


Tilstandsrapport

MIDT NORSK
TAKST AS

 Enebolig

 Honnhammervegen 3, 6630 TINGVOLL  TINGVOLL kommune

gnr. 79, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 315 m² BRA-i: 261 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 11741-1685

Eiendomsverdi ref nr: FZ1186

Foretak: Midt Norsk Takst AS

Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



MIDT NORSK
TAKST AS

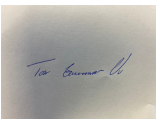
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

MIDT NORSK TAKST AS

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



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv
Uavhengig Takstingeniør
tor@mntakst.no
934 29 338

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2 etasjer over kjeller og med grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjonen er i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med metallplater. Etasjeskillet er i tre og vinduer med 2 og 3-lags glass og koblet glass. Med tanke på alder på enkelte bygningsdeler må det påregnes oppgraderinger og vedlikehold. For nærmere opplysninger om boligens tilstand henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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.

Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er delvis tilkoblet avløp i grunnen. Det opplyses at nedløp og beslag er utskiftet i forbindelse med utskifting av taktekingen i 2023.

Veggene i tilbygget er oppført i en trekonstruksjon fra ca 1955. Fasaden har stående bordkledning. Det opplyses at kledningen på tilbygget, med unntak av en liten del på nordsiden, ble utskiftet i 2019. Det er etablert musebørster i nedre kant bak panelet. Veggene i den eldste delen av boligen har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har stående bordkledning av ukjent alder. Inspeksjonen er utført som en visuell kontroll fra bakkenivå, med tilfeldige stikktagninger med kniv.

Veggen mot nord på tilbygget er av eldre dato og består av en trekonstruksjon fra tilbyggets byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeårene 1934 og ca 1955 og vindtettduk fra 2023 som undertak. Det er etablert ventil i gavlvegg i tilbygg for lufting av konstruksjonen. I den eldste delen er det etablert luftespalter ved raft. Luftingen under taktekingen bør være kryssløst for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Det er delvis panelte skråhimlinger på kaldloftet i den eldste delen, og selve konstruksjonen er her ikke synlig for inspeksjon. Det ble ikke registrert synlige skader i forbindelse med takkonstruksjonen på befaringdagen. Fuktkarakter på konstruksjonen vurderes å ha oppstått før utskifting av takteking og undertak. Det forutsettes at bærende konstruksjoner ble kontrollert og godkjent før etablering av nytt undertak.

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra tidlig 1980-tall, samt vinduer med koblet glass fra byggeåret. Bygningen har fem malte trevinduer med 3-lags glass i tilbygget del. Vinduene er datert 2019 og ble skiftet i forbindelse med utskifting av utvendig panel. Takvindu med 2-lags glass, datert 2005, i kjøkken. Det opplyses at det har vært en lekkasje rundt takvinduet, men at dette er utbedret i forbindelse med utskifting av takteking og undertak. Vinduene fremstår i god stand.

Hovedinngangsdøren har 2-lags glass datert 2014, og terrassedøren i 2. etasje har 2-lags glass datert 2019. Dørene fremstår med normal slitasje. Det bør vurderes utskifting av tetningslisten på hovedinngangsdøren, da denne har en skade som kan medføre trekk.

Ytterdører i kjeller samt ytterdøren på nordvegg i 1. etasje er av

eldre dato.

Det er etablert en veranda med tilkomst fra stue i 2. etasje.

Terrassen er oppført i tre og er understøttet av trestolper ned på betongfundamenter. Terrassen fremstår i god stand, men overflatebehandling av håndreke anbefales.

Det er etablert en terrasse ved kjellerinngang mot sør. Terrassen er oppført av impregnerte materialer.

Utvendig er det etablert en betongtrapp ned til terrasse og uthus.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det er foretatt en oppgradering av innvendige overflater, men det er ukjent når dette er gjort.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra 2023 og tilkoblet vedovn i 2. etasje. Sotluke er etablert i kjeller. TG 1 er satt på grunn av nytt røykrør i pipeløp. Pipe i tilbygget del opplyses å være plombert og er ikke videre vurdert. Det anbefales at ildstedet fjernes dersom pipen ikke skal rehabiliteres og benyttes.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og trepanel.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp opp til 2. etasje. Trappen fremstår med normal slitasje.

