Orkanger, 08.07.2026

KOMMUNE	1560	**GNR**	79	**BNR**	67	**FNR**	0	**SNR**	0
EIER	Granvang Inger Marie W								
EIENDOM/GATE	Svortåsvegen 24								

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

	RENOVASJON	**SLAM**
Type abonnement		
Årsgebyr inkl. mva. **(inkl. også evt. påslag kommune)**		
Antall terminer		
Fakturert t.o.m.	01.07.2026	
Neste forfall	20.09.2026	
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,00	

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

Svortåsvegen 24

Nabolaget Tingvollvågen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Eldre**
- **Enslige**





Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Offentlig transport

Sortdal Linje 901	4 min 0.4 km
Kristiansund Kvernberget	45 min

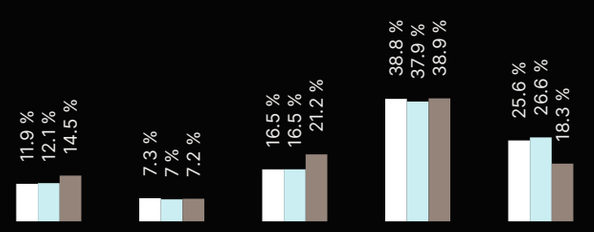
Skoler

Tingvoll barne- og ungdomsskole (1-... 171 elever, 14 klasser	4 min 2.5 km
Tingvoll vidaregåande skole 100 elever, 5 klasser	4 min 2.8 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Tingvoll	13 min

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	22 min 1.9 km
Meisingset oppvekstsenter (2-5 år) 21 barn	10 min 10.6 km

Dagligvare

Coop Extra Tingvoll Post i butikk	12 min 1.2 km
Joker Tingvoll PostNord	15 min 1.3 km

FINN

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

Svortåsvegen 24

Nabolaget Tingvollvågen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Eldre**
- **Enslige**

Offentlig transport

Sortdal Linje 901	4 min 0.4 km
Kristiansund Kvernberget	45 min

Skoler

Tingvoll barne- og ungdomsskole (1-... 171 elever, 14 klasser	4 min 2.5 km
Tingvoll vidaregåande skole 100 elever, 5 klasser	4 min 2.8 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Tingvoll	13 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

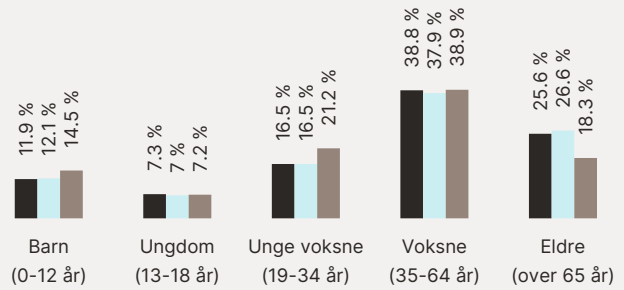
Naboskapet

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	22 min 1.9 km
Meisingset oppvekstsenter (2-5 år) 21 barn	10 min 10.6 km

Dagligvare

Coop Extra Tingvoll Post i butikk	12 min 1.2 km
Joker Tingvoll PostNord	15 min 1.3 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 92/100

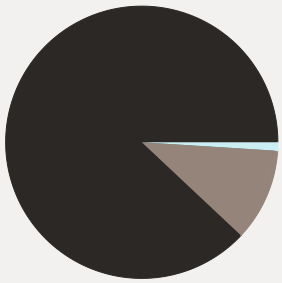
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

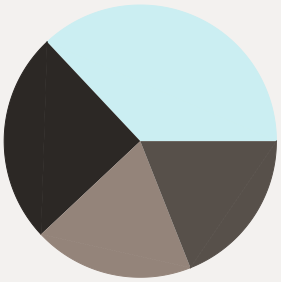
Tingvoll stadion Fotball, friidrett	16 min 1 km	
Tingvoll barne Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 2.5 km	
Fitnesspoint Aspøya	19 min	
Treningssenter (Nordmørshallen)	21 min	

Boligmasse



- 88% enebolig
- 1% blokk
- 11% annet

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning



Sivilstand

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

FINN
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





FINN 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

Tilstandsrapport

Enebolig

Svortåsvegen 24, 6630 TINGVOLL

TINGVOLL kommune

gnr. 79, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20704-1677 **Eiendomsverdi ref nr:** LO1711

Foretak: Midt Norsk Takst AS **Takstingeniør:** Svenn Marius Skålvik **Vår ref:** Svenn Marius Skålvik

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

MIDT NORSK TAKST AS

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



Rapportansvarlig

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 tre plan, omfattende kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Bygningsmassen ble vesentlig utvidet i 1979 med et tilbygg som inkluderer utvidelse av både kjellernivå og hovedetasje. Boligen er i dag tilrettelagt for utleie i 2. etasje.

Fundamenteringen består av plasstøpt betong i den opprinnelige delen, mens tilbygget er oppført med grunnmur av betongstein (leca eller tilsvarende). Kjelleren har støpte gulv på grunn, hvor deler av arealet er utført som en oppforet konstruksjon (tilfaregulv). Etasjeskillerne er konstruert med tradisjonelt trebjelkelag.

Bærende vegger over grunnmur er oppført i bindingsverk og reisverk, utvendig kledd med stående trekledning. Vindusutskiftninger og eksisterende komponenter består av en kombinasjon av 2-lags isolerglass og koblede vinduer. Takkonstruksjonen er utført som et saltak, tekket med stålplater. Takvann føres via takrenner og nedløp, dels direkte til terreng og dels til skjult avløp (lukket dreneringssystem).

Boligen har gode adkomstmuligheter til utearealer fra alle plan. I 1. etasje forefinnes både en åpen og en overbygget veranda med utgang fra stue og kjøkken. I 2. etasje er det etablert veranda med utgang fra stue. Inngangspartiet er overbygget og utformet med veranda/repo.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Takplater av bølgeprofil i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord på hovedbygningen. Takplater i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord på tilbygg. Ukjent undertak. Alder er ukjent.
Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn og ført til terreng.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Taket er oppført som en sperrekonstruksjon. Det er tilgang til kryploft via luke i gangen, og hele loftet er lagt med gulv for lagring. Videre er det tilgang til kott på den ene siden i andre etasje
Sperrekonstruksjon med synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Tilgang til kaldtloft og kryploft via luke med stige i gang. Ikke lagt fast gulv.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass av ulik alder.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2009 på 2 soverom i 2. etasje og 2020 på 2 rom i 2. etasje.
Bygningen har teak hovedytterdør, teak dør inn til vaskerom, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Veranda på gavelvegg har skrått takoverbygg med pappshingel.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 90 cm.
Veranda opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Tett dekke av glassfiber med avrenning til renne i front.
Høyde rekkverk er målt til 90 cm.
Overbygd veranda utkraget fra bolig, opplagret på søyle i front med terrassedekke og teppe. Plassbygd trapp som en del av konstruksjon, håndløper på vegg.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 90 cm.
Veranda med plassbygd trapp opp til hovedveranda. Håndløper på vegg ned langs trappen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe. Vedovn i kjellerstue/soverom. Stue og kjøkken i 1. etasje. Vedovn på stue i 2. etasje.
Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS. Utførte tilsyn den 11.01.2022
Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har lakkert tett tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.
Malt tett trapp med belegg i trinn og malt spile rekkverk på en side.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad kjeller:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk via ventil og åpningsvindu med ventil.
Servant og dusj med forheng.

Bad 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromstapet og belegg i våtsone ved dusj. Malt slett himling. Naturlig avtrekk via ventil i himling.
95 cm servantskap med nedfelt vask i laminat benkeplate. Speil, lysarmatur med stikkontakt, overskap, gulvstående toalett og dusjnisje med forheng.

Vaskerom 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme, tapet på vegg og hvite himlingsplater.
Malt slett innredning med heldekkende dobbel vask. Opplegg for vaskemaskin. Plass for fryser.

Bad 2. etasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv og fliser på gulv i dusjnisje. Våtromsplater på vegg og flis på vegg i dusjnisje. Malt slett himling. Naturlig ventilering via åpningsvindu med ventil. Stråleovn på vegg.
60 cm servantskap med nedfelt vask i laminatplate, speil med hylle, lysarmtur med stikkontakt, opplegg for vaskemaskin og

Beskrivelse av eiendommen

varmtvannstank.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 2. etasje:
Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malt slett himling.
Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate og heldekkende dobbel vask. Frittstående kjøl/fryseskap og komfyr. Naturlig ventilering.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via åpningsvindu med ventil.

Kjøkken 1. etasje:
Belegg på gulv, tapet og panel på vegg. Hvite himlingsplater.
Slett kjøkkeninnredning med profilerte lister, laminert benkeplate og heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Belegg på gulv, malt mur og malte slette plater på vegg. Malt slett himling.
Gulvstående toalett. I tillegg har rommet stoppekraner. Den ene stoppekranen går til utekran ved trapp på oversiden av huset.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber av ukjent alder. Det er montert kobberrør i tilbygg ca. 1979. Hovedstoppekrane er plassert i garderobeskap i soverom kjeller og på toalett.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vindu
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue
Leverandør: Toshiba
Elektrisk tilkobling: Utvendig stikkontakt
Produksjonsår: 2016. Informasjon om monteringsår er hentet fra samsvarserklæring fra Bøifot Elektro AS datert 05.12.2016
Service utført: Høsten 2025.
Evalet varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: Ukjent
Plassering: Bod i kjeller
Elektrisk tilkobling: Fast
Høiax varmtvannstank som er på ca. 120 liter.
Produksjonsår: 2021
Plassering: Bad 2. etasje
Elektrisk tilkobling: Fast med bryter.
Hoved sikringsskap er plassert i gang 2. etasje med skrue, automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. I tillegg er det montert en seriemåler for kurser i 2. etasje siden etasjen har vært utleid. Åpent og skjult anlegg.
Underfordeling i 1. etasje i gang ved kjøkken med skruesikringer og underfordeling i kjeller med skur og automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 1979 på tilbygg. På hovedbygget er det ikke kjent om det er utført oppgraderinger etter byggeår.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen har betonggrunnmur på hovedbygget og betongstein i tilbygget.
Forstøtningsmurene er oppført i betongstein med smijernsrekkverk ovenfor boligen. I tillegg er det forstøtningsmur ved carporten.
Støttemur i lettklinkerblokk er plassert foran carporten ved terrassen.
Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker, hekk, trær og gjerde. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig avløpsrør er skiftet 21 oktober 2021 av Tingvoll Kommune

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

Brann: Det er montert brannmeldere i hver etasje 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

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Beskrivelse av eiendommen

- Det er ikke mottatt kommunepakke med tilhørende tegninger og opplysninger fra Tingvoll kommune. Eiendommen er derfor ikke kontrollert opp mot kommunens registre. Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver.
- Eier har fremvist fotografier av tegninger (mottatt 21.03.2026), datert 25.09.1974. Tegningene er ikke stemplet av Tingvoll kommune.

- Dokumentasjonen viser følgende:
- 1. etasje: Tegningene viser plan for tilbygg. Utførelsen på befaringstidspunktet samsvarer med disse tegningene.
- Fasade: Udatert fasadetegning viser tilbygget veranda og tak over veranda. Utførelsen samsvarer med tegning.

- Uavklarte forhold og manglende dokumentasjon
- Opprinnelig bolig: Det foreligger ingen tegninger fra byggeår for den opprinnelige delen av boligen. Lovligheten av denne delen er derfor ikke kontrollert.
- Kjeller: Det foreligger ingen tegninger for tilbygget areal i kjeller. Lovligheten av dette arealet er ikke kontrollert.
- Da det mangler godkjente tegninger for store deler av bygningsmassen, kan det ikke bekreftes om dagens bruk eller planløsning er i samsvar med offentlige tillatelser. For avklaring av lovlighet og eventuelle pålegg om retting, henvises det til Tingvoll kommune.

- Informasjon om ferdigattest
Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak som ble omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene, er det ikke ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak blir ikke automatisk godkjent i slike saker; det er de opprinnelige godkjente tegningene som er juridisk gjeldende. Det er eiers ansvar at bygningen er utført og brukes i samsvar med gitte tillatelser.

Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

- Det er ikke mottatt kommunepakke med tilhørende tegninger og opplysninger fra Tingvoll kommune. Eiendommen er derfor ikke kontrollert opp mot kommunens registre med tanke på lovlighet fra byggeår. Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver.

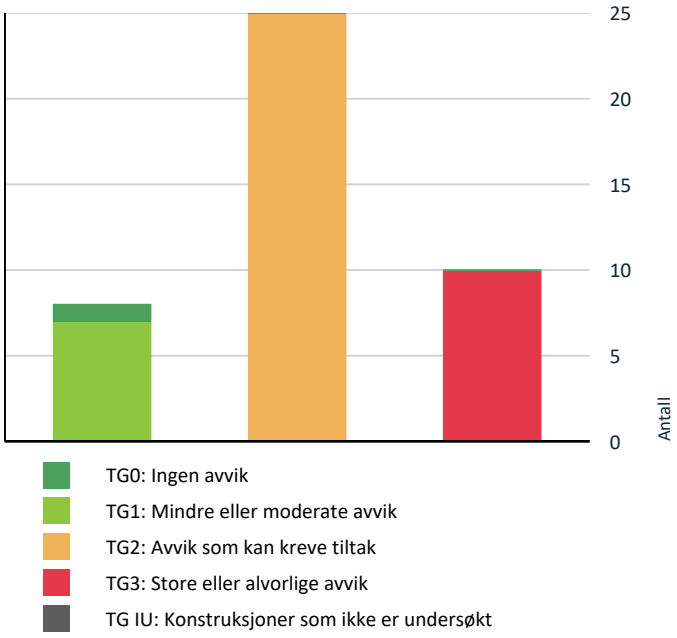
- Vurdering av fremlagt dokumentasjon
- Eier har fremvist fotografier av tegninger (mottatt 21.03.2026), datert 28.07.1987. Tegningene er ikke stemplet av Tingvoll kommune. Tegningene viser tilbygg av carport til eksisterende garasje. Ved kontroll mot denne dokumentasjonen er følgende registrert:
- Carport: Tilbygget carport samsvarer med tegningene.
- Avvik på garasjebygg: Det er påvist et avvik på det eksisterende garasjebygget (inngangsparti/bod). Dette arealet er trukket lenger frem enn det tegningene viser, og døren vender mot garasjeporten i stedet for opp mot veien.

