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

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tetthet, ventilasjon og funksjon.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, inkludert tilluft, og alle overflater og installasjoner bør oppgraderes og dokumenteres av fagperson.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer, dårlig innneklima og videre forringelse av bygningsdeler.

- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgt løsning ved renovering kan påvirke kostnaden. Manglende oppgradering og dokumentasjon av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

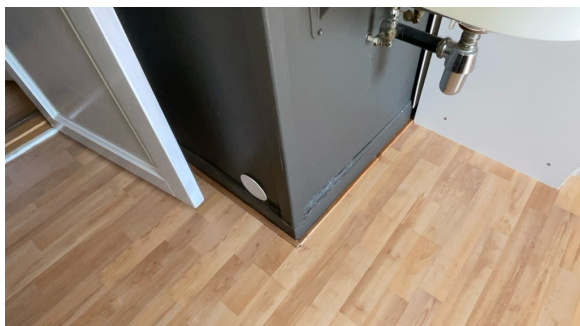
Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusj. Fuktmåling viser 14,3% og ingen forhøyde fuktavvik.



Synlige ujevnheter i overflate på soverom som kan henge sammen med tidligere skade i dusj.



Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusj. Fuktmåling viser 14,3% og ingen forhøyde fuktavvik.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken underetasje:

Laminatgulv, malt pusset mur på vegg og hvite himlingsplater.

Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask. Oppvaskmaskin, kjøl/frysenskap og komfyr. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Vannsikrer plate på vegg over benkeplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er sprekker i skjøtene på laminatgulvet. Fuktmåling viser verdier mellom 10 og 11,5 %, men det er ikke målt forhøyede fuktavvik.
- Kanten på dørene under vasken er ikke malt, noe som gir fare for fuktsvelling ved fuktbelastning.
- Det mangler kantlist på den vannsikre platen på veggen ved vasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktskader i gulv og innredning.
- Kantene på dørene under vasken bør males for å beskytte mot fuktsvelling.
- Manglende kantlist på den vannsikre platen bør monteres for å forhindre vanninntrengning i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Avtrekksviften er tilkoblet via skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
 - Avtrekksviften bør tilkobles fast elektrisk installasjon av kvalifisert elektriker for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk.
- Bruk av skjøteledning kan medføre økt risiko for varmgang, brannfare og funksjonssvikt.



1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1. etasje:

Laminatgulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater.

1-speils kjøkkeninnredning og laminert benkeplate. Heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag.

Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Vannsikre plater på vegg over benkeplater ved kokesone og ved vask.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

- Skade på benkeplate ved komfyr, samt slitasjemerker i overflater.
- TG 3 er gitt på grunn av skade i kjøkkengulv ved oppvaskmaskin. Fuktmåling i skadeområdet på kjøkkengulvet viser 26,1 %.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Lokal utbedring av skadet kjøkkengulv og benkeplate bør gjennomføres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktrelaterte følgeskader i konstruksjonen.
- Høy fuktverdi i gulvet indikerer økt fare for råte og mugg, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes.
- I tiltakskostnaden er det hensyntatt å skifte gulv og kontrollere undergulv. Valg av løsning og omfang vil påvirke totalkostanden

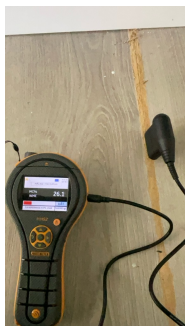
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oversikt



Oversikt



Fuktmåling i skade på kjøkkengulv viser 26,1% ved oppvaskmaskin

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Filteret i kjøkkenventilatoren er tilsmusset og bør rengjøres for å sikre god funksjon og luftkvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres for å sikre god funksjon og tilfredsstillende luftkvalitet. Dersom filteret ikke rengjøres, kan det føre til redusert avtrekkseffekt og dårligere innneklima.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 2. etasje:

Laminatgulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater.

Slett kjøkkeninnredning og laminert benkeplate. Heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/fryseskap. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Vannsikre plater på vegg over benkeplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitte hengsler på enkelte dører.
- Vaskemaskin mangler lekkasjesikring.
- Liten skade i laminat på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

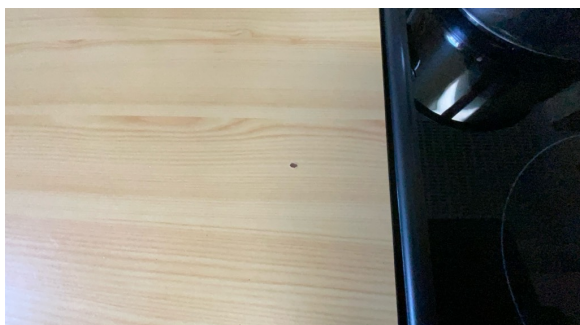
- Tiltak:
- Slitte hengsler bør byttes eller justeres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dører.
- Det bør monteres lekkasjesikring under vaskemaskin for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.
- Skaden i laminat på benkeplate bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn og forårsaker ytterligere skade eller svelling.



Oversikt



Oversikt



Liten skade i laminat på benkeplate

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken loft:

Malt tregulv. Malt strietapet på vegg. Malt, slett skrå himling og himlingsplater i flat himling.

Slett kjøkkeninnredning og laminert benkeplate. Heldekkende dobbel vask.

Komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Mangler fuge eller kantlist på benkeplaten ved vask.
- Skade på kantlisten ved komfyr.
- Slitte hengsler på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

- Lokal utbedring bør gjennomføres for å forhindre videre utvikling av skader og sikre at kjøkkenet opprettholder nødvendig funksjonalitet. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av innredningen og økt risiko for fuktskader rundt vasken.



Mangler fuge/kantlist på benkeplate ved vask



Skade på kantlist ved komfyr



Oversikt



Oversikt

LOFT > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

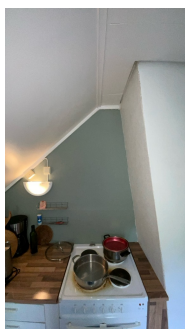
- TG 3 er gitt på grunn av manglende ventilering av kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

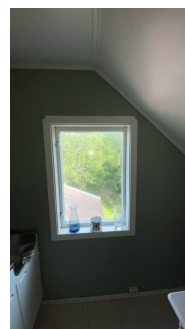
- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Det bør etableres ventilasjon på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og unngå opphopning av fukt, lukt og matos. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bocomfort.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversikt



Ventilering er kun mulig via åpningsvindu

SPESIALROM

UNDERETASJE > VASKEKJELLER/GANG

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskekjeller i leilighet underetasje.

Malt betonggulv, malt pusset mur på vegg og panel i himling.

Opplegg for vaskemaskin og arbeidsbenk med lakkert furubenkplate og slett innredning. Mekanisk avtrekk i vindu.

Rommet er vurdert som en enkel vaskekjeller basert på overflater av mur og tiltenkt bruk, og ikke som et fullverdig våtrom. Dersom rommet skal benyttes som fullverdig våtrom, må det totalrenoveres.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Rommet er vurdert ut fra dagens bruk uten direkte vannbelastning på overflater og den tids byggemetode med mur/betong på gulv og vegg. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Presisering: Rommet er ikke vurdert som et våtrom etter dagens gjeldende krav grunnet byggemetode.
- Deler av himlingen er åpen ved rørbobliger.
- Mangler lister på dør mot bad.
- Avskalling på malt overflate på gulv og sprekke-dannelser i overflater på yttervegg.
- Mekanisk avtrekk er ikke tilkoblet strøm.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.
- Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder behov for utbedring av slukløsning og tettesjikt/membran for å redusere risiko for fuktskader og lekkasjer.
- Dersom rommet skal benyttes som fullverdig våtrom, må det totalrenoveres i henhold til dagens krav for å unngå skader på konstruksjonen.
- Mangler som åpne himlingsfelt ved rørbobliger, manglende lister og avskalling på overflater bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning.
- Mekanisk avtrekk må tilkobles strøm for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Åpent i himling etter tidligere skade på rør



Avskalling av overflate på gulv

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom 1. etasje:

Malt belegg på gulv, malte plater på vegger og hvite himlingsplater.

Servant, hylle og speil. Gulvstående toalett. Naturlig ventilasjon. Stråleovn 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.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige sanitærinstallasjonene.
- Det er registrert slitasje på emaljen i sluket til vasken.

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 mekanisk avtrekk og tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav og sikre tilfredsstillende luftutskifting.
 - Slitasje på emaljen i sluket til vasken bør utbedres for å hindre lekkasjer og videre forringelse.
- Konsekvensen av manglende ventilasjon og slitasje på sanitærinstallasjoner er redusert innneklima, økt risiko for fuktskader og kortere levetid på utstyret.



Oversikt



Oversikt

Tilstandsrapport

LOFT > TOALETTROM (IKKE MÅLEVERDIG)

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom på loftet:
Laminatgulv, malte slette vegger og malt skrå himling.
Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering 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 misfarging på døren til toalettrommet på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- 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.
- Misfarging på døren kan være et tegn på fuktproblematikk som følge av utilstrekkelig ventilasjon.
- I tiltakskostnaden er det hensyntatt å etablere mekanisk avtrekk ut på yttervegg. Valg av løsning vil påvirke totalcostnaden

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er plassert i kjeller

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
 - Det anbefales å vurdere utskiftning av innvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skade på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast i de ulike boenhetene er ført til felles avløpsstamme i støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Flere rom mangler ventil og tilstrekkelig ventilasjon fordelt på de ulike bruksenhetene.
- Flere av de innvendige klaffventilene er sprukket eller knekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det bør gjennomføres en gjennomgang av hver boenhet for å kontrollere at ventilasjonen er tilstrekkelig, og det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle rom som mangler dette. Sprukne eller ødelagte klaffventiler bør skiftes ut.
- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader, muggdannelse og helseplager for beboere.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe med to innedeler som fodler seg på leilighet i underetasjen og i 1. etasjen.

Plassering: Kjøkken, underetasje.

Leverandør: Toshiba.

Elektrisk tilkobling:

Produksjonsår: ca. 2007.

Siste service utført i 2024.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er avvik:
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Inne delen på varmepumpen har behov for rengjøring.
- Dekselet er delvis løst i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Innedelen på varmepumpen bør rengjøres, og dekselet i underetasjen bør festes forsvarlig for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skader.

Konsekvensen av manglende vedlikehold er redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans.



Innerdel underetasje



Ytterdel

Varmesentral - 2

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue 2 i 1. etasje

Leverandør: Panasonic

Elektrisk tilkobling: Skjøteledning i garasje

Produksjonsår: 2006

Service utført: Utført ca. 2024

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen er tilkoblet via skjøteledning, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrifter for elektrisk tilkobling av varmepumper. Dette medfører økt risiko for feil og bør utbedres av kvalifisert elektriker.

Konsekvens/tiltak

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

- Varmepumpen bør tilkobles direkte til fast installasjon av en kvalifisert elektriker for å oppfylle gjeldende forskrifter og redusere risikoen for varmgang, elektriske feil og brann.



Innerdel



Ytterdel

Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax varmtvannstank som er på ca. 300 liter som er felles for bygget.

Produksjonsår: 2022

Plassering: Gang i underetasje

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Utløpsrør fra sikkerhetsventil skal legges med fall til sluk, her føres evt. lekkasjevann til betonggulv uten sluk

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
 - Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
 - Varmtvannstanken bør tilkobles med fast tilkobling i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risikoen for varmegang og brann som kan oppstå ved bruk av stikkontakt på apparater med høy effekt. Dette gjelder tanker montert etter 2014 med effekt over 1500 watt.
 - Avrenning fra varmtvannstank bør ledes til sluk eller avløp, eller det bør monteres automatisk vannstoppeventil dersom berederen er plassert i et tørt rom.
- Manglende avrenning medfører risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 skap i leilighet i 2. etasje med automatsikringer og AMS Strømmålere. Hovedsikring på 80 AMP. Åpent og skjult anlegg. Egen strømmåler for leilighet i 2. etasje.