- Uavklarte forhold
- Da det er påvist avvik mellom fremlagte tegninger og dagens utførelse på garasjedelen, samt at komplette kommunale handlinger mangler, er ikke byggets lovlighet bekreftet. Lovligheten av garasjen og endringene på inngangsparti/bod må undersøkes nærmere med Tingvoll kommune for endelig avklaring.

- Informasjon om ferdigattest
Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak som ble omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Vi gjør oppmerksom på at eventuelle ulovlige byggetiltak ikke blir automatisk godkjent i slike saker; det er de opprinnelige godkjente tegningene som er juridisk gjeldende. Det er eiers ansvar at bygningen er utført og brukes i samsvar med gitte tillatelser.

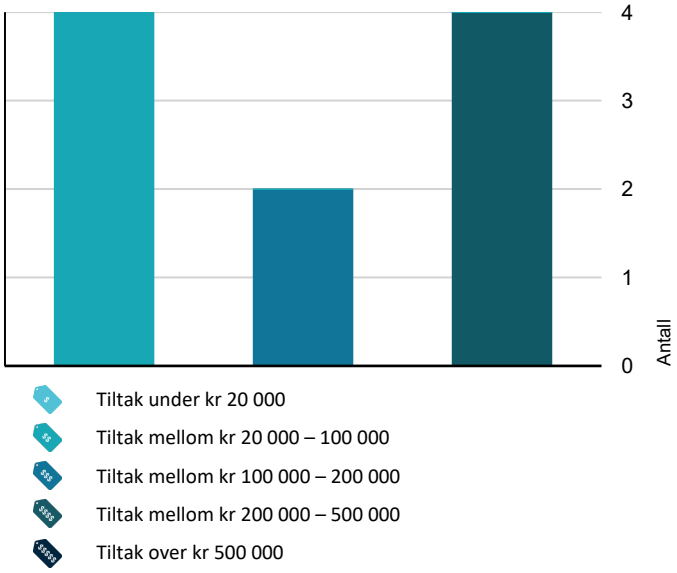
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygg	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	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 > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. 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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Eiendommen er registrert 10.02.1948

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

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

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

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	Tilbygg av kjeller og 1. etasje ca. 1975. Kjeller er det soverom (Ikke måleverdig) lager og bod. 1. etasje: Vaskerom, gang og 3 soverom.
1987	Modernisering	Kum for bortledning av vann ved carport og ved kjellerdør montert ca. 1987. Årstall er usikkert
2009	Modernisering	Skiftet 2 vindu i 1. etasje på soverom.
2020	Modernisering	Skiftet vindu på soverom i 2. etasje og på stue.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

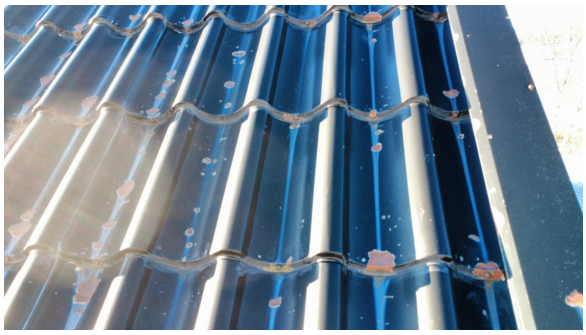
Takplater av bølgeprofil i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord på hovedbygningen.
Takplater i stål/ALU med tilhørende beslag på tilbygg. Doble vindskibord. Ukjent undertak. Yttertekking ca. 2000
Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det er noe synlig rust/avskaling av lakk på takplater

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking 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.
- Lokal overflatebehandling av rust/avskaling av lakk er anbefalt for å øke takets levetid.
Konsekvens om dette ikke utføres er kortere levetid og fare for skader og lekkasjer. Rust kan medføre at innfesting mister egenskapen sin og styrke og kan medføre at takplater lettere kan løsne fra taklekter.

Tilstandsrapport



Synlig rust på taktekking



Oversikt hovedtak



Oversikt tak tilbygg



Oversikt hovedtak

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn og 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.

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

Konsekvens/tiltak

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

• 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.

- Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Dette medfører skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.
- Lokal overflatebehandling av rust/avskaling av lakk er anbefalt for å øke beslagenes levetid.
Konsekvens om dette ikke utføres er korte levetid og fare for skader og lekkasjer.
- 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
- Selv om boligen er oppført i en tid uten tydelige krav til snøfangere, medførte utskiftingen til glatt taktekking en vesentlig endring i takets risikoprofil. Taket mangler i dag mekanisk sikring mot takras, noe som anses som et avvik fra sikkerhetskravene i teknisk forskrift på utførelsestidspunktet. Ved bytte til glattere takmateriale bortfaller den naturlige friksjonen i underlaget, og behovet for snøfangere utløses for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.

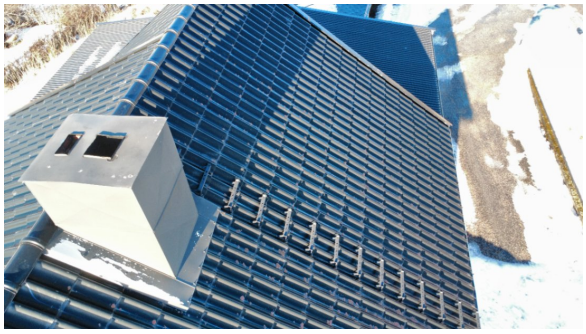
Avviket er særlig kritisk over inngangsparti. Manglende sikring utgjør her en direkte fare for liv og helse, samt risiko for materielle skader på bygningsdeler og kjøretøy.

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

Tilstandsrapport



Luftehatt



Pipebeslag, bør monteres hatt.



Synlig rust i takrenner

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon. Det forutsettes at veggen er bygget iht. preakseptert løsning

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det mangler tilstrekkelig med musebånd/sikring på hjørner

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør monteres musebånd eller annen egnet sikring på hjørnene for å hindre at skadedyr får tilgang bak ytterkledningen og inn i konstruksjonen. Manglende sikring kan føre til lukt, utettheter og redusert isolasjonsevne.
- Manglende tilstrekkelig 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 bør utføres vask og overflatebehandling av kledningen for å beskytte mot videre skade. Enkelte bord bør vurderes skiftet ut ved behov.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Taket er oppført som en sperrekonstruksjon. Det er tilgang til kryploft via luke i gangen, og hele loftet er lagt med gulv for lagring. Videre er det tilgang til kott på den ene siden i andre etasje

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen.
- Det registreres ekskrementer etter mus på kryploft/kaldloft, noe som kan skyldes manglende musebånd/sikring bak kledning på yttervegger.
- Loftsluke er ikke tett og isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at bygget er utført uten dampsperre, noe som gir svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Påviste fuktskjolder i undertak bør holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.
- Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker inneklimaet. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.
- Begrenset lufting av takkonstruksjon, det ble ikke observert tegn til kondens som følge av dette ved kontroll på kaldloft. Men det gjøres oppmerksom på at endret bruk med mer oppvarming kan endre dette. Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert bedre lufting ut mot raftekasser. Evt. så tas dette sammen med taktekking.
Konsekvensen er at dette kan medføre kondensering/ fuktskader i konstruksjon.
- Ved en eventuell fremtidig renovering av himlinger bør det monteres forskriftsmessig dampsperre. Konsekvens: Manglende dampsperre medfører risiko for at varm, fuktig luft fra boligen kondenserer i den kalde takkonstruksjonen. Dette kan over tid føre til fuktskader, rimdannelse og svertesopp på undertak og i isolasjon.
- Det bør etableres tilkomst eller det innhentes dokumentasjon på oppbygging av område uten tilkomst. Inspeksjon er utført fra tilgjengelige områder i underliggende etasje for takkonstruksjonen.



Ingen synlig ventilering i raftekasse ved overgnag tak/vegg



Oversikt kryploft



Eldre fuktmerker ved pipe



Uisolert takluke med stige

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon med synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Tilgang til kaldtloft og kryploft via luke med stige i gang. Ikke lagt fast gulv.

Tilstandsrapport

Årstall: 1979 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

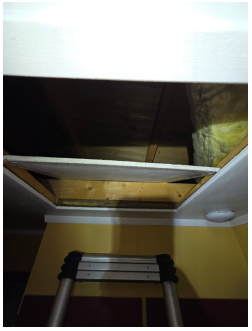
- Det registreres ekskrementer etter mus på kryploft/kaldloft, noe som kan skyldes manglende musebånd/sikring bak kledning på yttervegger.
- Grunnet lav takhøyde er kun takkonstruksjon kontrollert fra loftsluke.
- Loftsluke er ikke isolert og har ingen lås, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør monteres musebånd eller annen sikring bak kledning for å hindre at mus kommer inn på loftet, da ekskrementer etter mus er observert.
- Loftsluken bør isoleres og utstyres med lås for å forhindre varmetap og redusere risikoen for fuktskader på loftet som følge av varm, fuktig luft fra boligen.
- Begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av lav takhøyde kan medføre at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages, og nærmere undersøkelser anbefales.


Synlig ventilering i raftekasser ved overgang tak/vegg


Oversikt kryploft fra luke


Uisolert loftsluke


Oversikt kryploft fra luke

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass av ulik alder.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Vinduer som er montert i mur mangler beslag på ett vindu mot carport og kan ha skjulte skader med råte bak puss.
- Vinduer 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
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Det bør monteres beslag på vinduet mot carport for å hindre vanninntrenging og redusere risiko for råteskader bak puss.
- Vinduer og karmer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utbedres eller skiftes ut ved behov, da alder og slitasje gir økt risiko for punktering av glass og ytterligere forringelse av treverket.

Tilstandsrapport



Vindu på stue



Vindu på stue, her er det skiftet glassruter i 2011.



Vindu i kjeller har ikke tilstrekkelig beslag



Vindu i kjeller

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2009 på 2 soverom i 2. etasje og 2020 på 2 rom i 2. etasje.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst utvendig.



Vindu på soverom i 2. etasje



Vindu på soverom i 1. etasje

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, teak dør inn til vaskerom, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Harde pakninger på dører som medfører fare for dårlig tetthet.
- 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:

Tilstandsrapport

- Det anbefales å følge med på tilstanden til dører og pakninger, samt utføre nødvendig vedlikehold og eventuelle oppgraderinger etter behov. Manglende tetthet kan føre til varmetap, økt energiforbruk og risiko for fuktskader. Eldre glass har økt risiko for punktering, noe som kan medføre behov for utskiftning.



Verandadør på kjøkken av ukjent alder.



Verandadør på stue fra 1995



Boddør i kjeller



Hoveddør og dør inn til vaskerom

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Veranda på gavelvegg har skrått takoverbygg med pappshingel. Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 90 cm.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Er en del mose på taket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Overflatebehandling av treverk bør utføres for å utbedre værslitte og oppsprukne overflater.
Jevnlig vedlikehold og kontroll av overflater anbefales for å sikre treverkets levetid og forhindre ytterligere forringelse, som kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og råte.
- Det anbefales å vaske taket og montere mosebeslag på mønet av sink eller kobber for å hindre videre mosevekst på taktekkingen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan mosen føre til fuktansamling og redusert levetid på taktekkingen.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Veranda opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Tett dekke av glassfiber med avrenning til renne i front. Høyde rekkverk er målt til 90 cm.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

- Synlig råte i platen ved takrennen i front, observert fra undersiden.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

- Tekkingen og råteskadet materiale må skiftes ut for å hindre videre fukt- og råteskader i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for ytterligere skadeutvikling, redusert bæreevne og potensielle følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.
- I tiltakskostanden er det hensyntatt å skifte ut dekke med ny avrenning til renne i front. Valg av løsning og omfang vil påvirke totalkostnaden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Synlig råte i platen ved takrennen i front, observert fra undersiden.



Synlig råte i platen ved takrennen i front, observert fra undersiden.



Oversikt



Oversikt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Beskrivelse

Overbygd veranda utkraget fra bolig, opplagret på søyle i front med terrassedekke og teppe. Plassbygd trapp som en del av konstruksjon, håndløper på vegg.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 90 cm.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert

Årstall: 1979 **Kilde:** Kontaktperson



Oversikt



Oversikt

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Veranda med plassbygd trapp opp til hovedveranda. Håndløper på vegg ned langs trappen.
- Terrassedekket er fra ca. 2021og bør overflatebehandles for å ivaretas.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Oversikt

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Gulv i gang 1. etasje har noe slitasje og ligger trangt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Gulvet i gang i 1. etasje bør utbedres lokalt for å forhindre ytterligere slitasje og eventuelle følgeskader.
Det må også påregnes noe flikking og utbedring når inventar tas ned og flyttes ut, for å sikre et tilfredsstillende resultat og unngå økt risiko for skader på gulvet.



Gulv i gang 1. etasje har noe slitasje og ligger trangt.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i etasjer med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.

Vurdering av avvik:

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

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2
Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 12 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1
- Er noe svai i gulvet ved belastning. TG 2
2. etasje
- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 25 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 25 mm fra skillevegg kjøkken mot senter av rommet. TG 3
- Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 22 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 19mm fra yttervegg mot laserplassering. 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.

- Det bør vurderes å rette opp gulvene for å oppnå tilfredsstillende høydeforskjeller i henhold til gjeldende standard.
- Tiltakskostnaden vil avhenge av valgt utbedringsmetode, og det er tatt hensyn til lokal utbedring i selve rommet.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort, økt slitasje på gulv og eventuelt videre utvikling av skjevheter over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 12 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1
- Er noe svai i gulvet ved belastning.



2. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 25 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 25 mm fra skillevegg kjøkken mot senter av rommet. TG 3



2. etasje
Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 22 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 19mm fra yttervegg mot laserplassering. TG 2

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Vedovn i kjellerstue/soverom. Stue og kjøkken i 1. etasje. Vedovn på stue i 2. etasje.
Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS. Utførte tilsyn den 11.01.2022

- Ved befaring ble det anmerket manglende ubrannfarlig plate på gulv under sotluke/feieluke, samt at vedovn på kjøkken manglet gnistplate på gulv foran ildstedet. Selger har i etterkant lagt fliser på gulv under sotluke, og koblet fra vedovnen på kjøkkenet. Tiltakene er dokumentert med tekst og bilder mottatt per e-post 11.05.2026. Arbeidet er vurdert basert på innsendt dokumentasjon, men er ikke kontrollert ved ny fysisk befaring. Avvikene anses på dette grunnlag som lukket, med unntak av øvrige forhold som fortsatt står anmerket i rapporten.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

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

- Vedovn i 2. etasje er plassert for nærme brannmur, noe som har medført skader og sprekker i brannmuren.
- Vedovn/peis har passert over halvparten av forventet funksjonstid, og det må påregnes økt behov for vedlikehold fremover.
- Det anbefales å montere pipehatt for å hindre vanninntrengning i pipen, da dette kan medføre ytterligere skade på pipen og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke. Dette er også kommentert under punktet for nedløp og beslag.
- Erfaring tilsier at teglsteinspiper ofte har behov for rehabilitering etter ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipen passert over halvparten av forventet funksjonstid.
- I henhold til tilsynsrapport datert 11.01.2022 fra Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS er det påvist at alle fire sider ikke er tilgjengelige. Rettefrist er satt til 11.02.2022.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

- Vedovn i 2. etasje må flyttes til forskriftsmessig avstand fra brannmur, og skader/sprekker i brannmur må utbedres for å redusere brannfare og forhindre ytterligere forringelse av konstruksjonen.
- Vedovn/peis har passert over halvparten av forventet levetid, og det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting for å sikre trygg og forsvarlig bruk.
- Det anbefales å montere pipehatt for å hindre vanninntrengning i pipen, da dette kan føre til ytterligere skader på pipen og risiko for vannlekkasjer i tilstøtende rom.
- Det anbefales 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.
- Ved renovering av pipe er det ikke samme krav til synlighet av pipevanger/sider. Det må undersøkes med systemleverandør av rehabilitering for å sikre at alle krav overholdes.



Vedovn i kjeller



Vedovn på stue, har skader i brennplater og topplater inne i ovn.



Vedovn i 2. etasje



Bilde tilsendt av selger.
Tettet røykrør på kjøkken og med det frakoblet vedovn utført etter befaringen

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

- TG 3 er gitt på grunn av fuktmåling som viser 29,6% i soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

- Det bør iverksettes tiltak for å redusere og begrense fuktgjennomtrenging i kjeller, samt utbedre påviste fukt- og råteskader i treverk.
- Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig for å følge utviklingen over tid, og ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og omfang av skadene.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre fuktskader, råte, muggsopp og forringelse av inneklimaet, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- I tiltakskostanden er det hensyntatt å rive ut alle overflater og sørge for best mulig uttørking. Det er ikke hensyntatt noe gjenoppbygging. Valg av løsning og omfang vil påvirke totalkostnaden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kontroll av innforet yttervegg på soverom i tilbygg. Fuktmåling viser 29,6%


Synlig kraftig saltutslag inne på toalett i senter av bygget noe som tyder på kapillærsug fra grunn under bygget

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tett tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert


Trapp sett fra 1. etasje

TG 2 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Malt tett trapp med belegg i trinn og malt spile rekkverk på en side.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert

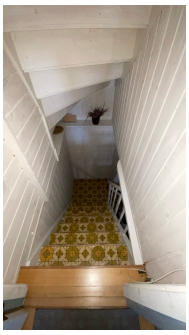
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sprekk/krakelering i overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Lokal utbedring av sprekk/krakelering i overflatebehandlingen bør utføres for å hindre videre forringelse av trappen og for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og teknisk nivå. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Trapp sett fra 1. etasje



Trapp sett fra kjeller



Sprekk/krakelering i overflatebehandlingen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

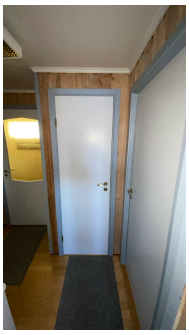
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Dører som tar i karm eller terskel bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre økt slitasje på hengsler, dørblad og karm. Manglende justering kan føre til at dørene blir vanskeligere å åpne og lukke, og problemet kan forverres over tid.



Dører i gang



Dør til kjøkken tar i bunnterskel

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad kjeller:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk via ventil og åpningsvindu med ventil.
Servant og dusj med forheng.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Ingen synlig membran i gulv ved kontroll av sluk
- Mangler kantlist i bunn av våtromsplater, det er slitt mykfuge ved overgang mot flis.
- Mangler dokumentasjon på varmekabel og halvparten av forventet levetid er nådd.
- Rommet har kun naturlig ventilering og manglende tilluftsventilering.

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.

- Tiltak må ses i sammenheng med bruk av kjeller og anbefalte tiltak i pkt. rom under terreng.
- Kostnadsestimatet er basert på full rehabilitering til dagens tekniske forskriftsnivå. 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.

- Ved fortsatt bruk av badet benyttes det på eget ansvar. Det anbefales å montere vannstoppventil med vannføler på kritiske punkter tilknyttet vannstoppventil.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Ingen synlig membran i gulv ved kontroll av sluk


Oversikt


Oversikt



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt. Kontroll av skjøt på våtromsplater hvor det er synlig sprekke. Fuktmåling viser 13,4%. Rommet har ikke vært i bruk på lang tid noe som henger sammen med fuktmålingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er synlige sprekker i plateskjøter på vegger, noe som medfører fare for skjulte skader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør gjennomføres utbedring av sprekker i plateskjøter for å hindre fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader, råte og muggsopp i veggkonstruksjonen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme, tapet på vegg og hvite himlingsplater.
Malt slett innredning med heldekkende dobbel vask. Opplegg for vaskemaskin. Plass for fryser.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Knirk i gulv
- Synlig skade på dør til innredning under vask.
- Naturlig ventilering
- Mangler dokumentasjon og halvparten av forventet levetid er nådd på gulvvarme.
- Gulvet er tilnærmet helt flatt.

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.

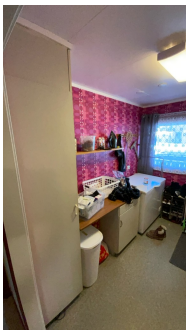
- Våtrommet har TG 3 på grunn av alder og påviste avvik. Rommet kan fortsatt benyttes som vaskerom, men det anbefales å montere vannstoppventil med vannføler og unngå bruk av fritt vann på overflater. Vaskerom har normalt ingen direkte vannbelastning på overflater, men bruk skjer på eget ansvar og oppgradering må påregnes.
- Kostnadsestimatet er basert på full rehabilitering til dagens tekniske forskriftsnivå, og 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



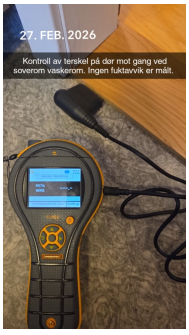
Misfarging og deler av belegget er løst.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Kontroll av bunnterskel på døråpning mot gang ved soverom. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnterskel på døråpning mot gang ved soverom. Ingen fuktavvik er målt.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromstapet og belegg i våtsone ved dusj. Malt slett himling. Naturlig avtrekk via ventil i himling.
95 cm servantskap med nedfelt vask i laminat benkeplate. Speil, lysarmatur med stikkontakt, overskap, gulvstående toalett og dusjnisje med forheng.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Synlig skade på veggbelegg i dusj
- Over halvparten av tiden er nådd på innvendige sanitære installasjoner.
- Synlig skade på laminat benkeplate ved vask.
- Naturlig avtrekk.
- Drypplekkasje fra dusjbatteri som er innebygd i veggen.

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.

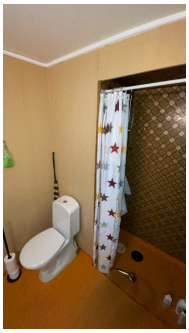
- Kostnadsestimatet er basert på full rehabilitering til dagens tekniske forskriftsnivå. Valgt løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.
- Manglende oppgradering og dokumentasjon av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det anbefales å utbedre skader på veggbelegg og benkeplate, utbedre drypplekkasje fra dusjbatteri, samt vurdere forbedring av ventilasjonen for å redusere risiko for ytterligere skader og fuktproblemer.

- Ved fortsatt bruk av badet benyttes det på eget ansvar. Det anbefales å montere vannstoppventil med vannføler på kritiske punkter tilknyttet vannstoppventil.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



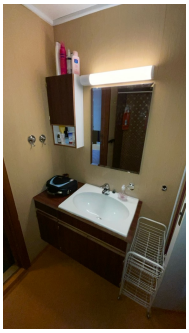
Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Kontroll av veggplate med skade i dusjnisje på bad i 1. etasje. Det er ikke mål forhøyde fuktavvik.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Ved undersøkelse er det observert synlige skader i membran/belegg inne i dusjnisjen, noe som medfører fare for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør gjennomføres utbedring av skader i membran/belegg i dusjnisjen for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere skadeutvikling, redusert levetid for våtrommet og økte utbedringskostnader.

Tilstandsrapport



Kontroll av veggplate med skade i dusjnisje på bad i 1. etasje. Det er ikke
måt forhøyde fuktavvik.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad 2. etasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv og fliser på gulv i dusjnisje. Våtromsplater på vegg og flis på vegg i dusjnisje. Malt slett himling. Naturlig ventilering via åpningsvindu med ventil. Stråleovn på vegg.
60 cm servantskap med nedfelt vask i laminatplate, speil med hylle, lysarmtur med stikkontakt, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Sluk er plassert er for nærme vegg i dusj i henhold til krav
- Rommet utenfor dusj mangler avrenning til sluk grunnet terskel i dusj.
- Naturlig ventilering.
- Intern lekkasje i toalett
- Halvparten av forventet levetid er nådd på innvendige sanitære installasjoner.
- Skader på nedre del av dører til innredningen.

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.

- Kostnadsestimatet er basert på full rehabilitering til dagens tekniske forskriftsnivå. 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.
- Tiltak bør iverksettes for å utbedre slukplassering, etablere tilfredsstillende avrenning, forbedre ventilasjon, utbedre lekkasje i toalett, samt vurdere utskifting av innvendige sanitære installasjoner og skadede dører til innredningen, for å redusere risiko for videre skader og sikre forskriftsmessig bruk.

- Ved fortsatt bruk av badet benyttes det på eget ansvar. Det anbefales å montere vannstoppventil med vannføler på kritiske punkter tilknyttet vannstoppventil.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Kant ved dusjnisje hindrer vann fra øvrige deler av rommet å nå sluken



Oversikt

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er utført på flisoverflate med skjult membran uten å finne avvik. I tilegg er det utført fuktmåling i trelist som er plassert i våtsone til dusj uten å finne avvik.
Hulltaking er ikke utført grunnet el kabler i tilstøtende vegg mot stue med fare for å skade disse, ble hulltaking ikke utført. Øvrige vegger er yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er montert trevirke i våtsone til dusj, og overgangen mellom skjult membran og veggplater vurderes som usikker, spesielt med tanke på konstruksjonens alder. Denne løsningen medfører økt risiko for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør vurderes å fjerne eller beskytte trevirket i våtsonen, samt kontrollere og eventuelt utbedre overgangen mellom membran og veggplater.
- Dagens løsning medfører økt risiko for skjulte fuktskader og råte i konstruksjonen, spesielt med tanke på alder og usikker utførelse.
- Tiltak må ses i sammenheng med hovedpunktet på badet.

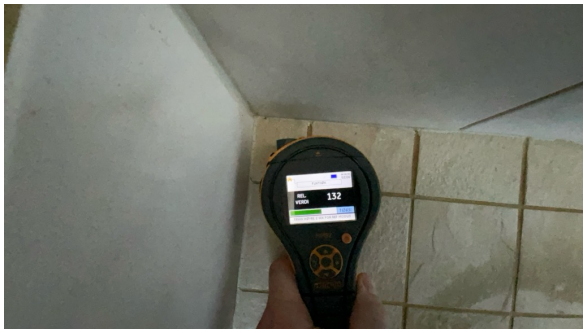
Tilstandsrapport



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



Fuktsøk er utført på vegg ved dusjbatteri. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv i dusj. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Kontroll av list i våtsone til dusj på bad i 2. etasje. Ingen fuktavvik er målt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1. etasje:
Belegg på gulv, tapet og panel på vegg. Hvite himlingsplater.
Slett kjøkkeninnredning med profilerte lister, laminert benkeplate og heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Mekanisk avtrekk over kokesonen.
Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
- Hvitevarer er ikke nærmere vurdert

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 2. etasje:
Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malt slett himling.
Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate og heldekkende dobbel vask. Frittstående kjøl/fryseskap og komfyr. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Slitte hengsler på enkelte dører

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

- Slitte hengsler bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skade på kjøkkeninnredningen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere slitasje eller skade.



Oversikt



Oversikt

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via åpningsvindu med ventil.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

• Mekanisk avtrekk bør etableres.