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.
0 Ukjent. Utført kun mindre utbedringer før befaringen.
Utbedring av el-anlegg: Det er bestilt utbedring av mangler i henhold til tilsynsrapport på det elektriske anlegget. Arbeidet skal utføres av Tingvoll Elektro innen 01.07.2026 for lukking av de påviste avvikene.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

- Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. Det ble ikke fremlagt noe på befaringdagen.
- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

Tilstandsrapport

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 Rapport er ikke lagt frem.

Utbedring av el-anlegg: Det er bestilt utbedring av mangler i henhold til tilsynsrapport på det elektriske anlegget. Arbeidet skal utføres av Tingvoll Elektro innen 01.07.2026 for lukking av de påviste avvikene.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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 Åpen koblingsboks i vaskekjeller

Hovedstrømkabel utvendig er ikke tilstrekkelig sikret med vern. Fare for skade ved f. eks kantklipping eller annen belastning

Det er opplyst at det er mangler i eltilsynsrapport, ikke lagt frem for kontroll ved befaringen

- 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.

- Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

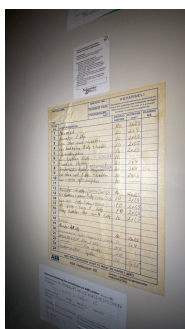
Tilstandsrapport



Åpen koblingsboks i vaskekjeller



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Hovedstrømkabel utvendig er ikke tilstrekkelig sikret med vern. Fare for skade ved f. eks kantklipping eller annen belastning

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1950-tallet og fra tilbyggsåret. Det er ikke kjent om det er utført tiltak på et senere tidspunkt. Oppbyggingen av dreneringen er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. Tilstandsgraden er vurdert ut fra alder. Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

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.
- Innvendig er det synlig saltutslag og misfarging på vegger og gulv, noe som har sammenheng med eldre drenering.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Takvann bør ledes bort fra boligen for å redusere belastningen på kjeller.
- Det bør vurderes å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren, da dagens drenering har overskredet forventet levetid og det er risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt fare for fuktskader, råte og dårlig innneklima.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur i boligen og lettklinkerblokk i én vegg i garasjen. Det er opplyst at det ble etablert ny mur på boligen rundt 1950-tallet.

Årstall: 1950

Kilde: Offentlig informasjon



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong med innfelt naturstein

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 og redusere risikoen for ytterligere skader eller redusert stabilitet.



Oversikt



Oversikt skade i mur



Oversikt



Oversikt forstøtningsmur ved trapp

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt beplantet med plen, busker og trær. Innkjørsel og parkeringsareal er asfaltert eller gruset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

- Innkjørselen er ujevn, og det har kommet opp en stein i innkjørselen.
- TG 3 er gitt på grunn av fall rett mot bygningen fra innkjørselen.
- Skifertrinn ved inngangen er løse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Det anbefales å etablere fall på minimum 1:50, minimum 3 meter ut fra grunnmur, for å sikre god avrenning bort fra bygningen og redusere risiko for fuktbelastning mot grunnmur. Manglende tiltak kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig innemiljø.

- I tiltakskostnaden er det hensyntatt å utbedre terrengforhold ovenfor boligen slik at avrenning ledes bort fra boligen. Valg av løsning og omfang vil påvirke total kostnaden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



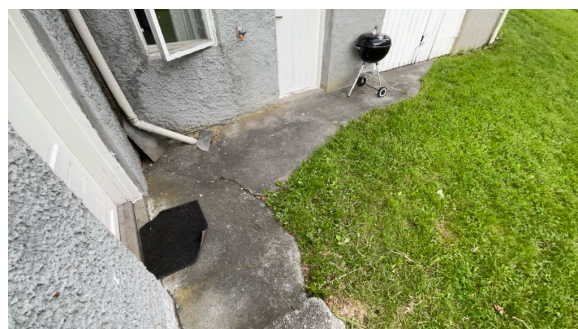
Oversikt



Skifertrinn ved inngang er løse



Fall på terreng mot bolig



Sprekk i betong på forsiden av boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og antas å være fra 1950. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er også av ukjent type og antas å være fra 1950. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger er usikker og er anslått basert på opplysninger om når boligen ble flyttet til ny grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det er en oljetank i stål som står innmurt i garasjen. Denne er frakoblet og ikke i bruk. Alder er ukjent.

- Tanken er vurdert ut fra at den er frakoblet og står over terrengnivå, og ifølge selger er den tom. Den utgjør derfor ingen miljømessig risiko. Det anbefales at tanken uansett fjernes.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brann: Det er montert brannmeldere og brannslukkere

Tilstandsrapport

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 på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Det er avvik i rømningsveier.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
 - Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
 - Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
 - Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
 - Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
 - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 - Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
 - 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.
- Rømningsveien på loftet er ikke tilfredsstillende.
- Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire med faregradsklasse lav. Konsekvensklassen er meget alvorlig, og risikoklassen er 3.
- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
 - Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
 - Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rømningsveien på loftet bør utbedres slik at den tilfredsstillende gjeldende krav til sikker rømning, for å redusere risikoen for personskade ved brann eller annen nødsituasjon.
- Det er ikke behov for tiltak vedrørende kvikkleire ut fra gitte opplysninger. Ta kontakt med kommunen for ytterligere informasjon. Ved byggearbeider må det påregnes at det kan bli krevd geotekniske vurderinger.
- 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1967

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger som er tilsendt via kommunepakke.

Standard

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

Vedlikehold

Det er registrert etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler, og bygningen vurderes å ha et generelt oppgraderingsbehov. Det henvises til beskrivelser under hver enkelt konstruksjon for detaljer om tilstand og tiltak.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje. Flere av avvikene er knyttet til oppnådd forventet levetid og manglende dokumentasjon på tidligere utførelse

Beskrivelse

Garasjen er oppført i én etasje med en integrert vippeport i tre, samt et tilbygg for vedbod plassert på et eget nivå. Bygningen har ringmur av betongstein og asfaltert gulvdekke. Veggkonstruksjonen er utført i reisverk, utvendig kledd med en kombinasjon av liggende og stående kledning. Takkonstruksjonen er et saltak med forskjøvet møne, tekket med bølgeeternitt. Taket er utstyrt med doble vindskibord med overliggende vannbord i tre, samt ståltakrenner tilkoblet skjult avløp i terreng.

Det tilhørende bodtilbygget er oppført med ringmur av betongstein og vegger i reisverk, utvendig kledd med stående spaltekledning av terrassebord. Boden har pulttak tekket med terrasetakplater, og adkomst skjer via en plassbygd inngangsdør.

Anmerkninger:

- Gulv på grunn: Det asfalterte gulvdekket er i oppløsning og har betydelig svekkelse.
- Fundamentering og konstruksjon: Ringmuren er presset ut flere steder, noe som har medført synlige skjevheter i selve bygningskonstruksjonen.
- Takteking: Det er registrert synlige hull i taktekingen (bølgeeternitten).
- Veggkonstruksjon og fasade: Det er påvist råteskader i den utvendige veggkledningen flere steder.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

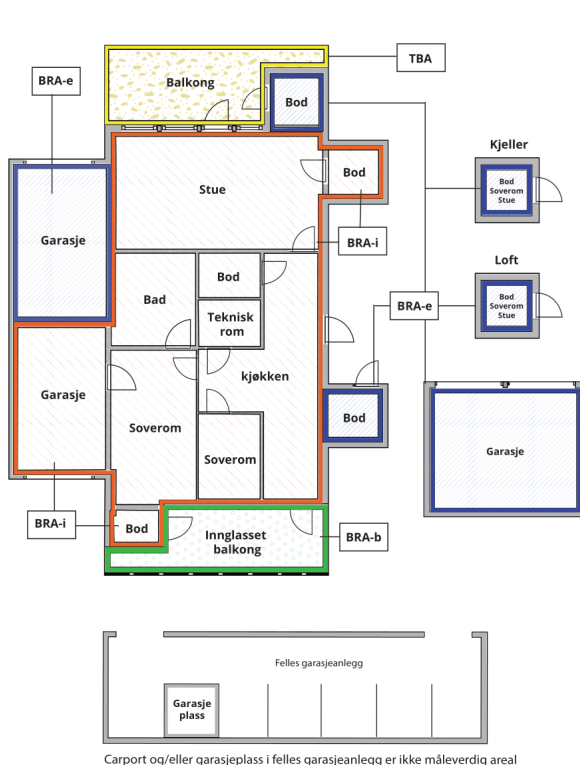
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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)				
Underetasje	130	16		146			146
1. Etasje	185			185	28		185
2. Etasje	96			96			96
Loft	50			50		24	74
SUM	461	16			28	24	501
SUM BRA	477						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, vaskekjeller/gang, lagerrom 2/gang 2, kjøkken, stue, soverom, gang 3, bad, lagerrom 3/gang 4, gang 5 m/trapp, bad 2/vaskerom, lagerrom 4, bod, bod 2	Garasje	
1. Etasje	Vindfang m/trapp, trapperom, vindfang 2, gang, bod, toalettrom, stue, soverom, kjøkken, stue 2, gang 2, bad, soverom 2, soverom 3		
2. Etasje	Gang, trapperom, gang 2, bad, soverom, stue, soverom 2, kjøkken		
Loft	Gang, kjøkken, bod, stue, kott (ikke måleverdig), kott 2 (ikke måleverdig), toalettrom (ikke måleverdig)		

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
- Det er tilgjengelig kott på loftet som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde. Opplyses som ALH
- Det er kott på loftet som ikke er tilgjengelig og derfor ikke tatt med i arealoppstillingen.

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.

- Det gjøres oppmerksom på at oppgitte arealer er basert på målinger av synlige konstruksjoner. På grunn av skjevheter, varierende veggtykkelser og oppdelingen i ulike boenheter, har det vært utfordrende å foreta eksakte målinger gjennom hele bygningsmassen. Dette gjelder i særlig grad for underetasjen og 1. etasje. Det tas derfor forbehold om avvik i det oppgitte arealet, og oppmålingen er foretatt etter beste skjønn der konstruksjonene har vært utilgjengelige. Dersom det er ønskelig med et helt eksakt areal, anbefales det å gjennomføre en 3D-skanning av bygningsmassen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, men disse samsvarer ikke med dagens bruk og planløsning. Det eksisterer ingen samlet tegning som viser hele bygningsmassen slik den fremstår i dag med hovedbygg og tilbygg samlet.

- De tidligste tegningene av hovedbygningen er udatert, men vurderes å samsvare med byggets tilstand rundt 1963. Siden den gang er eiendommen vesentlig endret i flere omganger. Bygningen er i dag oppdelt og innredet med totalt fire separate enheter: en leilighet i underetasjen, en leilighet i 1. etasje, en leilighet i 2. etasje og en hybel på loftet.

- Ut fra opplysninger registrert i matrikkelen, er eiendommen registrert med tre enheter (boliger) under bygningstype «Andre småhus med 3 boliger eller flere». Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon i de mottatte sakspapirene som gjør det mulig å kontrollere eller verifisere denne godkjenningen opp mot kommunale vedtak, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

- Historiske tilbygg (arkivtegninger): Det foreligger tegninger for tilbygg utført i flere etapper:

- Saksnr. 11/63: Viser tilbygg av vindfang med overliggende veranda på oversiden, samt en mindre garasje.

- Tegning datert 24.02.1967: Viser tilbygg i kjeller (bad, potetkjeller, diverserom og tørkeplass), samt kjøkken, tilbygg og balkong i 1. etasje.

- Tegning datert 06.12.1977: Viser ytterligere tilbygg med to soverom og en gang i 1. etasje.

- Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver.

Generell informasjon: Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak som ble omsøkt før 1. januar 1998. Dersom et byggetiltak opprinnelig er omsøkt og godkjent, er det ikke ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige eller ureglementerte tiltak blir imidlertid ikke automatisk godkjent, og det er de opprinnelige, godkjente tegningene som er gjeldende. Det er eiers ansvar at bygningen brukes i tråd med gitte tillatelser.