Naturlig avtrekk fra kjøkken via åpningsvindu med ventil

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Belegg på gulv, malt mur og malte slette plater på vegg. Malt slett himling.
Gulvstående toalett. I tillegg har rommet stoppekraner. Den ene stoppekranen går til utekran ved trapp på oversiden av huset.

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 synlig fuktopptrekk i veggene på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

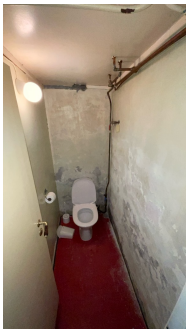
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres en grundig utbedring av fuktskader i veggene, og årsaken til fuktopptrekket må kartlegges og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
Konsekvensen av å ikke utbedre fuktopptrekket er økt risiko for ytterligere fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av inneklima og bygningskonstruksjon.
- Tiltak må ses i sammenheng med bruk av kjeller og anbefalte tiltak i pkt. rom under terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oversikt



Oversikt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber av ukjent alder. Det er montert kobberrør i tilbygg ca. 1979. Hovedstoppekrane er plassert i garderobeskap i soverom kjeller og på toalett.

Vurdering av avvik:

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

- Stoppekranen ble ikke funksjonsprøvd på grunn av dens alder og økt risiko for lekkasje ved testing.

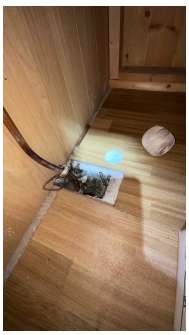
Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

- Stoppekranen bør kontrolleres og eventuelt byttes for å sikre funksjon og redusere risiko for lekkasje. Dersom stoppekranen ikke fungerer som den skal, kan det føre til vannskader ved behov for stenging av vannet.



Hovedstoppekrane er plassert i garderobeskap i soverom kjeller

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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 avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer som følge av aldrende rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vindu

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Mangler ventil på soverom i 2. etasje

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Det bør etableres ventil på soverom i 2. etasje for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for mugg- og fuktskader.



Soverom kjeller med plassbygget seng over fjell. Rommet er ikke måleverdig.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue
Leverandør: Toshiba
Elektrisk tilkobling: Utvendig stikkontakt
Produksjonsår: 2016. Informasjon om monteringsår er hentet fra samsvarserklæring fra Bøifot Elektro AS datert 05.12.2016
Service utført: Høsten 2025.
- For å sikre optimal drift og forlenge levetiden til varmepumpen, bør det gjennomføres regelmessig service og vedlikehold i henhold til leverandørens anbefalinger. Minimum hvert 2. eller hvert 3. år.
Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Innerdel



Ytterdel

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Evalet varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: Ukjent
Plassering: Bod i kjeller
Elektrisk tilkobling: Fast

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.
- Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for plutselig svikt, noe som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen dersom lekkasje oppstår uten tilstrekkelig avrenning.



TG 2 Varmtvannstank - 2

Beskrivelse

Høiax varmtvannstank som er på ca. 120 liter.
Produksjonsår: 2021
Plassering: Bad 2. etasje
Elektrisk tilkobling: Fast med bryter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Gulvet ved varmtvannsberederen har ikke sluk. Sluk er plassert i dusjen, som er adskilt fra øvrige deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Avrenning fra varmtvannstank bør ledes til sluk eller avløp, eller det bør monteres automatisk vannstoppeventil der berederen er plassert i tørt rom.
- Manglende avrenning medfører risiko for vannskader ved eventuell lekkasje fra varmtvannstanken, da vannet ikke vil ledes bort fra rommet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hoved sikringsskap er plassert i gang 2. etasje med skrue, automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. I tillegg er det montert en seriemåler for kurser i 2. etasje siden etasjen har vært utleid. Åpent og skjult anlegg.
Underfordeling i 1. etasje i gang ved kjøkken med skruesikringer og underfordeling i kjeller med skur og automatsikringer.

- Det er utørt tilsyn av det elektriske anlegget den 26.02.2026 av DLE v/Mellom AS med 2 påviste avvik som har svarfrist 18.06.2026. Tingvoll Elektro AS har lukke påviste avvik, sak er avsluttet hos DLE v/Mellom AS i henhold til dokuemnt 20.04.2026
- Termostat i gang 1. etasje er koblet ut etter befaring av Tingvoll Elektro

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

3. 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 - Mangler merking av kurser i kjeller
   - Mangler tilstrekkelig kapsling på automatsikringer i sikringsskap 2. etasje.
   - 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



Sikringer i kjeller.



Sikringsskap i tilbygg



Hoved sikringsskap



Termostat i gang 1. etasje virker ikke

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1979 på tilbygg. På hovedbygget er det ikke kjent om det er utført oppgraderinger etter byggeår.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drensrør 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.

- Mangler grunnmursplast på hovedbygget.
- Grunnmursplast mangler klemlist på deler av veggen til tilbygg med fare for fukt bak grunnmursplast.

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.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Det bør monteres grunnmursplast på hovedbygget, samt klemlist på eksisterende grunnmursplast ved tilbygg for å hindre fuktinntrenging bak plasten.
- Tiltakene bør vurderes i sammenheng med terrengforhold og vannpress fra oversiden av boligen, da manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til økte fuktnivåer og skader på kjeller/underetasje.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur på hovedbygget og betongstein i tilbygget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

- Grunnmuren har riss/mindre sprekker

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til misfargingen på innsiden av grunnmuren, da dette kan skyldes fuktinntrengning. Dersom fuktproblemer ikke utbedres, kan det føre til skader på konstruksjonen, redusert inneklima og økt risiko for sopp- og muggdannelse.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men svinnsprekker bør overvåkes over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg.



Oversikt



Oversikt

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er oppført i betongstein med smijernsrekkverk ovenfor boligen. I tillegg er det forstøtningsmur ved carporten. Støttemur i lettklinkerblokk er plassert foran carporten ved terrassen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Stor skjevhet i støttemur på oversiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

- Stor skjevhet i støttemur på oversiden av boligen og ved carporten bør utbedres for å ivareta stabilitet og sikkerhet. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for utrasing av muren, noe som kan medføre fare for personskade og skade på bygning eller omkringliggende konstruksjoner.
- I tiltakskostnaden er det hensyntatt å skifte ut støttemur ovenfor boligen og ved carporten. Valg av løsning og omfang vil påvirke totalkostnaden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Støttemur overfor boligen med stor skjevhet



Støttemur overfor boligen med stor skjevhet



Forstøtningsmur på carport har gitt etter og må oppstøttes eller skiftes



Skjevhet i levegg/støttevegg ved terrasse foran carport

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker, hekk, trær og gjerde. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Asfalten er slitt og har sprekker som følge av grunnforholdene.
- TG 3 er gitt på grunn av terrengfallet mot boligen.

Konsekvens/tiltak

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

- 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 risikoen 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 etablere fall på terreng i forbindelse med renovering/bytte av støttemur, og da kunne lede vann bort i egen grøft for å sikre at vannet ikke renner mot boligen. Valg av løsning og omfang vil påvirke totalkostnaden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sprekker i asfalt, fall på terreng mot garasje og bolig.



Oversikt



Oversikt



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger av ukjent alder. Utvendig avløpsrør er skiftet 21 oktober 2021 av Tingvoll Kommune



Utvendig stoppekrane er tilgjengelig i hage nedenfor boligen

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brann: Det er montert brannmeldere i hver etasje og brannslukkere.
Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

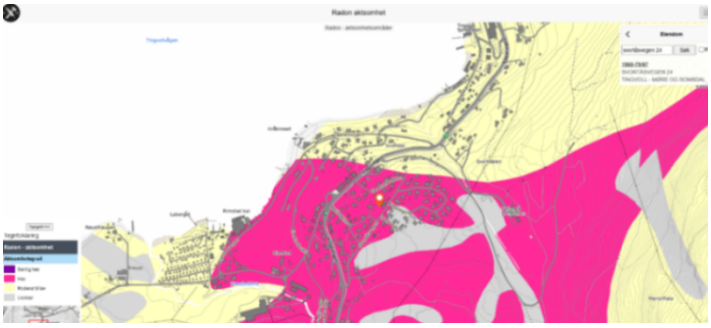
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Eiendommen ligger i et område med, høy forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- 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.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

- Slukkeapparat er eldre en 10 år. Service eller nytt apparat bør etableres.
- Informasjon:
Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)
E) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet
Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.
- Informasjon:
Oppfyll kravene til brannvarsling
Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.



Eiendommen ligger i et område med, høy forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1948

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Eiendommen er registrert 10.02.1948

Standard
Bygget har gjennomgående lav 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 ut fra tidligere bruk som fjøs/uthus. 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
Bygningen er oppført over to plan og består av en kombinert garasje- og uthusdel med tilhørende hems. Konstruksjonen hviler på en ringmur av betong og er oppført med vegger i tradisjonelt reisverk, utvendig kledd med stående trekledning. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag. Bygningsmassen er utvidet med en tilbygget carport, som i front er utformet med en overbygget terrasse. Adkomst til garasjedelen skjer via en vippeport i tre, og bygget er for øvrig utstyrt med en panelt inngangsdør og koblede vinduer. Hovedbygget har saltakskonstruksjon tekket med stålplater, mens taket over tilbygget er tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp leder takvannet direkte til terreng, og det er installert fast elektrisk opplegg i bygningen.

- Synlig vanninnsig i carport og garasje
- Det er ikke montert snøfangere på hovedbygget med glatt taktekking.
- Svakt gulv på deler av hems
- Kryprom under garasje er ikke kontrollert ved befaringen.

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

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygg av carport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

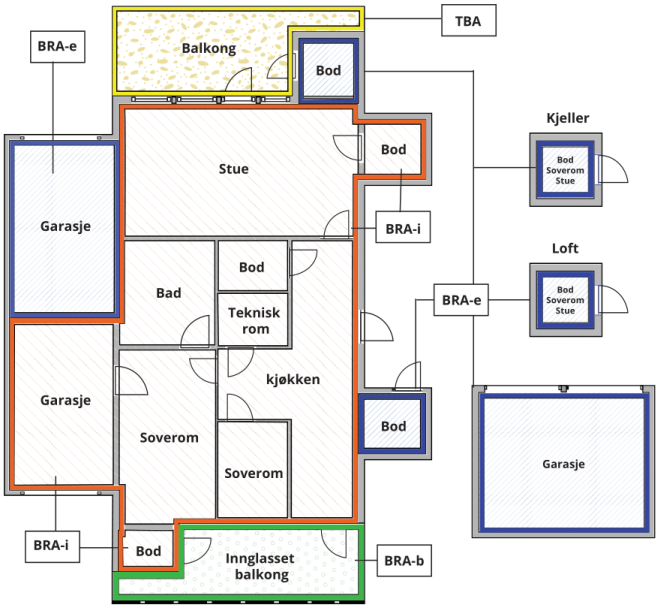
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	73			73		19	92
1. Etasje	108			108	51		108
2. Etasje	51			51	7	11	62
SUM	**232**				**58**	**30**	**262**
SUM BRA	**232**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, trapperom, soverom, bod, gang 2, toalettrom, garderobe, gang 3, bad, soverom 2, lagerrom, bod 2		
1. Etasje	Vaskerom, vindfang m/trapp, gang, bad, trapperom, stue, kjøkken, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3		
2. Etasje	Gang, kott, bad, stue, kjøkken, soverom, kott 2		

Kommentar

- Arealene i kjeller og i 2. etasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Opplyses som ALH
- Det er tilgjengelig kott på loftet som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde. Opplyses som ALH.
- Åpent areal (TBA):

1. etasje: Repo/veranda ved hovedinngang, veranda ved terreng, veranda og overbygget veranda med utgang fra stue/kjøkken
2. etasje: Veranda med utgang fra stue

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

- Det er ikke mottatt kommunepakke med tilhørende tegninger og opplysninger fra Tingvoll kommune. Eiendommen er derfor ikke kontrollert opp mot kommunens registre. Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver.
- Eier har fremvist fotografier av tegninger (mottatt 21.03.2026), datert 25.09.1974. Tegningene er ikke stemplet av Tingvoll kommune.

- Dokumentasjonen viser følgende:
- 1. etasje: Tegningene viser plan for tilbygg. Utførelsen på befaringstidspunktet samsvarer med disse tegningene.
- Fasade: Udatert fasadetegning viser tilbygget veranda og tak over veranda. Utførelsen samsvarer med tegning.

- Uavklarte forhold og manglende dokumentasjon
- Opprinnelig bolig: Det foreligger ingen tegninger fra byggeår for den opprinnelige delen av boligen. Lovligheten av denne delen er derfor ikke kontrollert.
- Kjeller: Det foreligger ingen tegninger for tilbygget areal i kjeller. Lovligheten av dette arealet er ikke kontrollert.
- Da det mangler godkjente tegninger for store deler av bygningsmassen, kan det ikke bekreftes om dagens bruk eller planløsning er i samsvar med offentlige tillatelser. For avklaring av lovlighet og eventuelle pålegg om retting, henvises det til Tingvoll kommune.

- Informasjon om ferdigattest
Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak som ble omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene, er det ikke ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak blir ikke automatisk godkjent i slike saker; det er de opprinnelige godkjente tegningene som er juridisk gjeldende. Det er eiers ansvar at bygningen er utført og brukes i samsvar med gitte tillatelser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje		29		29	14		29
Hems						22	22
SUM		**29**			**14**	**22**	**51**
SUM BRA	**29**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Garasje/lager, bod	
Hems		Lagerrom	

Kommentar

- Carport er åpent areal og ikke måleverdig. Det utgjør ett areal på ca. 23.0 m²
- Åpent areal (TBA): Overbygget terrasse foran garasje.
- Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

- Det er ikke mottatt kommunepakke med tilhørende tegninger og opplysninger fra Tingvoll kommune. Eiendommen er derfor ikke kontrollert opp mot kommunens registre med tanke på lovlighet fra byggeår. Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver.

- Vurdering av fremlagt dokumentasjon
- Eier har fremvist fotografier av tegninger (mottatt 21.03.2026), datert 28.07.1987. Tegningene er ikke stemplet av Tingvoll kommune. Tegningene viser tilbygg av carport til eksisterende garasje. Ved kontroll mot denne dokumentasjonen er følgende registrert:
- Carport: Tilbygget carport samsvarer med tegningene.
- Avvik på garasjebygg: Det er påvist et avvik på det eksisterende garasjebygget (inngangsparti/bod). Dette arealet er trukket lenger frem enn det tegningene viser, og døren vender mot garasjeporten i stedet for opp mot veien.

- Uavklarte forhold
- Da det er påvist avvik mellom fremlagte tegninger og dagens utførelse på garasjedelen, samt at komplette kommunale handlinger mangler, er ikke byggets lovlighet bekreftet. Lovligheten av garasjen og endringene på inngangsparti/bod må undersøkes nærmere med Tingvoll kommune for endelig avklaring.

- Informasjon om ferdigattest
Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak som ble omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Vi gjør oppmerksom på at eventuelle ulovlige byggetiltak ikke blir automatisk godkjent i slike saker; det er de opprinnelige godkjente tegningene som er juridisk gjeldende. Det er eiers ansvar at bygningen er utført og brukes i samsvar 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
27.2.2026	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Bjørg Wolden v/Inger Marie Wolden Granvang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1560 TINGVOLL	79	67		0	1264.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Svortåsvegen 24

Hjemmelshaver
Wolden Bjørg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.	Finnes ikke		Nei
Utskrift av matrikkel fra Norges Eiendommer	25.02.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått	3	Ja
Forenklet energiattest	18.03.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja
Opplysninger om pipe og ildsted fra Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS	11.01.2022	Tilsendt av eiere	Gjennomgått	3	Nei
Dokumentasjon på skifte av utvendig avløpsrør fra Tingvoll Kommune	07.04.2026	Tilsendt av eiere	Gjennomgått	4	Nei
Forhåndsvarsel om vedtak – etter offentlig tilsyn med elektrisk anlegg og utstyr utført av DLE v/Mellom AS	18.03.2026	Tilsendt av eiere	Gjennomgått	3	Nei
Dokumentasjon på montering, service og fakturaer vedrørende varmepumpe montert av Bøifot Elektro AS	23.04.2026	Tilsendt av eiere	Gjennomgått	16	Nei
Avslutning av sak DLE v/Mellom AS	20.04.2026	Tilsendt av eiere	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	Bekreftet av selgere 26.05.2026 pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

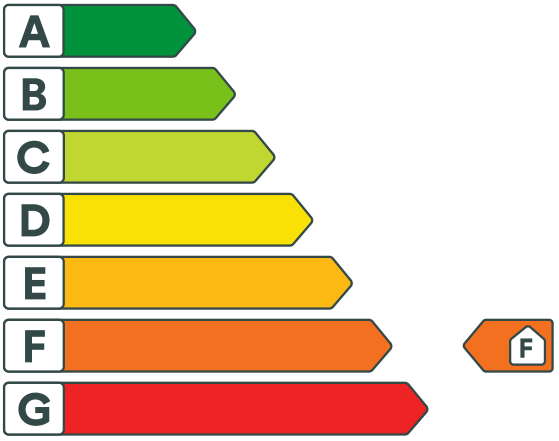
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drensrør fra boligen/leilighet er vurdert ut 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, utvendige boder, anneks osv.
- Det er ikke tilsendt meglerpakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

enova

Energiattest



Adresse **Svortåsvegen 24, 6630 TINGVOLL**	
Dato for energimerking **18.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272277**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **181445491**
Gårdsnummer **79**	Bruksnummer **67**
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 **1948**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **232,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **232,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **322,68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **358,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **83 086 kWh**



Svortåsvegen 24, 6630 TINGVOLL

Detaljering

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

Svortåsvegen 24, 6630 TINGVOLL

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: 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 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 24: 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 25: 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 26: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Svortåsvegen 24, 6630 TINGVOLL

08 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Svortåsvegen 24	Svortåsvegen 24	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Våre foreldre tok over boligen fra vår mormor og morfar på 1960 tallet

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 17049461

Informasjon om selger

Selger

Bruset, Irene Wolden

Selger

Wolden, Heidi

Selger

Granvang, Inger Marie Wolden

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Boligen var oppført ca. 1947. Det ble bygget på boligen siste halvdel av 1970 tallet. Balkong/veranda ble bygget tidlig på 1990 tallet etter orkanen i 1992 og i begge etasjer. Ingen av døtrene har i boligen de siste 30+ år og har derfor tilnærmet ingen kjennskap eller kunnskap til boligens tilstand.

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 41703230

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Irene Wolden Bruseth	**2026-03-08**	**Inger Marie W Granvang**	**2026-03-08**

Identification

Irene Wolden Bruseth

Identification

Inger Marie W Granvang

Name	Date
Heidi Wolden	**2026-03-08**

Identification

Heidi Wolden

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Irene Wolden Bruseth	08/03-2026	BankID OIDC
Inger Marie W Granvang	18:06:31	High
Heidi Wolden	08/03-2026	BankID OIDC
	18:11:33	High
	08/03-2026	BankID OIDC
	18:12:19	High

TINGVOLL KOMMUNE **tlf.: 71532400**

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 79 Bnr.: 67 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning?**

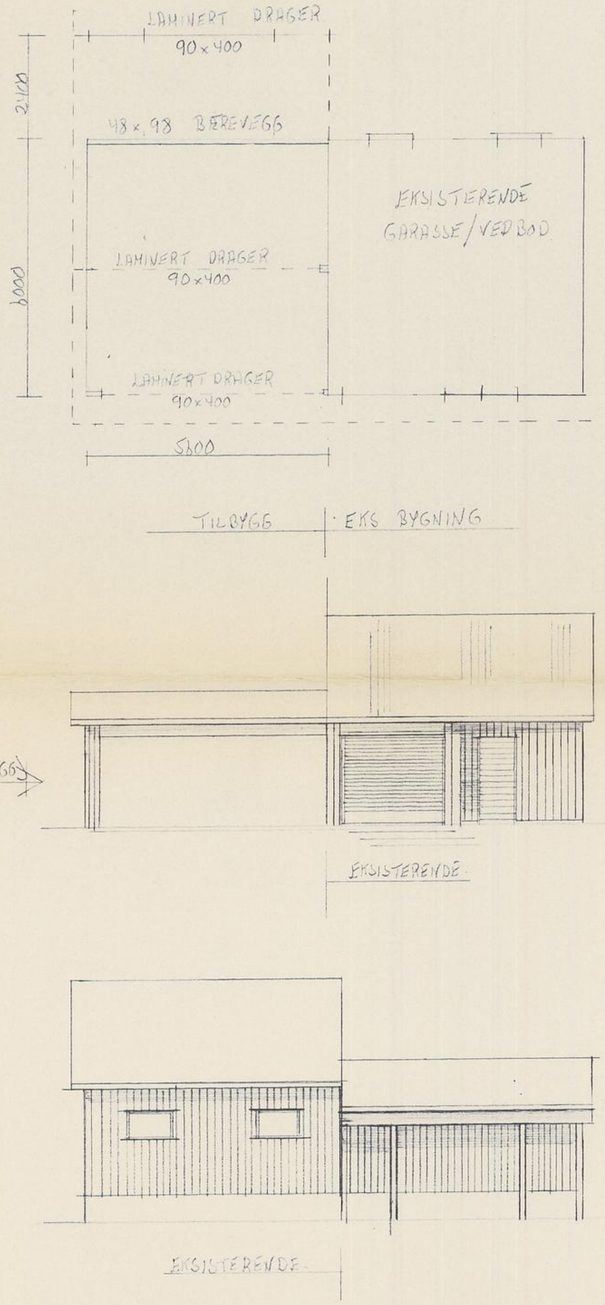
Nei [ ] Ja [X]

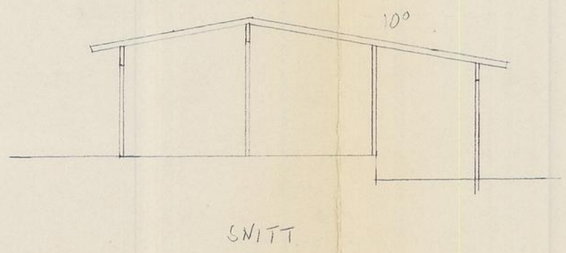
Ev. tillegsopplysninger om vannforsyningen:

Avløpsforhold

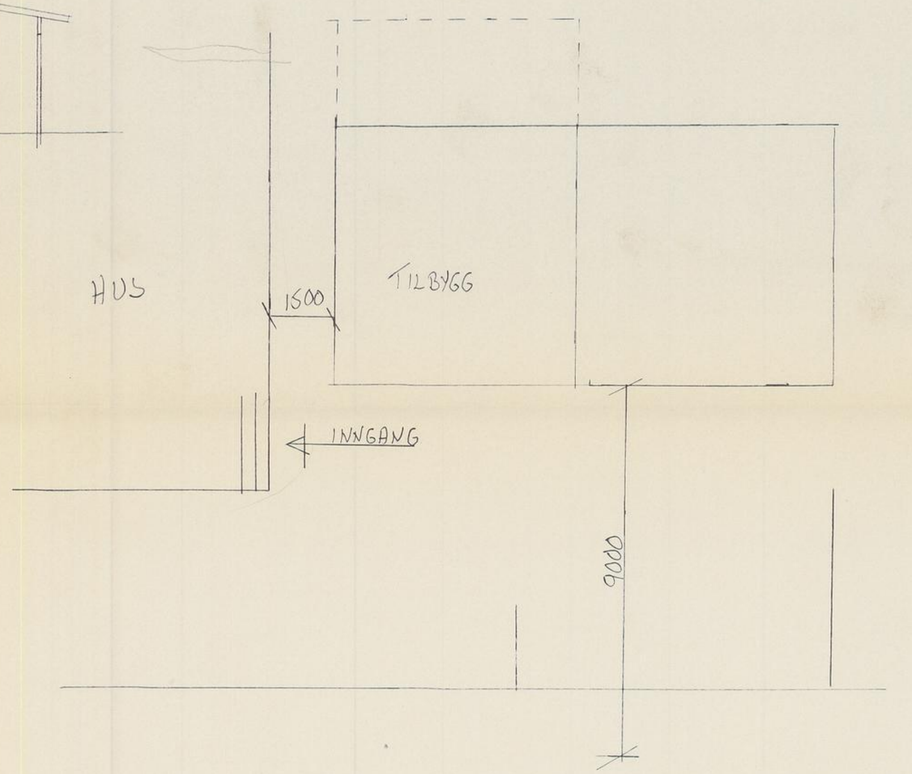
Er eiendommen tilknyttet offentlig **avløpsanlegg?**

Nei [ ] Ja [X]





SNITT



SITUASSONSPLAN 1: 100.

TILBYGG GARASJE VEDBOD
BYGGHERRE HÅKON WOLDEN
6630 TINGVOLL

MÅL: 1:100
DATO: 28.7.87
TEGN: A.P.G

Tingvoll kommune

Økokommunen - bedre løsninger for mennesker og miljø

Eiendomsopplysninger

Eiendom:

Gnr: 079 Bnr: 067 Fnr: 0 Snr: 0

Planstatus

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

1. **Kommuneplan**
   Ifølge kommuneplanens arealdel er arealbruken for eiendommen fastsatt til:

   Boligbebyggelse

2. **Reguleringsplan**
   Finnes det reguleringsplan(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?
   Nei ☒ Ja ☐
   (Reguleringsplan finner dere på arealplaner.no)

3. **Mindre vesentlige endinger**
   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.: 79** **Bnr.: 67** **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)

Eiendomsnr: 1560 - 79/67/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	SOLSTAD
Beregnet areal	1264.9	Arealmerknad	
Etablert dato	10.02.1948	Oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	13.04.2026	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	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1052 Svortåsvegen 24	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
10387434		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
10387434	1	Tilbygg (T)	Tatt i bruk (TB)	01.11.1987
181445491		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Skylddeling (SK)	Skylddeling	10.02.1948				79/1, 79/67	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	**Rolle**	**Kategori**	**Status**
F-020567	BRUSET IRENE WOLDEN	Nedre Tunveg 21	7340 OPPDAL
1/3	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)
F-250564	GRANVANG INGER MARIE W	KOLTERUDSVEGEN 136	2870 DOKKA
1/3	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)
F-151269	WOLDEN HEIDI	ARNE GARBORGS VEI 10	4011 STAVANGER
1/3	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6975147.0	459368.2	0.0	Ja	1264.9		

TINGVOLL KOMMUNE **tlf.: 71532400**

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 79 Bnr.: 67 Fnr.: Snr.:

8 Legalpant og andre økonomiske forhold

Ubetalte gebyr: Nei ☐ Ja ☒ Beløp: kr **5 142,68** Forfall: **20.07.26**

Hvilken type gebyr: **Komm.avgifter og eiendomsskatt**

Refusjonskrav for kommunal infrastruktur:

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

Kommunal eiendomsskatt:

Nei ☐ Ja ☒ Årlig skatt[1] kr. **5 902**

I år er skatten[2] kr . Forfalt, men ikkje betalt skatt: kr.

Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen:

Nei ☒ Ja ☐

Dersom ja, hvilke krav, beløp og forfallsdato:

[1]Full skatt

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

TINGVOLL KOMMUNE **tlf.: 71532400**

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 79 Bnr.: 67 Fnr.: Snr.:

Kommunale avgifter og gebyr

Avgiftene er oppgitt pr. år, inkl. mva.