- Ut fra en samlet vurdering bør ny eier påregne å undersøke mulighetene for å bringe bygningens lovlighet i orden gjennom dialog med Tingvoll kommune. Det gjøres oppmerksom på at det ut fra slik bygget fremstår i dag, med fire enheter mot matrikkelførte tre, kan bli krevende å få godkjent dagens situasjon og oppdeling. Det må påregnes krav om å tegne opp hele bygget slik det faktisk er oppført, og det må også kunne påregnes fysiske endringer på bygningsmassen for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav (særlig med hensyn til rømningsforhold og dagslysflater), noe som vil kunne medføre kostnader. Det anbefales sterkt å benytte en fagkyndig rådgiver til søknadsprosessen og videre vurderinger i samråd med kommunen om det skulle bli behov.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Manglende dagslysflate og rømningsvei (Loftsetasje):

Det er registrert utilstrekkelig rømnings sikkerhet og lysforhold fra stue/sovealkove på loftet. Det monterte vinduet har en fri åpning som akkurat tilfredsstiller minimumskravene til rømning, men lysarealet er for lite til å oppfylle kravet om minimum 10 % dagslysflate av rommets gulvareal.

- Det samme gjelder soverom i underetasjen hvor lysarealet er for lite.

For boliger omsøkt før 1. juli 2011 kan dagslyskravet likevel anses som oppfylt dersom rommet har minst ett vindu mot det fri som er godkjent for rømning. Til tross for at vindusåpningen isolert sett er stor nok, er rømningsveien likevel ikke komplett ettersom det mangler godkjent rømningsstige fra vinduet og ned til terreng. På grunn av den store høyden ned til bakkenivå, er det krav om at en slik rømningsstige utstyres med ryggbøyle. Slik situasjonen fremstår i dag, tilfredsstiller arealet ikke kravene til varig opphold.

- Manglende brannskille mellom bruksenheter:

Bygningen er fysisk oppdelt i ulike bruksenheter uten at brannsikkerheten og branncellebegrensningen mellom enhetene er tilstrekkelig ivarettatt i henhold til gjeldende regelverk.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for bygningen datert 27.02.1967.
- Selve garasjen fremstår i samsvar med disse tegningene, men det er oppført en tilbygd bod på et noe lavere nivå enn garasjegulvet. Dette tilbygget medfører en arealøkning samt en endring av byggets plan og fasade som ikke fremgår av de forelagte tegningene. Dersom tiltaket i sin tid var unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-5, utløser dette likevel en plikt om å sende inn «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen etter ferdigstillelse, vedlagt en målsatt situasjonsplan.

- Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver. Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningen opprinnelig er omsøkt og godkjent av byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke den selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige eller ureglementerte byggetiltak blir imidlertid ikke automatisk godkjent, og det er de opprinnelige, godkjente tegningene som fortsatt er gjeldende for hva som er lovlig oppført. Det er til enhver tid byggets eier som er ansvarlig for at bygningen er utført i tråd med gitte tillatelser.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Ronny Almskår	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1560 TINGVOLL	81	11		0	3258.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Prestgardsvegen 12

Hjemmelshaver

Almskår Ronny

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring og kommunepakke	05.04.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	34	Nei
Forenklet energiattest	18.06.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja
Fakta kvikkleire 18.03.2014.	18.03.2014	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.06.2026	Bekreftet av selger pr. epost 19.06.2026

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

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

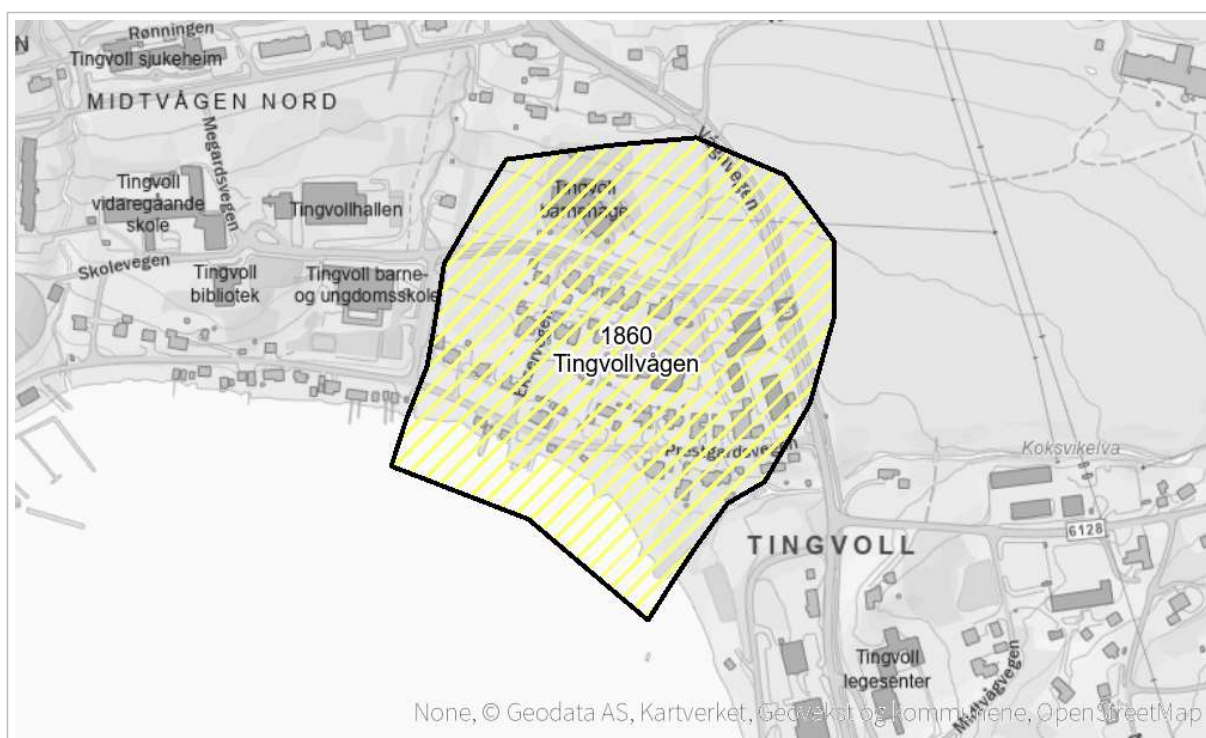
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UP1445>

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

**NVE**Norges vassdrags-
og energidirektorat**1860: Tingvollvågen - Kommune: Tingvoll**

Faregradklasse	Lav
Konsekvensklasse	Meget alvorlig
Risikoklasse	3
Grunnforhold	Mulig kvikkleire
Sonestatus	Enkel undersøkelse (1-2 borepunkt)
Opprettet	18.03.2014
Sist oppdatert	23.10.2015
Sist oppdatert av	NGI

**Referanser**

NGI-rapport 20120088-02-R.

Fareberegning					
Faktor	Beskrivelse	Faregrad	Score	Vekt	Poeng
Skredaktivitet	Ingen kjente skred i området.	Ingen	0	1	0
Skråningshøyde i meter	Overkant av 25 m.	20–30	2	2	4
Forkonsolidering pga terrengsenkning	Opprinnelig terreng.	1,0–1,2	3	2	6
Poretrykk	Trolig noe poreovertrykk på grunn av høye fjell i bakkant av sonen.	0–10	1	3	3
Kvikkleiremektighet	Dreietrykksondering 10 indikerer sensitiv leire fra 1-2 m under terreng.	Tynt lag	0	2	0
Sensitivitet	Antatt.	30–100	2	1	2
Erosjon	Ingen observert	Ingen	0	3	0
Inngrep	Utfylling i strandsonen.	Ingen	0	3	0
Total poengsum					15
Prosent av maks					29.4
Sist oppdatert					18.03.2014

Konsekvensberegning					
Faktor	Beskrivelse	Konsekvens	Score	Vekt	Poeng
Boligheter	ca 15 boligheter.	Tett > 5	3	4	12
Næringsbygg	Bensinstasjon, Bo-og behandlingshjem, kontorbygg	> 50 personer	3	3	9
Annen bebyggelse	Brannstasjon	Betydelig	2	1	2
Veier	Riksvei 70.	1001–5000	2	2	4
Toglinje	Ingen.	Ingen	0	2	0
Kraftnett	Antatt.	Distribusjon	1	1	1
Oppdemning	Ingen.	Ingen	0	2	0
Total poengsum					28
Prosent av maks					62.2
Sist oppdatert					18.03.2014



Adresse

Prestgardsvegen 12, 6630 TINGVOLL

Dato for energimerking

18.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-313369

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

181454849

Gårdsnummer

81

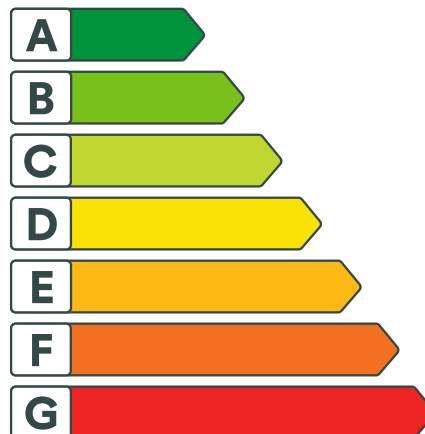
Bruksnummer

11

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

1880

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

477,0 m²

Oppvarmet bruksareal

461,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

235,15 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

258,93 kWh/m²

Totalt levert pr. år

128 685 kWh



Prestgardsvegen 12, 6630 TINGVOLL



Detaljering

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



Prestgardsvegen 12, 6630 TINGVOLL



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: 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 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: 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 14: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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 16: 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 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: 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 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 20: 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 utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 26: 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.



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>

Egenerklæring

Prestgardsvegen 12, 6630 TINGVOLL

05 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Prestgardsvegen 12

Postadresse

Prestgardsvegen 12

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2007

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.

Hadde annen adresse innen kommunen fra Juni 2022 til Januar 2025

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Selger

Almskår, Ronny

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det ble oppdaget en lekkasje i dusjen på badet i 2. Etg. Dette ble da utbedret med nye baderomsplater i dusjnisje.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye baderomsplater i dusjhjørne på bad i 2. Etg.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Dette utførte jeg selv da jeg har fagbrev som tømrer og våtromssertifikat

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Oppussing av bad i kjeller.

2.2.2 Årstall

2014

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet i kjelleren ble oppusset med mdf plater, ny vask, toalett og dusjkabinett. På vegg mot bod/garasje ble platene limt på murveggen som i utgangspunktet skulle være en midlertidig løsning, som har holdt seg overaskende bra.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Utført av huseier.

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Toalett loft

2.3.2 Årstall

2014

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Etter lekasje fra toalett, ble det lagt laminatgulv, malte veggflater og monterte nytt toalett.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utført av huseier.

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Bad 1. Etg.

2.4.2 **Årstall**

2017

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Maling av vegger, nytt gulvbelegg, nytt dusjkabinett. Nytt toalett. Dette badet er i dårlig forfatning og må totalrenoveres.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utført av huseier

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2006

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

På værveggen/vestveggen ble det skiftet bordkledning samt vinduer i 1. Etg. Dette var utført ca et år før jeg kjøpte huset

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

3-bygg as

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026



4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet vinduet på vestveggen på loftet

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utført av huseier

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Etter eltilsyn fra Mellom ble det oppdaget 9 feil på det elektriske anlegget. Dette gikk stort sett på ujordete stikkontakter og kabler som burde vært bedre festet. Fikk en frist på å utbedre dette til 01.07.2026.
Så dette er utbedret før visning 20.06.2026

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**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Som nevnt ovenfor er det gjort tiltak for å lukke eltilsynsrapport med frist 01.07.2026



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

Fikk en liten drypplekasje i en skjøt på et kobberrør i taket på vaskerommet i kjeller. Dette ble skiftet ut med et sanipexrør. Utført av Tingvoll rør.

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

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etter en liten drypplekasje i en skjøt på et kobberrør i taket på vaskerom i kjeller, ble dette byttet ut med pexrør.