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

Eiendomsskatt for 2026: Kr. **5 902**

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
6630 TINGVOLL		79	67	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Bolig	24/3-75	dato 13/5-75 sak 99/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Håkon Wolden	6630 TINGVOLL	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Håkon Wolden	6630 TINGVOLL	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Håkon Wolden	6630 TINGVOLL	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

TINGVOLL den 20/12 - 1976

for Bygningssjefen i Tingvoll

Håvard Hegerberg

~~Bygningssjefen~~

tekn.

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

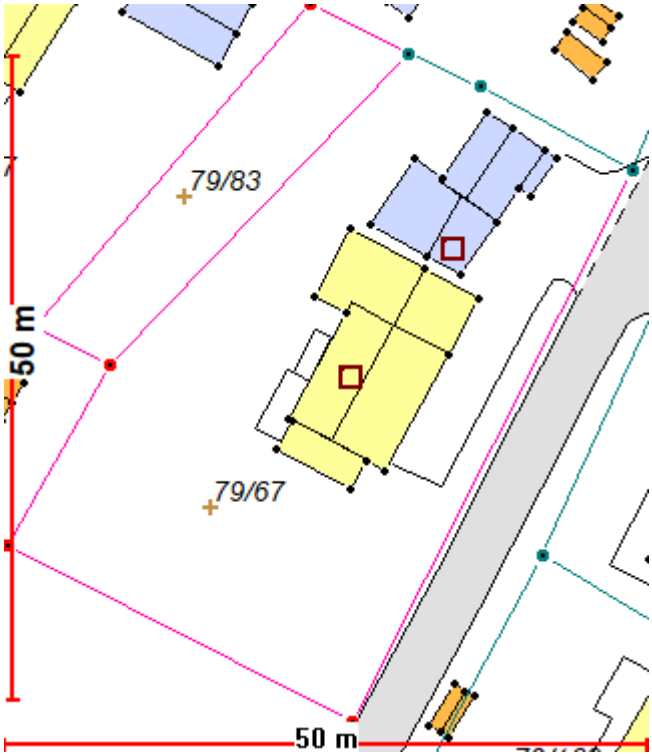
TINGVOLL KOMMUNE **tlf.: 71532400**

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 79 Bnr.: 67 Fnr.: Snr.:

Eiendomskart

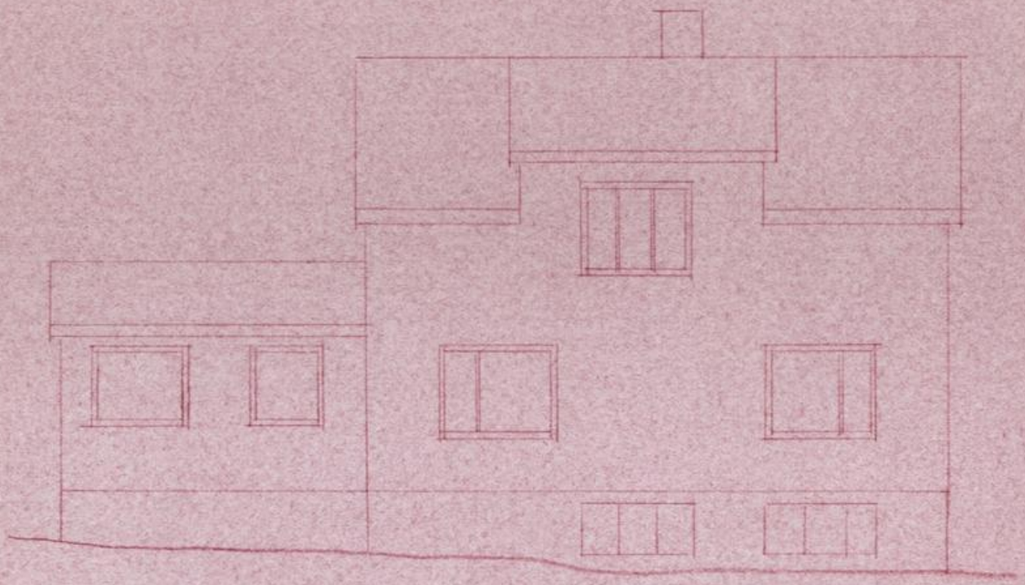
(Ikke målestokkriktig)



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.



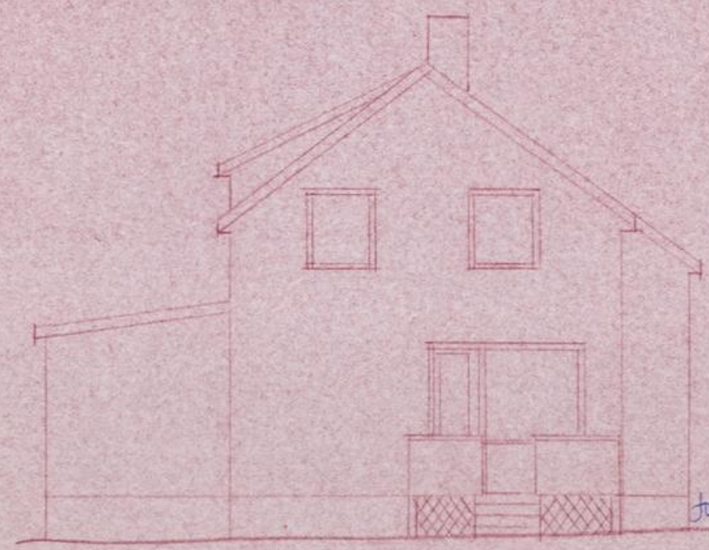
SYD



NORD



ØST



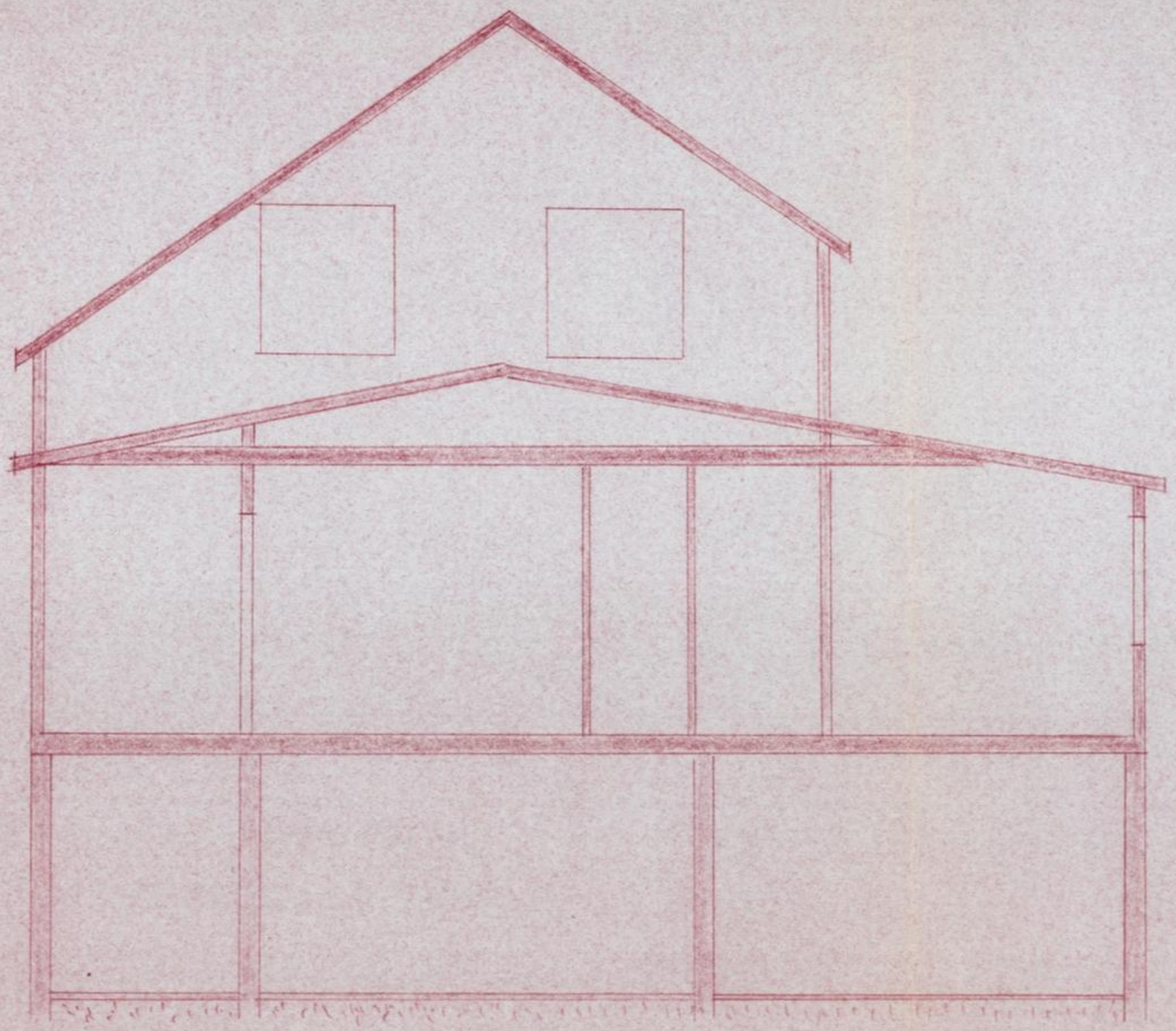
VEST

Beh. i Bygn.rådet
den 13/5 1975

for TINGVOLL BYGNINGSRÅD
TINGVOLL
Helga Hustoy

UTVIDELSE BOLIGHUS HÅKON WOLDEN	Målestokk 1:100	Tegn.	24/10-74
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
FASADER	Kr. sim d.m. Per Tellefsen		
	Erstattet av:		

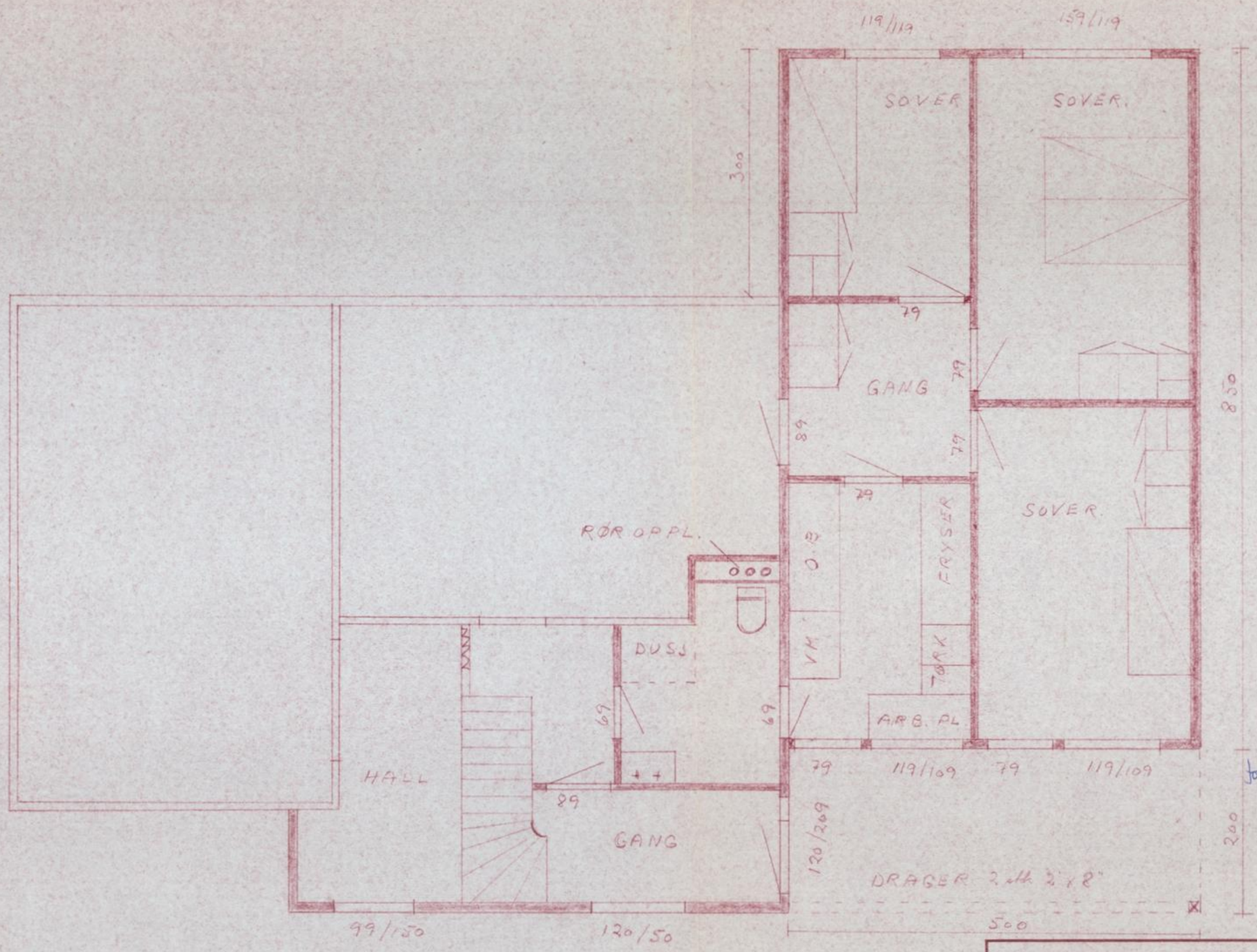
A.S Tørrkopi. A 3.



Beh. i Bygn.rådet
den 13/5 1975
for TINGVOLL BYGNINGSRÅD
TINGVOLL
Helga Husby

UTVIDELSE BOLIGHUS HÅKON WOLDEN	Målestokk 1:50	Tegn.	25/9-74
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
SNITT	Erstattet av:		

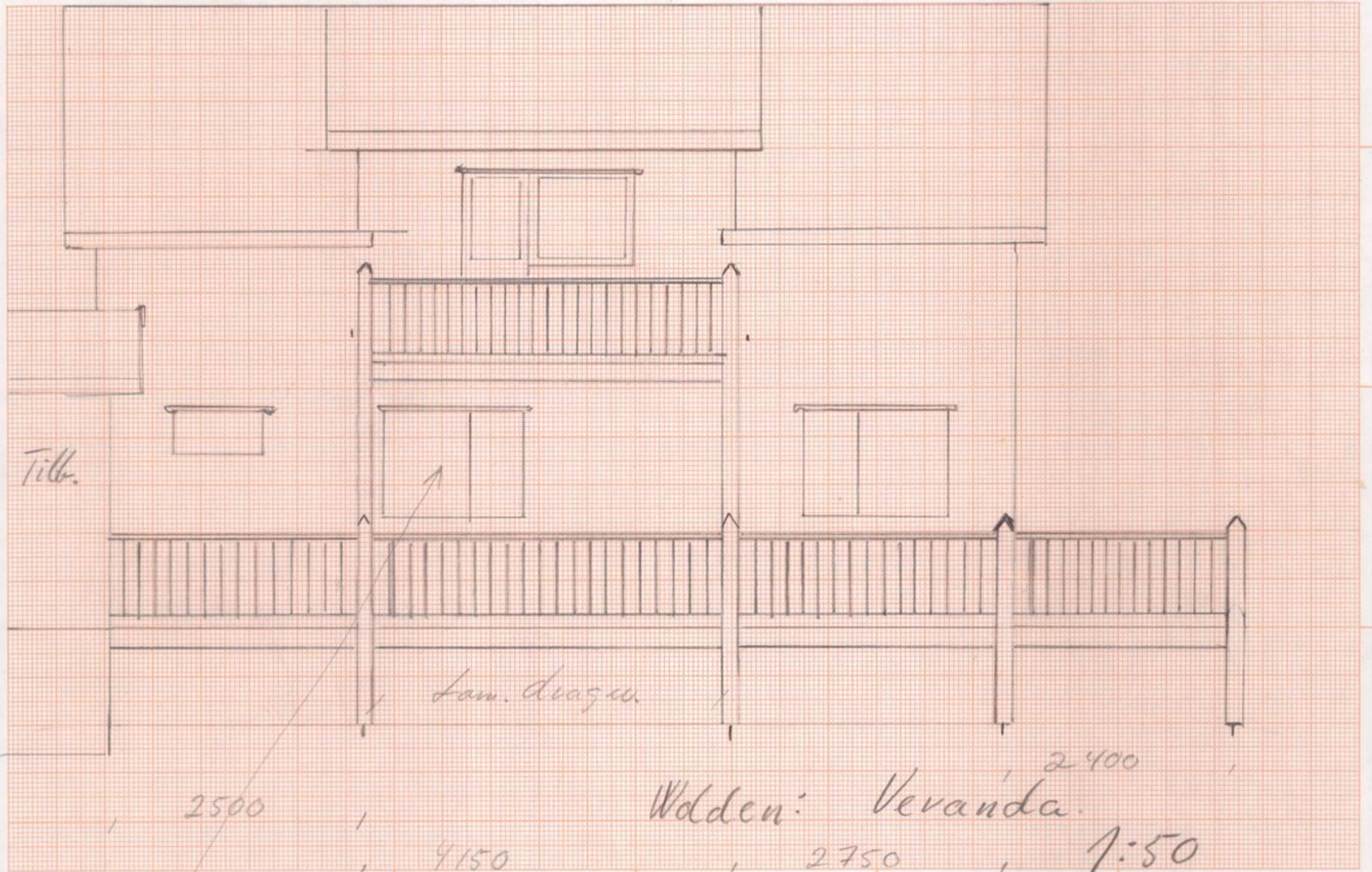
A.S Tørrkopi. A 3.

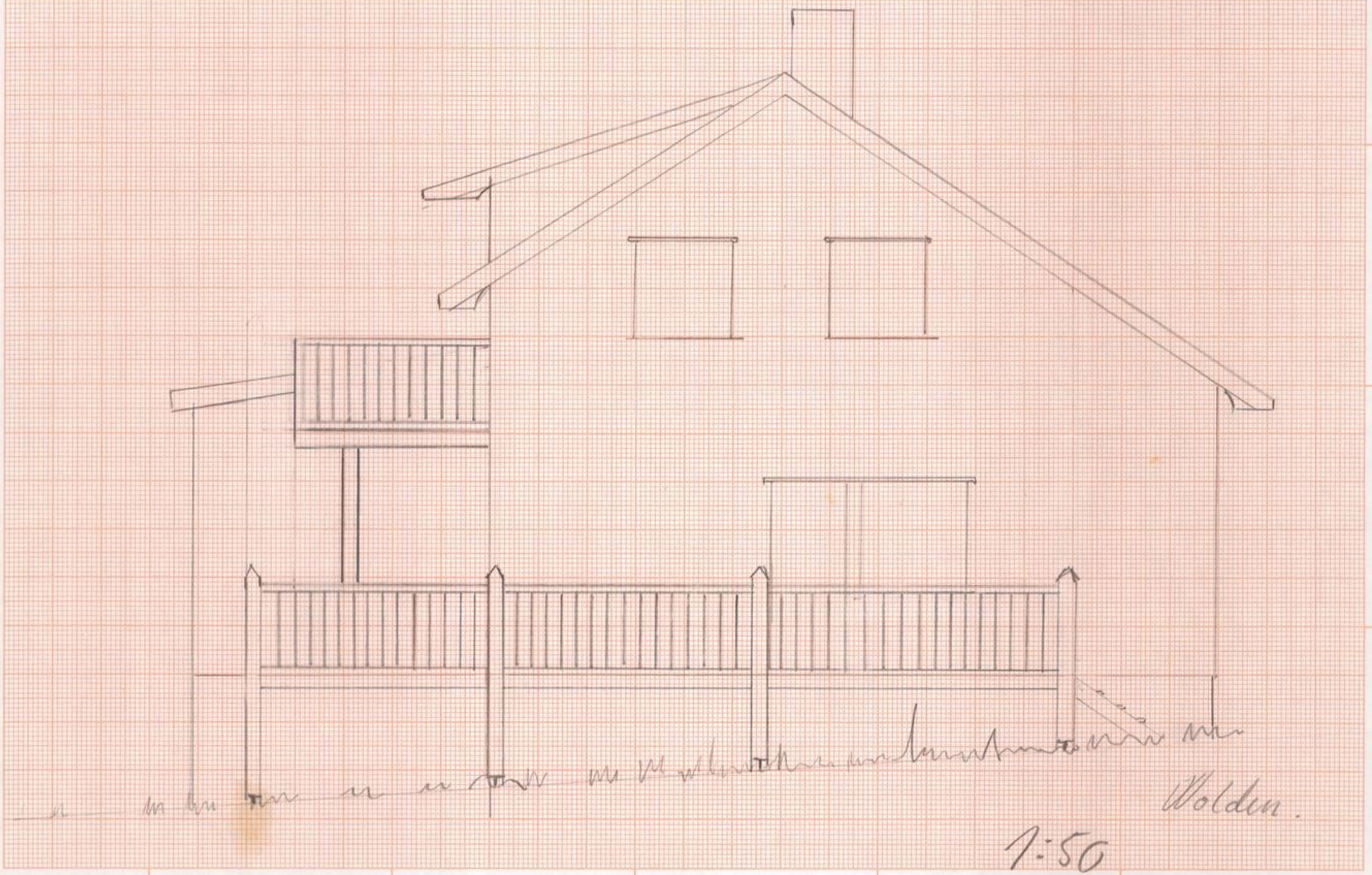


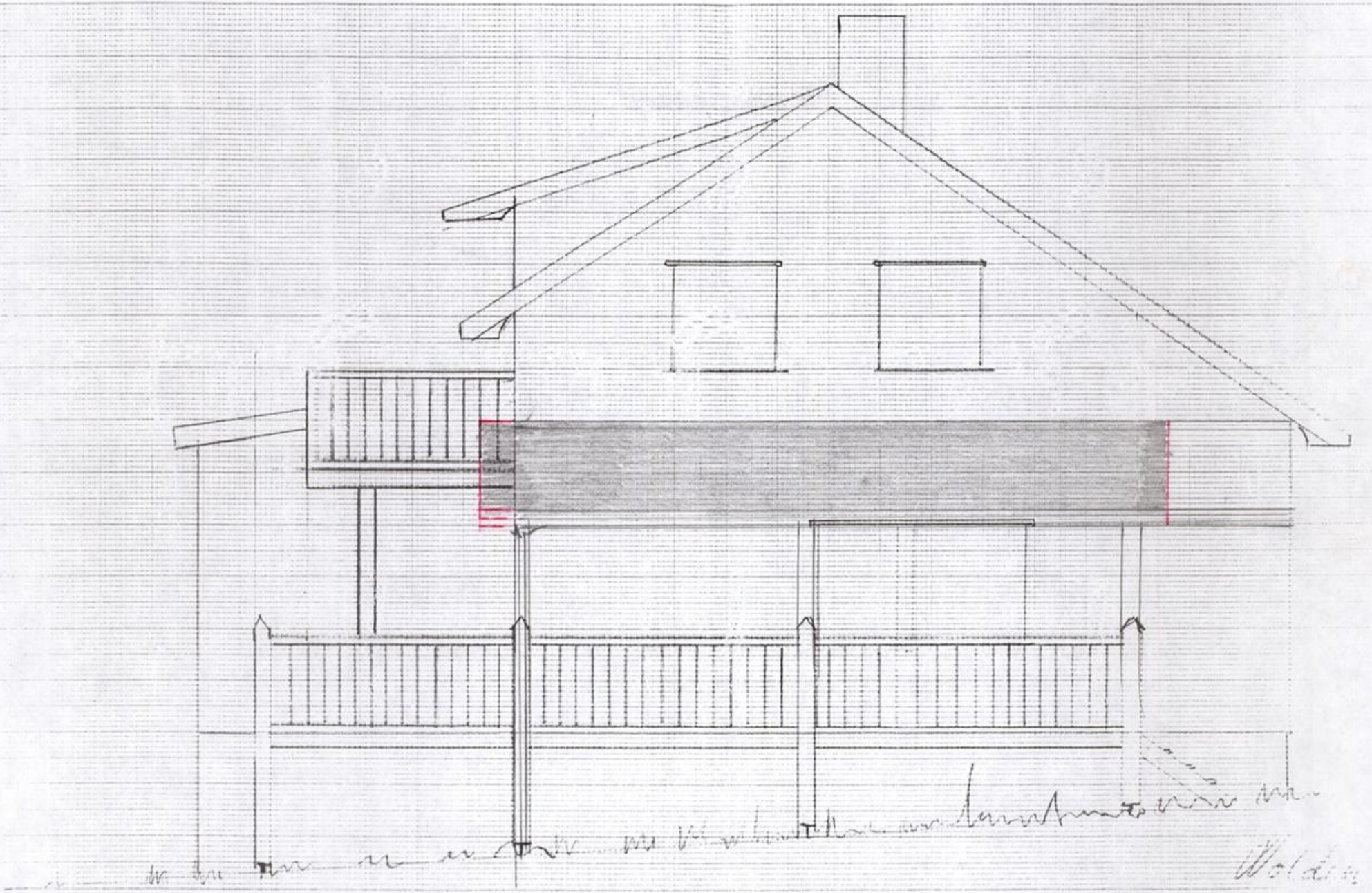
Beh. i Bygn.rådet
den 13/5 19 75
for TINGVOLL BYGNINGSRÅD
TINGVOLL
Helga Hustoy

UTVIDELSE BOLIGHUS HÅKON WOLDEN	Målestokk 1:50	Tegn. 26/9-74
		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
PLAN 1 ETASJE	Fr. Strand A. Gulbrandsen	
	Erstattet av:	