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken er innmurt bak en vegg i garasjen i kjelleren. Anlegget er frakoblet og blendet. Dette har ikke vært i bruk etter at nåværende eier overtok huset.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Da nåværende eier overtok huset, ble kombinert parafin/peisovn revet ut og ny peisovn montert på andre siden av pipe. Dette gjort av huseier.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ved skifting av det nederste bordkledningsbordet, på nordveggen i venstre hjørnet ved ytterdør. Ble det oppdaget noe råte på bunnsvill. Dette ble ikke sett på som alvorlig. Derfor ble det påsatt ny papp, sløyfer og lekter og kledd igjen. Dette var på våren 2026.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det ble for mange år tilbake fremmet et forslag om å etablere en strandpromenade forbi eiendommen. Dette er etter hva jeg har forstått skrinlagt.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Feieren mente at en av to takstiger ikke var forsvarlige. Denne blir skiftet før visning 20.06.2026

Det er ikke montert stålrør i de to teglsteinspipene på eldste del av huset. Feieren har heller ikke kommentert dette eller kommet med forslag til utbedring. Så derfor er disse pr. Dato godkjent for fyring. Men jeg vil anta at et utbedringskrav på disse vil komme etterhvert. På påbygg er det lecapipe som uansett vil være godkjent som den er.

Det står også et uthus i hagen, dette har sprukket grunnmur og er i dårlig forfatning.

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 13975101

Egenerklæringsskjema

Name

Ronny Almskår

Date

2026-04-05

Identification



Ronny Almskår



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ronny Almskår

05/04-2026
20:47:36

BankID OIDC
High



TINGVOLL KOMMUNE

tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 81 Bnr.: 11 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

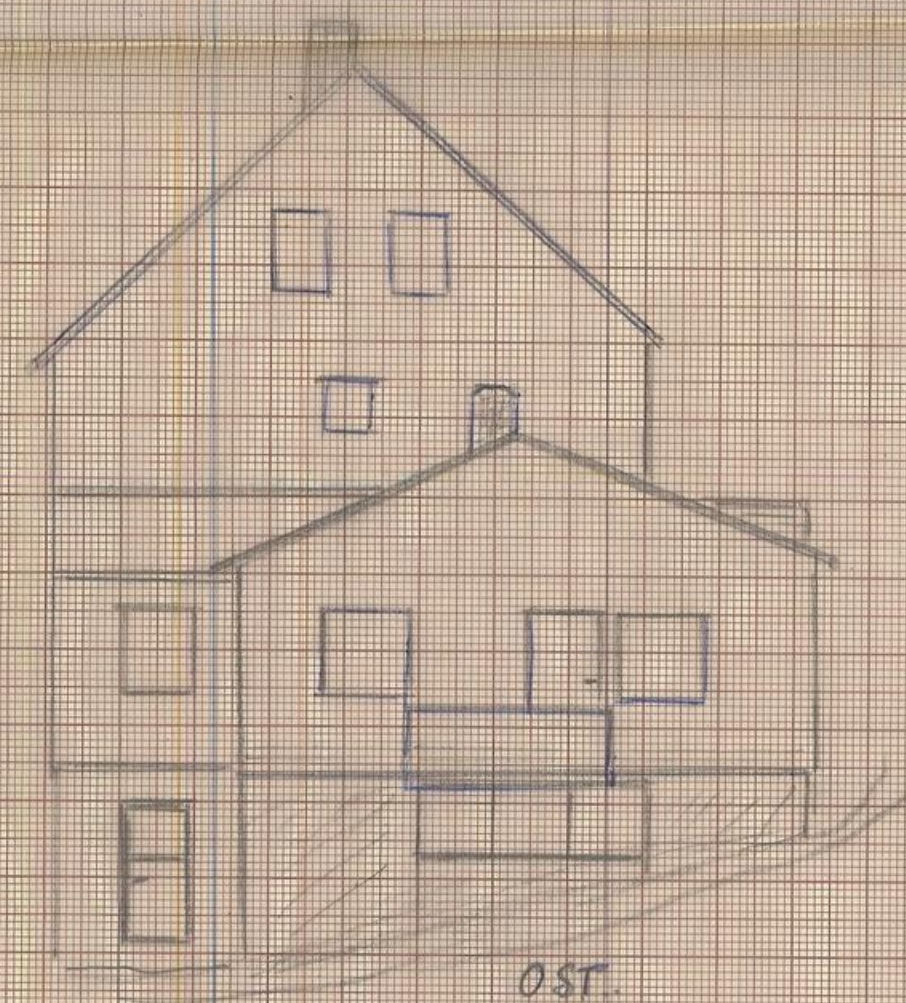
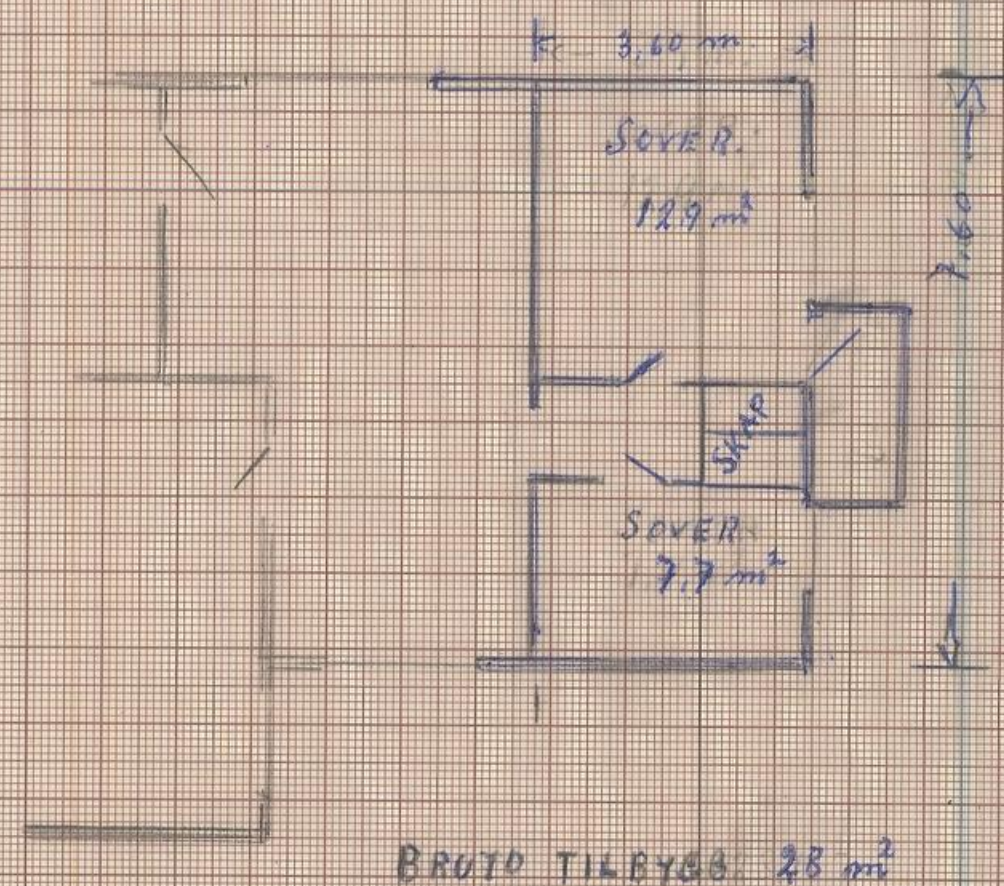
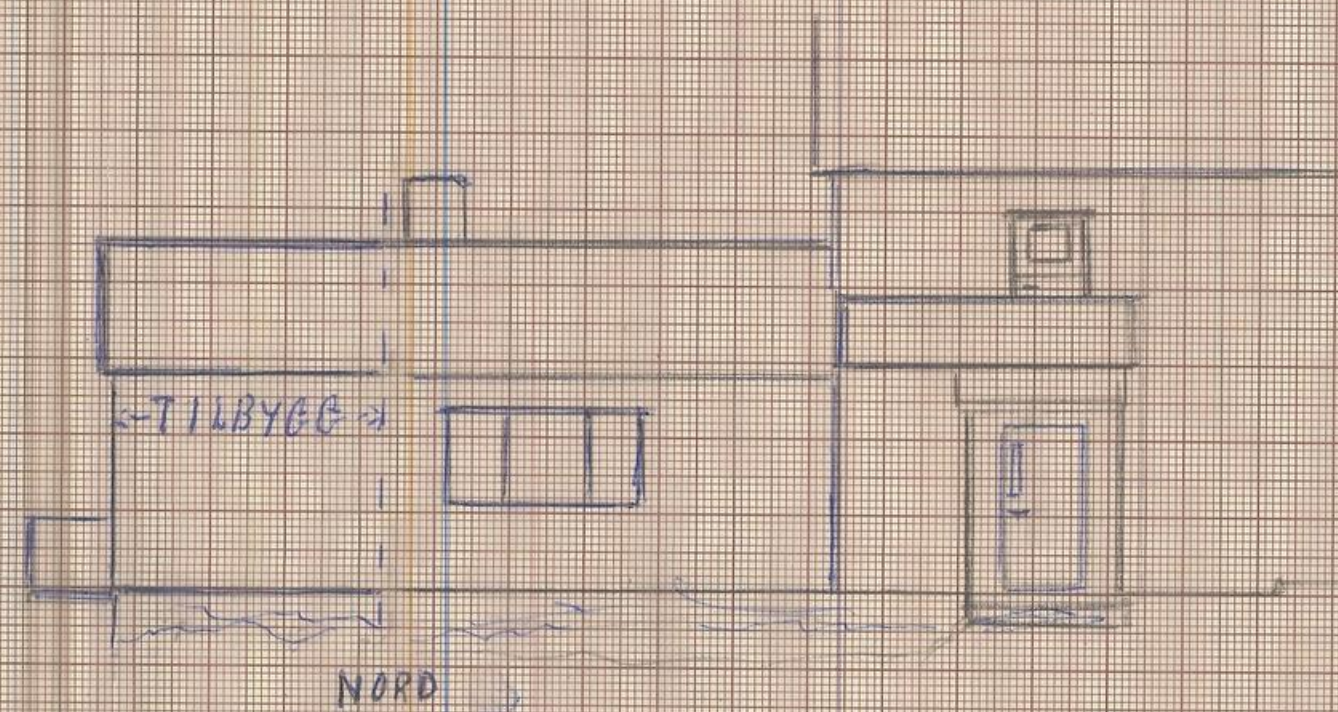
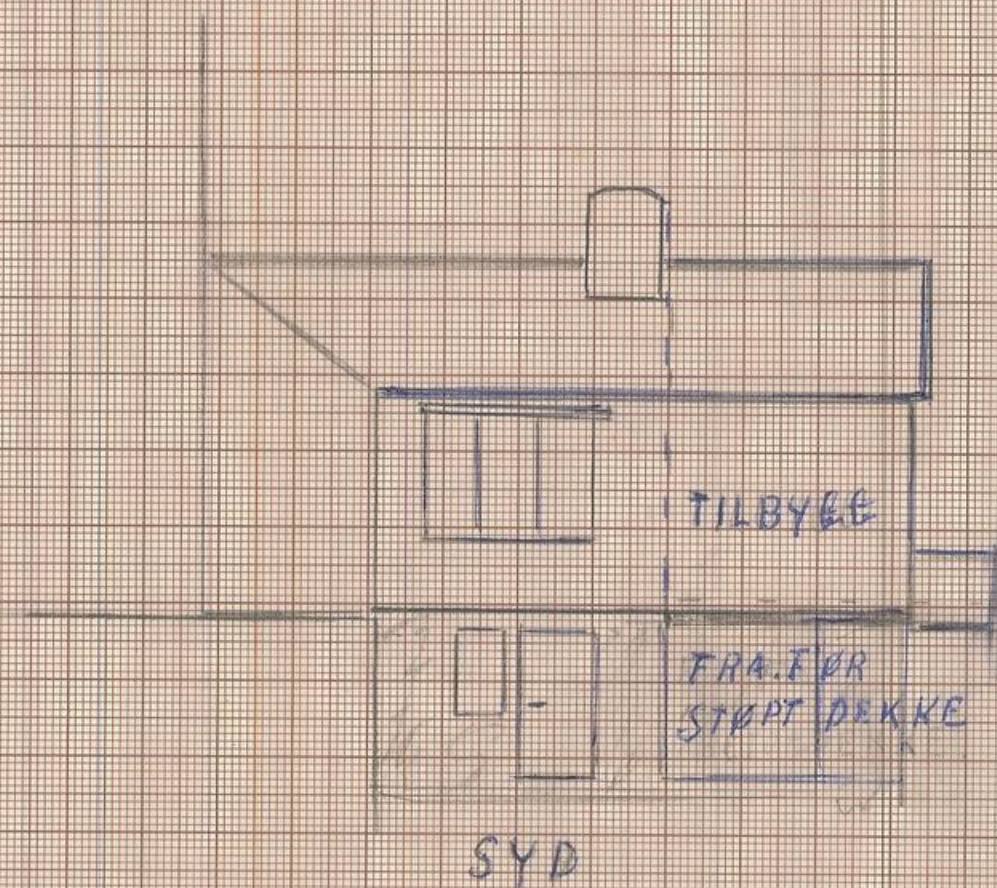
Nei ☐ Ja ☒

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

Avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **avløpsanlegg**?