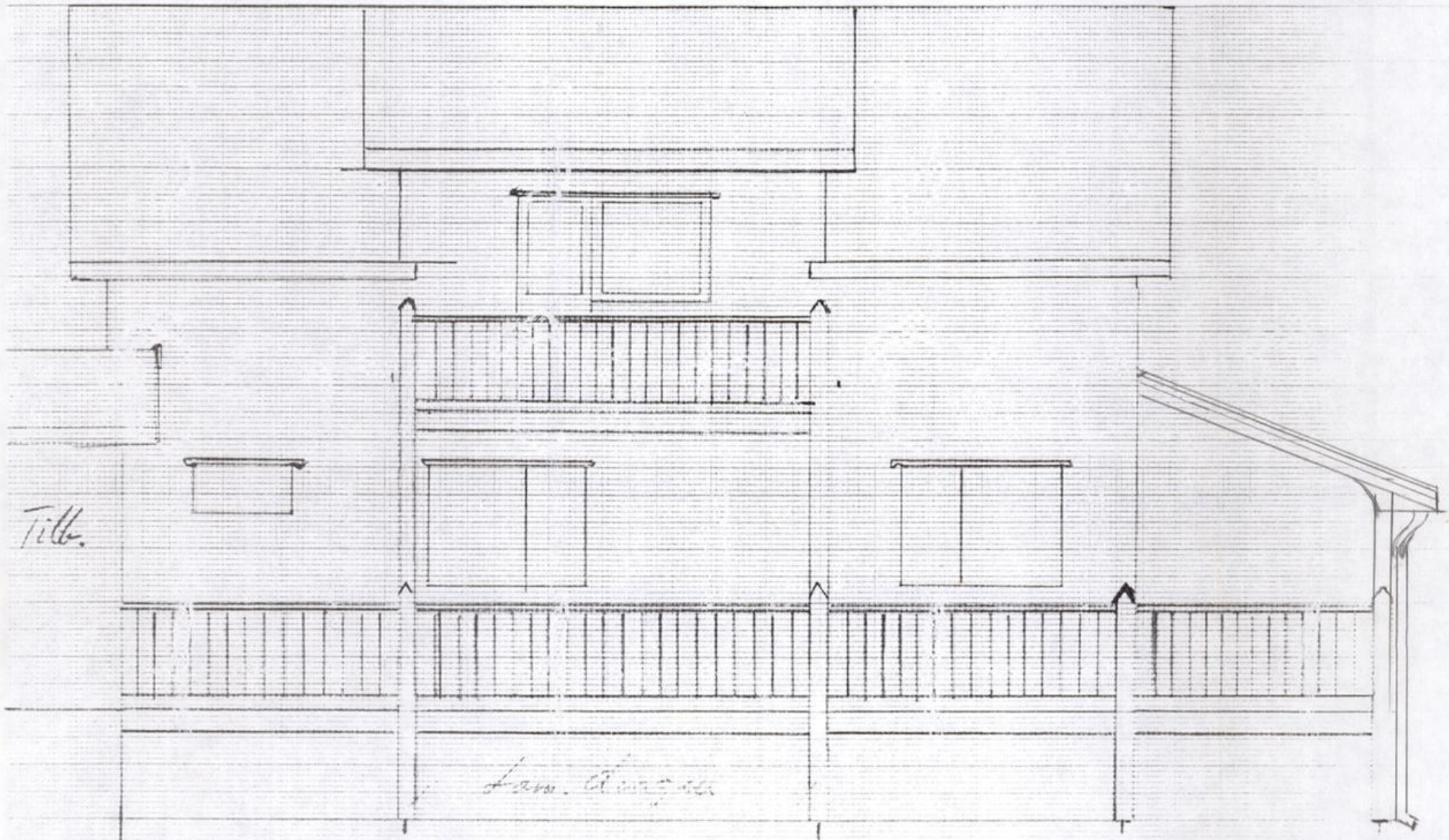
A.S Terrkopi. A 3


Tilb.
Dan. dvagea.
2400
2500
7150
2750
Wodden: Veranda.
1:50
Vindue skiftes til dør + vindue


Wolden.
1:50



1:50



2400

2500 , 3150 , 2750 , 1:50

Wolden: Veranda

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1560 - TINGVOLL
Gårdsnummer:	79
Bruksnummer:	67

Utskriftsdato/klokkeslett:	13.07.2026 kl. 12:19
Produsert av:	May Kristin Vassli
Attestert av:	Tingvoll kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SOLSTAD
Etableringsdato:	10.02.1948
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 79 / 67	1 264,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		020567	BRUSET IRENE WOLDEN		Nedre Tunveg 21 7340 OPPDAL	1 / 3
Hjemmelshaver		250564	GRANVANG INGER MARIE W		KOLTERUDSVEGEN 136 2870 DOKKA	1 / 3
Hjemmelshaver		151269	WOLDEN HEIDI		ARNE GARBORGS VEI 10 4011 STAVANGER	1 / 3

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		020567	BRUSET IRENE WOLDEN		Nedre Tunveg 21 7340 OPPDAL	
Eier registrert hos Skatteetaten		250564	GRANVANG INGER MARIE W		KOLTERUDSVEGEN 136 2870 DOKKA	
Eier registrert hos Skatteetaten		151269	WOLDEN HEIDI		ARNE GARBORGS VEI 10 4011 STAVANGER	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6975147	459368		1 264,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Status	Tinglysing / Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	10.02.1948				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1560 - 79/1	0
Mottaker	1560 - 79/67	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Svortåsvegen	1052	24						Nei
						Grunnkrets	0106	Tingvollvågen sør	
						Stemmekrets:	2	TINGVOLLVÅGEN	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	08070101	Tingvoll	
				6975162	459386	Postnr.område:	6630	TINGVOLL	
						Tettsted:	6271	Tingvollvågen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 10 387 434
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6975167 Øst: 459387
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	79/67

Bygningsnr: 10 387 434
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6975167 Øst: 459387
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	08.09.1987	
Bruksareal annet:	34	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.10.1987	
Bruksareal totalt:	34	Avløp:		Tatt i bruk:	01.11.1987	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	34	34	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	79/67

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		WOLDEN HÅKON		6630 TINGVOLL

Bygningsnr: 181 445 491
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6975157 Øst: 459379
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

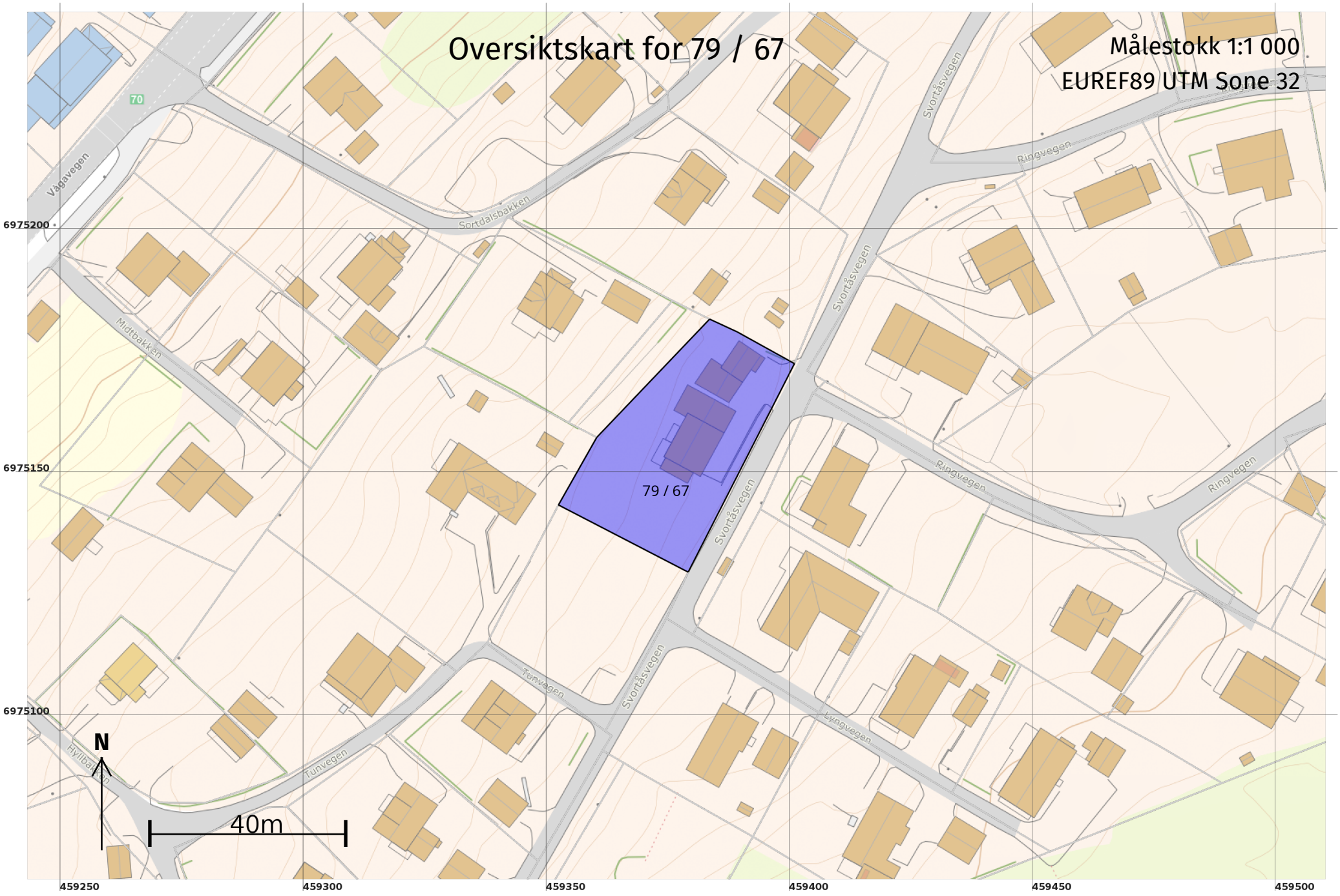
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

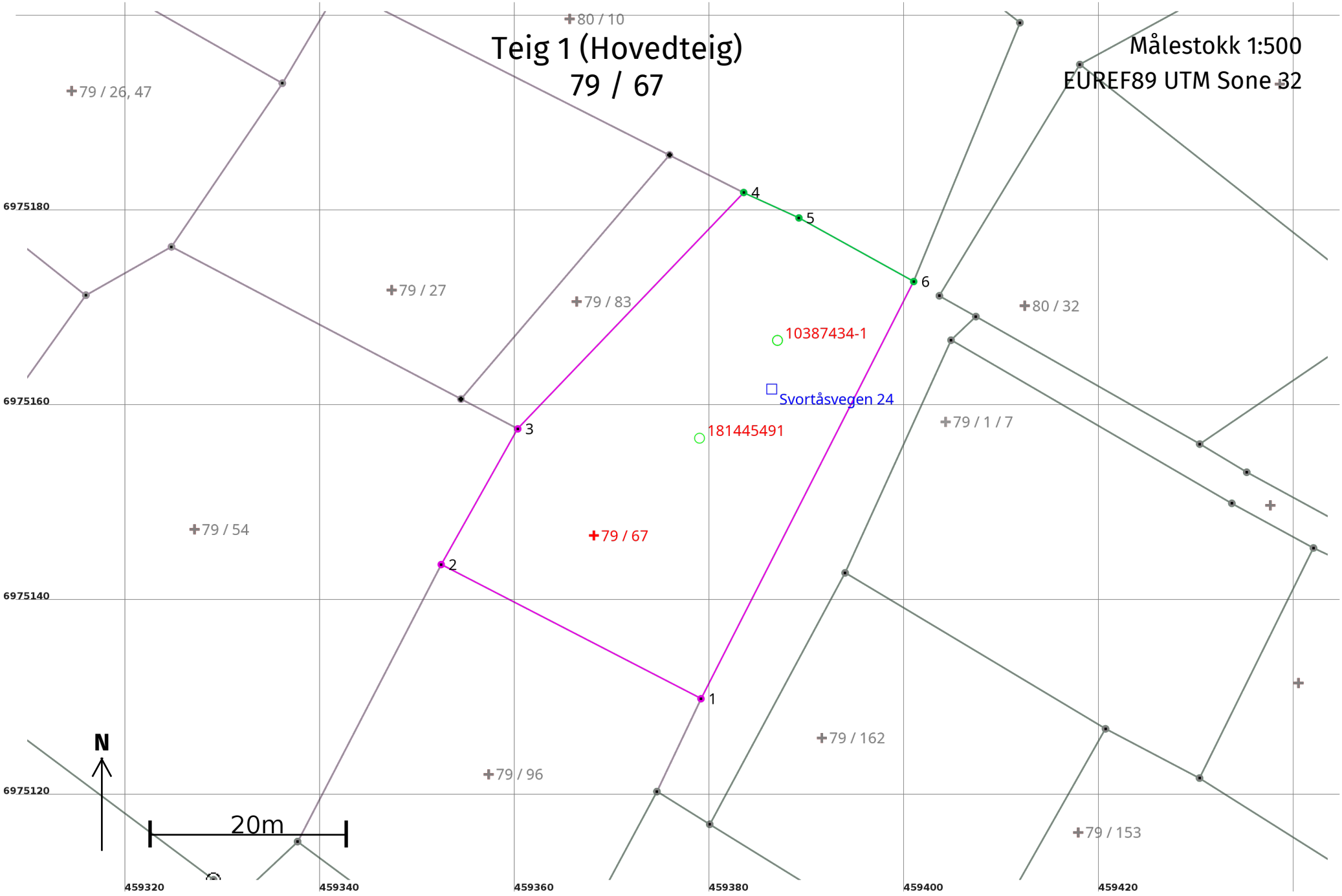
Etasjer

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1052 Svortåsvegen 24	H0101	Bolig	0	0		0	0	79/67


Oversiktskart for 79 / 67
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
79 / 67
N
40m
Vågavegen
Sortdalsbakken
Midtbakken
Svortåsvegen
Ringvegen
Tunvegen
Lyngvegen
Hyllbakken
6975200
6975150
6975100
459250
459300
459350
459400
459450
459500


Teig 1 (Hovedteig)
79 / 67
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
80 / 10
79 / 26, 47
79 / 27
79 / 83
80 / 32
10387434-1
Svortåsvegen 24
181445491
79 / 1 / 7
79 / 54
79 / 67
79 / 162
79 / 96
79 / 153
1
2
3
4
5
6
N
20m
6975180
6975160
6975140
6975120
459320
459340
459360
459380
459400
459420

Areal og koordinater

Areal: 1 264,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6975147 **Øst:** 459368

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6975130,25	459379,14	30,01	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
2	6975144,02	459352,48	15,99	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
3	6975157,94	459360,34	33,55	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
4	6975182,19	459383,52	6,24	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
5	6975179,58	459389,19	13,47	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
6	6975173,05	459400,97	48,05	Ukjent	10 Terrengmålt	14	

Nedal & Partners, Surnadal
/Sunndal

Egenerklæring

Svortåsvegen 24, 6630 TINGVOLL

13 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Svortåsvegen 24	Svortåsvegen 24	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Våre foreldre tok over boligen fra vår mormor og morfar på 1960 tallet

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 17049461

Informasjon om selger

Selger

Bruset, Irene Wolden

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Boligen var oppført ca. 1948-1950. Det ble bygget på boligen siste halvdel av 1970 tallet. Balkong/veranda ble bygget tidlig på 1990 tallet etter orkanen i 1992 og i begge etasjer. Ingen av døtrene har bodd i boligen de siste 30+ år og har derfor tilnærmet ingen kjennskap eller kunnskap til boligens tilstand.

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 41703230

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Irene Wolden Bruseth	**2026-08-13**

Identification

Irene Wolden Bruseth

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