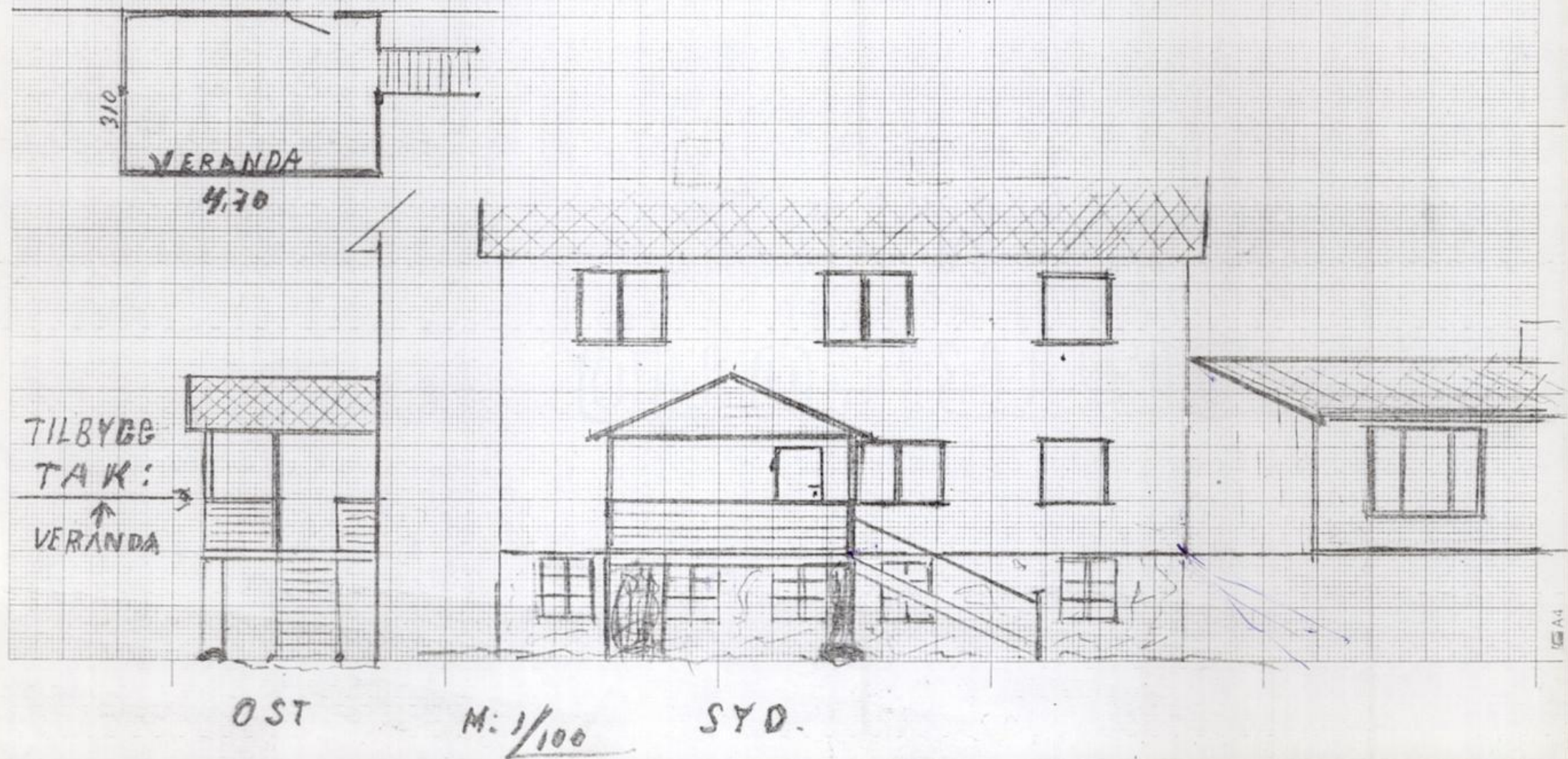
Nei ☐ Ja ☒

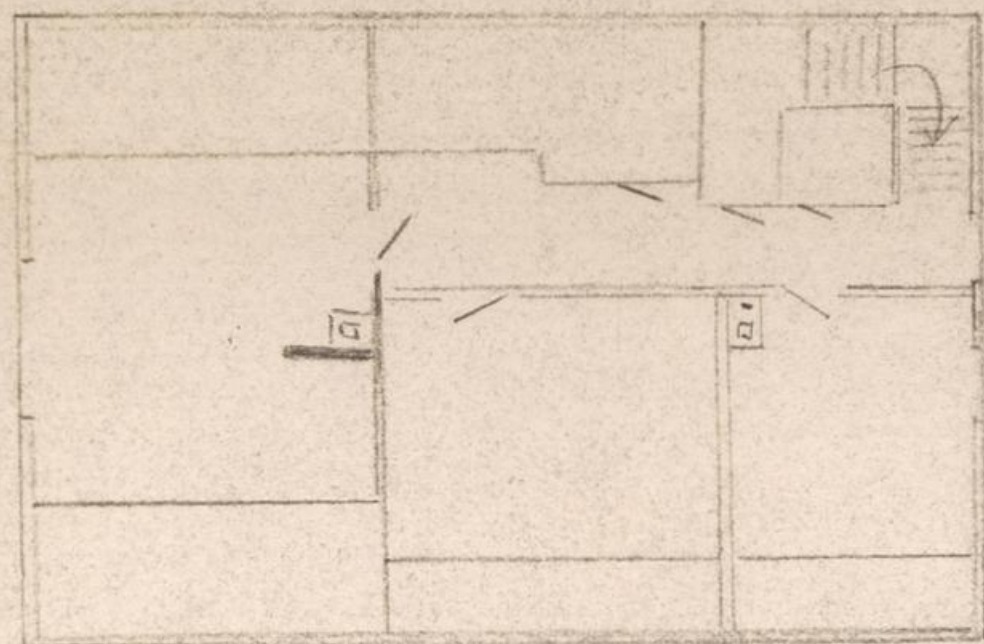


SOLBAKKEN 81-II MÅL 1/100

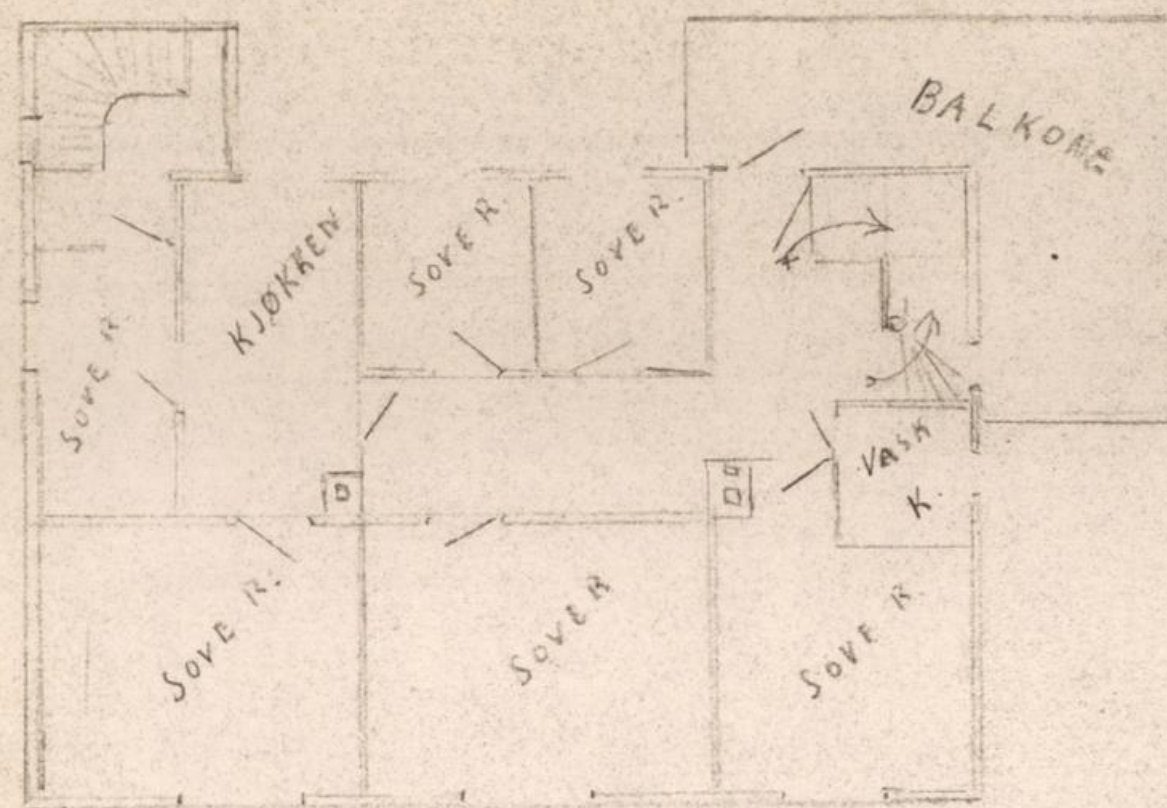
Beh. i Bygn. rådet
den 6. 1. 1977
Ellen Rønne
Bygningsseksjonen i Trondheim

SOLBAKKEN: 81-11. TINEVOLL.

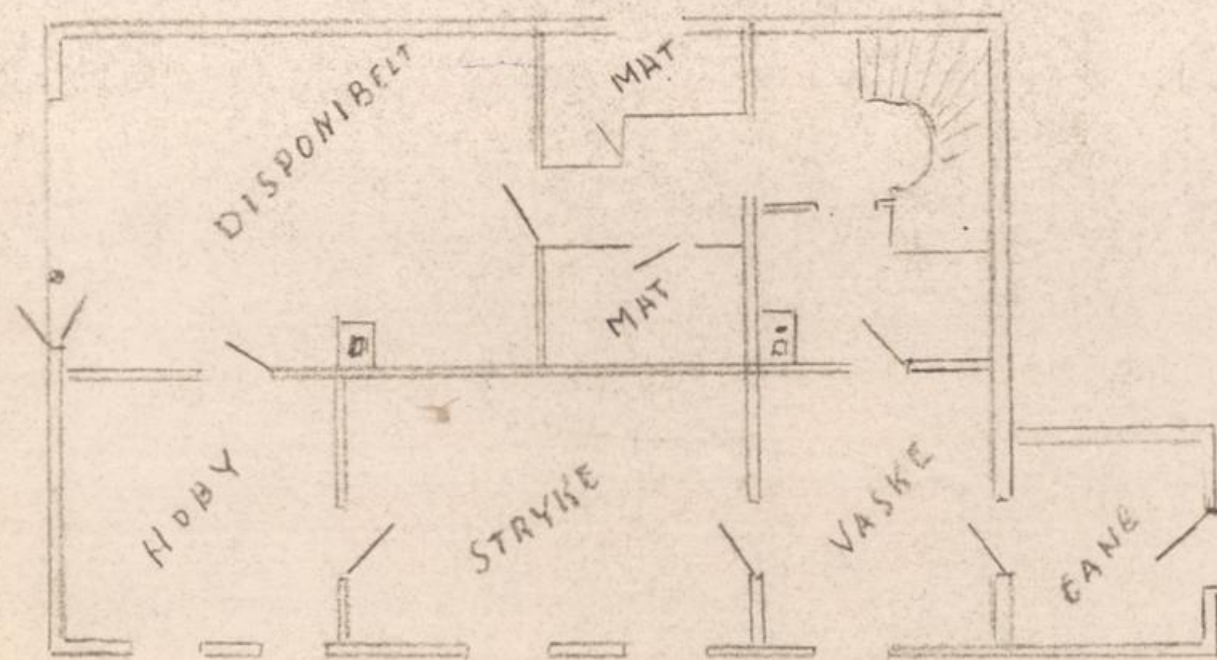




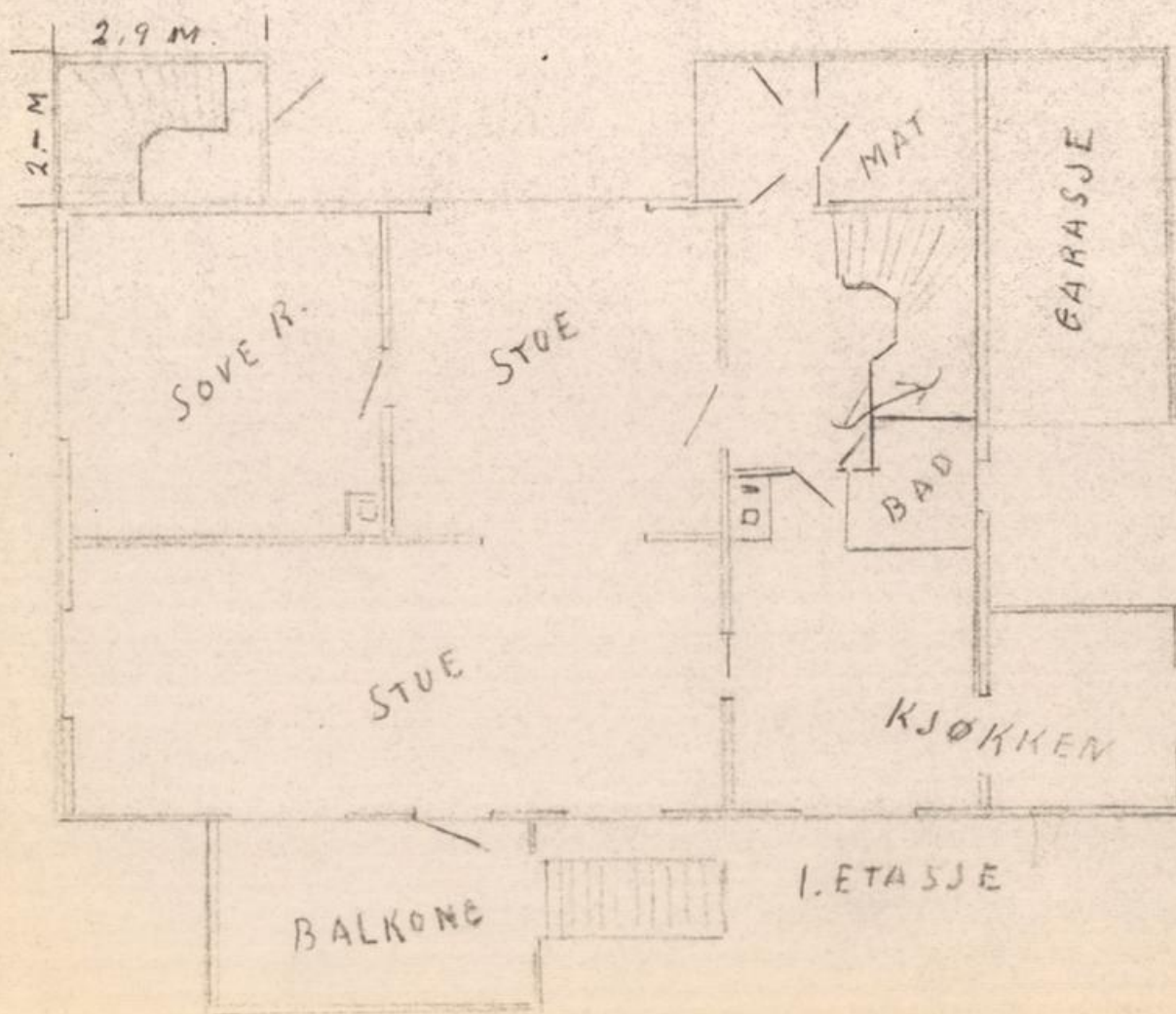
3 ETASJE



2 ETASJE



KJELLER.



1. ETASJE



Tingvoll kommune

Økokommunen - bedre løsninger for
mennesker og miljø

Eiendomsopplysninger

Eiendom:

Gnr: 081 Bnr: 011 Fnr: 0 Snr: 0

Planstatus

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

1. **Kommuneplan**

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til:

Sentrumsformål

2. **Reguleringsplan**

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

Nei ☐ Ja ☒

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

Område for boliger med tilhørende anlegg

3. **Mindre vesentlige endringer**

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

Nei ☒ Ja ☐

Opplysninger om aktuelle planer:

4. **Planarbeid**

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

Nei ☒ Ja ☐



TINGVOLL KOMMUNE tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 81 Bnr.: 11 Fnr.: Snr.:

Naboområdet/nærområde

Ingen nye tiltak er godkjent i naboområdet til eiendommen.

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



TINGVOLL KOMMUNE

tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 81 Bnr.: 11 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:

.....
.....
.....
.....

Eiendomsnr: 1560 - 81/11/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	SOLBAKKEN
Beregnet areal	3258.9	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant (VA)
Etablert dato	16.06.1910	Oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.1

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1033 Prestgardsvegen 12	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
181454822		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
181454830		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
181454849		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Annen forretningstype (AF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	10.09.2020	10.09.2020				81/11, 81/72
Sammenslåing (SF)	Sammenslåing	11.05.2007				81/90, 81/11	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	17.03.1980				81/11 (-1876.0), 81/115 (1876.0)	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	27.07.1961				81/72, 81/11	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	08.07.1961				81/70 (1260.0), 81/11 (-1260.0)	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	08.07.1961				81/11, 81/71	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	23.07.1955				81/11, 81/54	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	25.10.1940				81/11 (-3000.0), 81/36 (3000.0)	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	16.06.1910				81/1, 81/11	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-181175	ALMSKÅR RONNY	Prestgardsvegen 12	6630 TINGVOLL
1/1	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6976190.0	459536.7	0.0	Ja	3258.9	Hjelpelinje vannkant (VA)	



TINGVOLL KOMMUNE

tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 81 Bnr.: 11 Fnr.: Snr.:

8 Legalpant og andre økonomiske forhold

Ubetalte gebyr: Nei ☐ Ja ☒ Beløp: kr 10 237,85 Forfall: 20.04.26

Hvilken type gebyr: Komm.avg. og eiendomsskatt for 1.termin 2026

Refusjonskrav for kommunal infrastruktur:

Nei ☒ Ja ☐ Beløp kr Er nota sendt? Nei ☐ Ja ☐

Kommunal eiendomsskatt:

Nei ☐ Ja ☒ Årlig skatt¹ kr. 11 614

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.: 81 Bnr.: 11 Fnr.: Snr.:

Kommunale avgifter og gebyr

Avgiftene er oppgitt pr. år, inkl. mva.

Tjeneste	Avgift/gebyr
Renovasjon	
Vann x 2	14 168
Kloakk x 2	13 336
Slamtømming	
Feie- og tilsynsgebyr x 2	1 834
SUM	29 338

Eiendomsskatt for 2026: Kr. **11 614**



TINGVOLL KOMMUNE

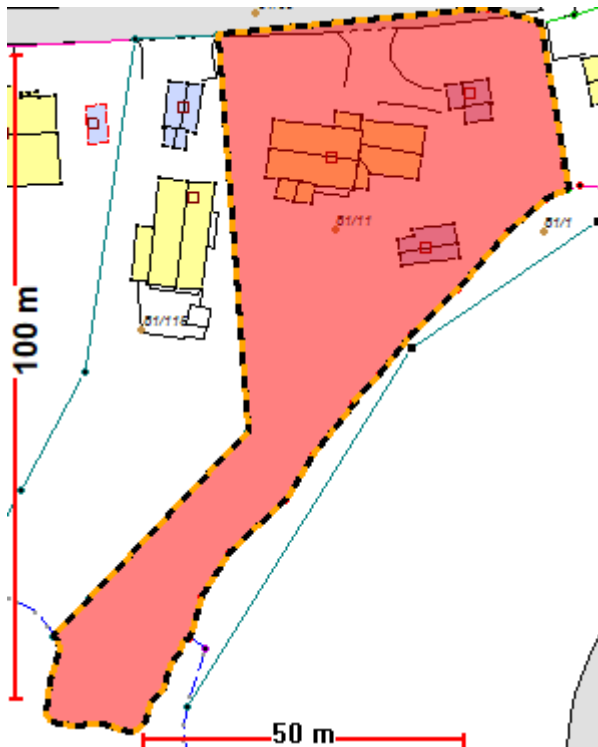
tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

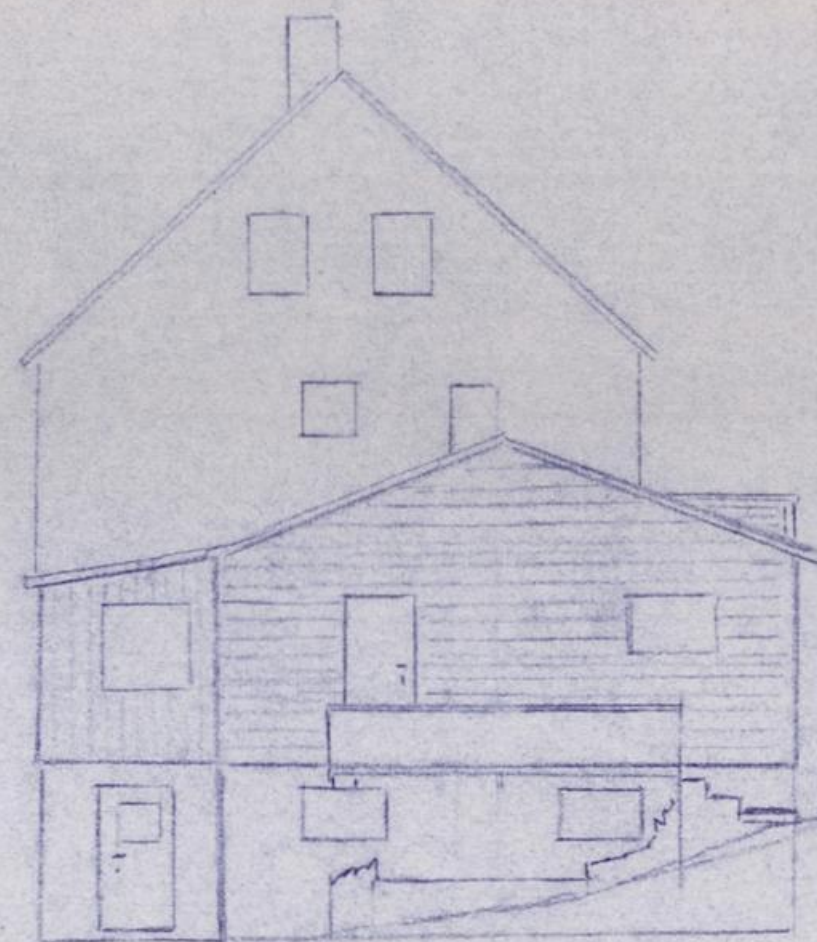
Eiendom: Gnr.: 81 Bnr.: 11 Fnr.: Snr.:

Eiendomskart

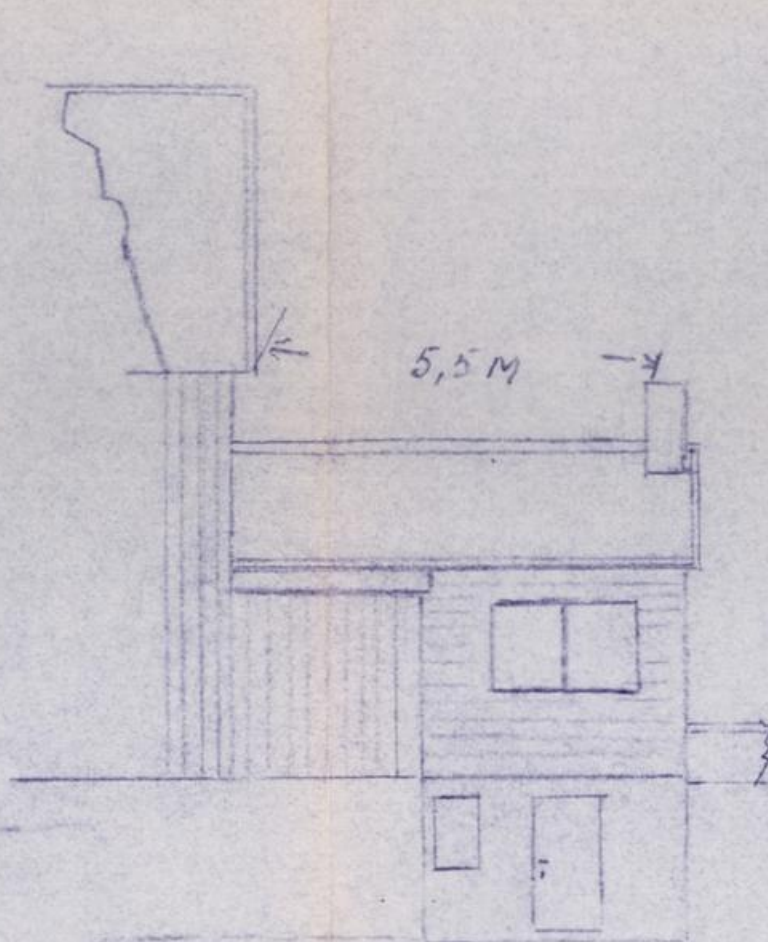
(Ikke målestokkriktig)



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.

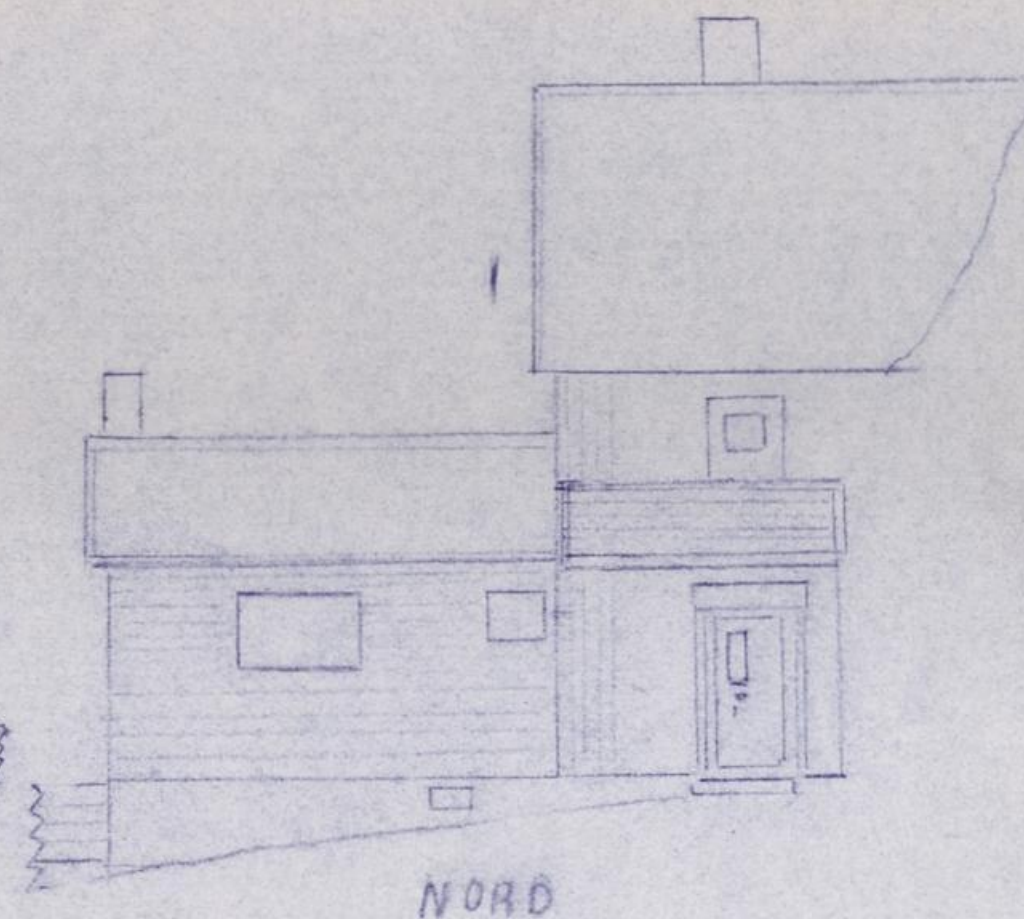


ØST

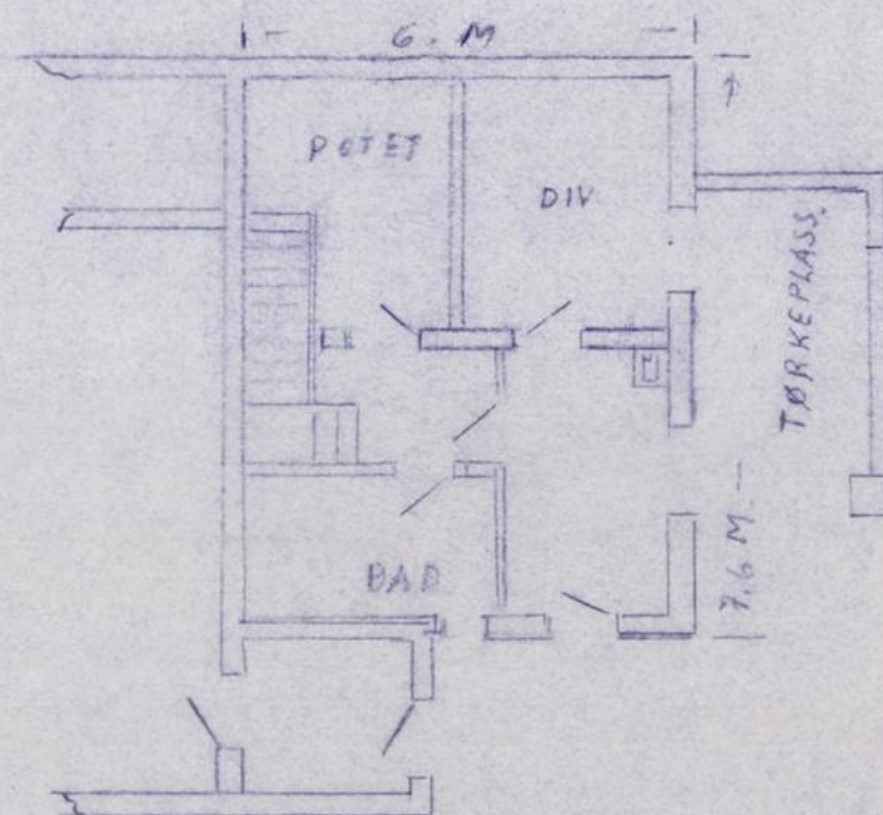


5,5 M

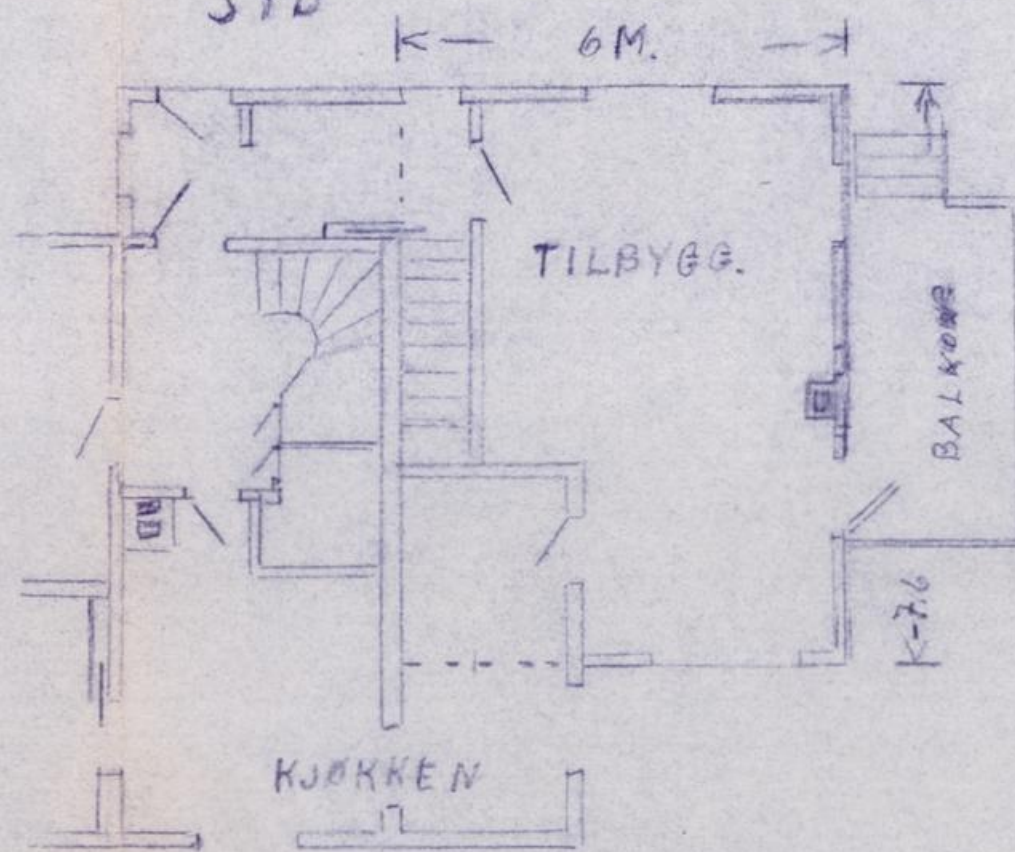
SYD



NORD



GRUNDRISS KJELLER



1. ETASJE

Beh. i Bygn.rådet
den 24/2 1967
FOTINGVOLL BYGNINGSRÅD
FOTINGVOLL
H. Ragnberg.

SOLBAKKEN. 81/11

MÅL 1/100

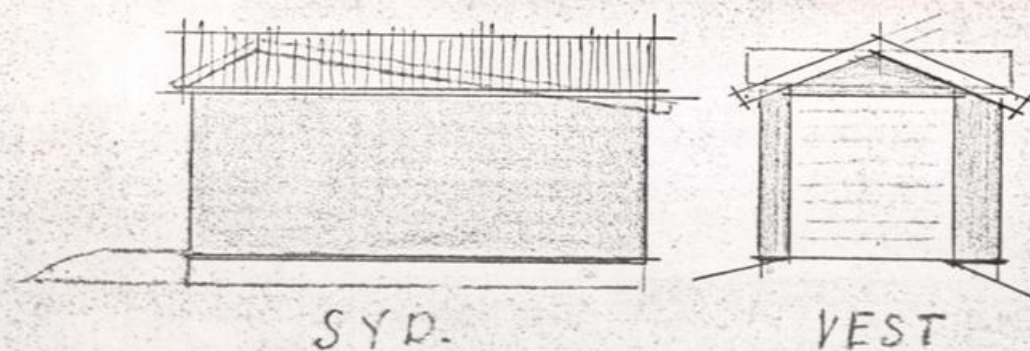
Ragnar Strand.

NORD

KIRKVEIEN

GARASJE

GARASJE M 1/100



KORRIGERT 27/2 1967
Amundrud

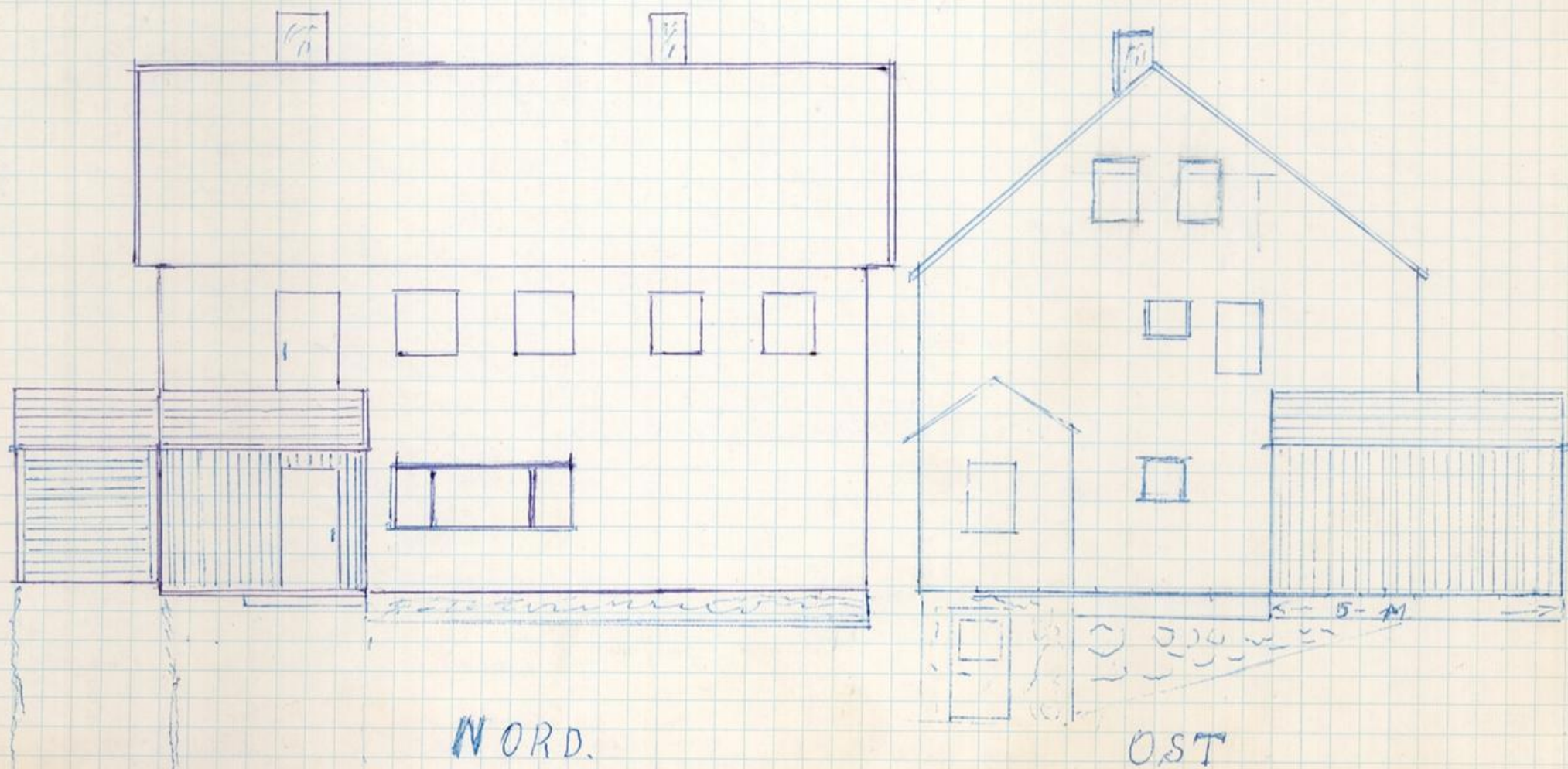
OVERSIKTSPLAN 1/200

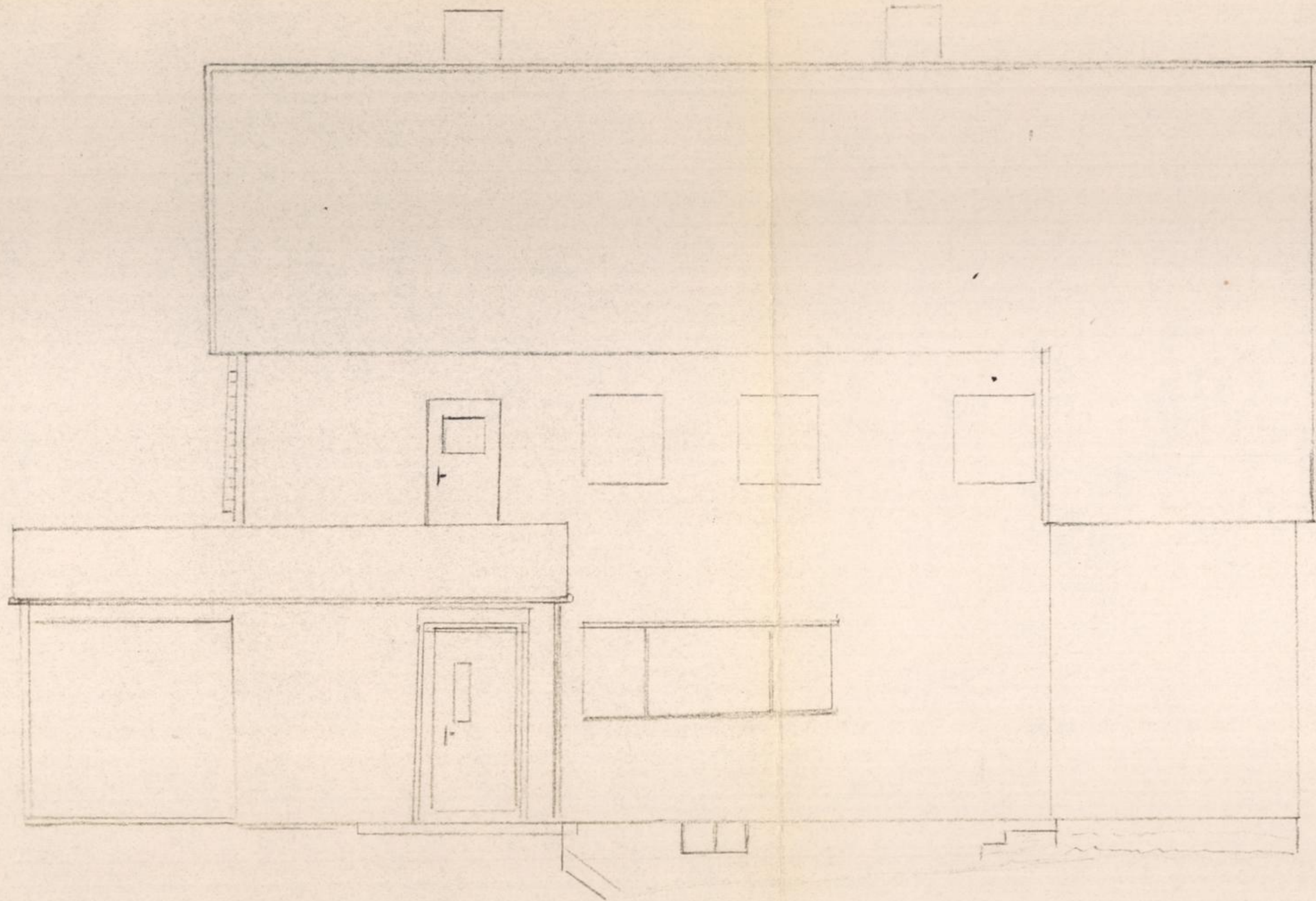
SCHEMATISK 81/11/7-90

Garasjeplan

KORRIGERT 27/2 1967
Amundrud

J. nr. 11/65





NORD. M 1/50

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1560 - TINGVOLL
Gårdsnummer: 81
Bruksnummer: 11

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.04.2026 kl. 10:53
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: SOLBAKKEN
Etableringsdato: 16.06.1910
Skyld: 0,08
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 81 / 11	3 258,9 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		181175	ALMSKÅR RONNY	H0101	Prestgardsvegen 12 6630 TINGVOLL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		181175	ALMSKÅR RONNY	H0101	Prestgardsvegen 12 6630 TINGVOLL	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6976190	459537		3 258,9 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Sammenslåing av matrikkelenheter 11.05.2007

Sammenslåing

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1560 - 81/90	0
Mottaker	1560 - 81/11	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	17.03.1980				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1560 - 81/11	-1 876	
		Mottaker	1560 - 81/115	1 876	
Skylddeling	27.07.1961				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1560 - 81/11	0	
		Mottaker	1560 - 81/72	0	
Skylddeling	08.07.1961				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1560 - 81/11	0	
		Mottaker	1560 - 81/71	0	
Skylddeling	08.07.1961				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1560 - 81/11	-1 260	
		Mottaker	1560 - 81/70	1 260	
Skylddeling	23.07.1955				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1560 - 81/11	0	
		Mottaker	1560 - 81/54	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	25.10.1940				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1560 - 81/11	-3 000	
		Mottaker	1560 - 81/36	3 000	
Skylddeling	16.06.1910				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1560 - 81/1	0	
		Mottaker	1560 - 81/11	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	10.09.2020				1560ver 10.09.2020
Annen forretningstype	OPPM-20/00182	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1560 - 81/11	0	
		Berørt	1560 - 81/72	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Prestgardsvegen	1033	12		Grunnkrets 0104 Tingvollvågen nord	
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets: 2 TINGVOLLVÅGEN	
			6976201	459536	Kirkesokn: 08070101 Tingvoll	
					Postnr.område: 6630 TINGVOLL	
					Tettsted: 6271 Tingvollvågen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	181 454 822	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6976211 Øst: 459558	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	81/11

Bygningsnr:	181 454 830	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6976187 Øst: 459551	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	81/11

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1560-0004-030	STABBUR, SOLBAKKEN

Bygningsnr: 181 454 849
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6976201 Øst: 459536
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 **Ant. boliger:** 3
Bruksareal bolig: 454 **Ant. etasjer:** 4
Bruksareal annet: 0 **Vannforsyning:**
Bruksareal totalt: 454 **Avløp:**
Bruttoareal bolig: 0 **Har heis:** Nei
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	52	0	52	0	0	0
H02	1	88	0	88	0	0	0
H01	1	167	0	167	0	0	0
U01	1	147	0	147	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1033 Prestgardsvegen 12	H0101	Bolig	167	5	Kjøkken	1	2	81/11
1033 Prestgardsvegen 12	H0201	Bolig	88	3	Kjøkken	1	1	81/11
1033 Prestgardsvegen 12	U0101	Bolig	147	3	Kjøkken	1	1	81/11

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse
 1560-0004-020 BUSTADHUD, SOLBAKKEN

Oversiktskart for 81 / 11

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32

6976300

6976200

6976100

6976000

N

80m

459300

459400

459500

459600

459700

Areal og koordinater

Areal: 3 258,9

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

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

Nord: 6976190

Øst: 459537

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6976126,83	459492,93		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	22	
			8,26				
2	6976132,81	459498,63		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			35,36				
3	6976158,39	459523,05		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			61,77				
4	6976219,99	459518,48		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			42,28				
5	6976224,06	459560,56		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			8,23				
6	6976221,82	459568,48		Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			22,20				
7	6976199,94	459572,26		Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			3,98				
8	6976196,02	459572,93		Vann Geometrisk hjelpepunkt	64 Genererte data (generalisering)	10	
			3,91				
9	6976194,58	459569,30		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			7,52				
10	6976189,58	459563,68		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			12,04				
11	6976180,44	459555,85		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			9,85				
12	6976173,83	459548,55		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			8,03				
13	6976167,42	459543,71		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			5,88				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6976163,19	459539,62		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			0,31				
15	6976163,11	459539,92		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			10,43				
16	6976154,98	459533,38		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			8,43				
17	6976147,88	459528,84		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			11,88				
18	6976139,69	459520,23		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			8,01				
19	6976132,92	459515,95		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			6,79				
20	6976126,43	459513,97		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			44,84	Hjelpelinje vannkant		22	