Boligen har tretrapp ned til kjeller.

Innvendig har boligen profilerte døre av eldre dato.

Det er opplyst at det i 2025 oppsto problemer med mus i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2

Badet er av ukjent men eldre dato. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Bad

Badet er av ukjent alder. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet i romet er tilnærmet flatt.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er installert en elektrisk styrt vifte, men det mangler tilluftspalte ved dørterskelen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%. Ved kontroll av underliggende konstruksjon ble det heller ikke registrert tegn til fukt/lekkasjer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er etablert enkelt kjøkken i 1. etasje med oppvaskkum nedfelt i benkeplate.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrert platetopp

Beskrivelse av eiendommen

og stekeovn. Innredningen fremstår med normal slitasj og funksjon. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra det største badet og fra kjøkkenet i 2. etasje, ellers vannrør i kobber av eldre dato. Stoppekran av eldre dato er etablert i kjeller.

Det er avløpsrør av plast og soil. Det registreres at innvendige avløpsrør i hovedsak er utskiftet, og det opplyses at avløpsrørene fra hovedbadet er utskiftet i 2020. Det ser ut til å være gamle støpejernsrør i kjellergulvet.

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og ventiler i grunnmur/yttervegg.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stuen i 1. etasje, samt i ett soverom i 1. etasje. Det opplyses at varmepumpen i 2. etasje er fra ca. 2020, og at varmepumpen i 1. etasje er eldre.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i kjeller. Tanken er dert 2010 men montert 2011.

Sikringsskap med atomatsikringer er etablert i gang i 2. etasje. Det opplyses at sikringsskapet er utskiftet i 2020 samt lagt gulvvarme i gang i 1. etasje samme året. Det opplyses at strømmen i kjeller er utkoblet med unntak av strøm til varmtvannstanken. Det er benyttet skjøteledning for lys i ene kjellerrommet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det foreligger ingen opplysninger om drenering/utvendig fuksikring eller om dette er etablert.

Bygningen har betonggrunnmur som er utvendig pusset og innvendig delvis belagt med tresonitplater.

Forstøtningsmur ved utvendig trapp er i betong.

Forstøtningsmuren mellom bolig og garasje er oppført i betong.

Tomten er delvis opparbeidet med plen og har asfaltert gårdsplass.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Boligen opplyses å være tilkoblet kommunalt avløp i 2019, men ukjent om avløpsrør er skiftet helt inn til boligen. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert enkelte avvik i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

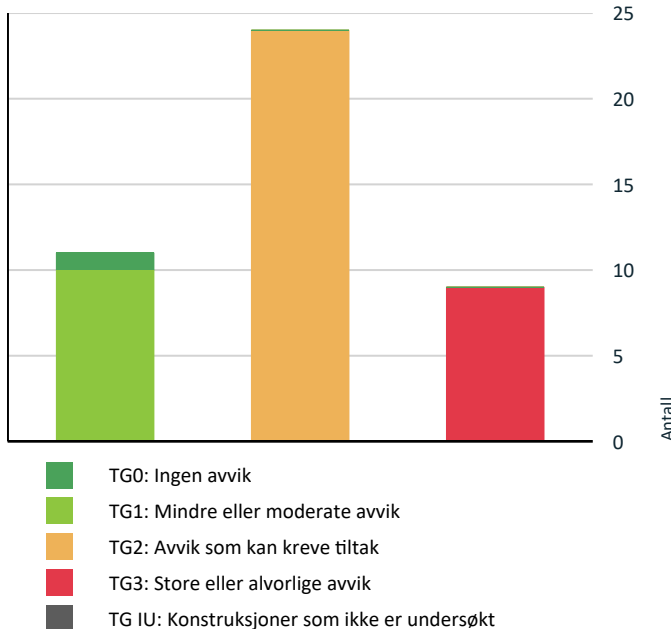
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

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

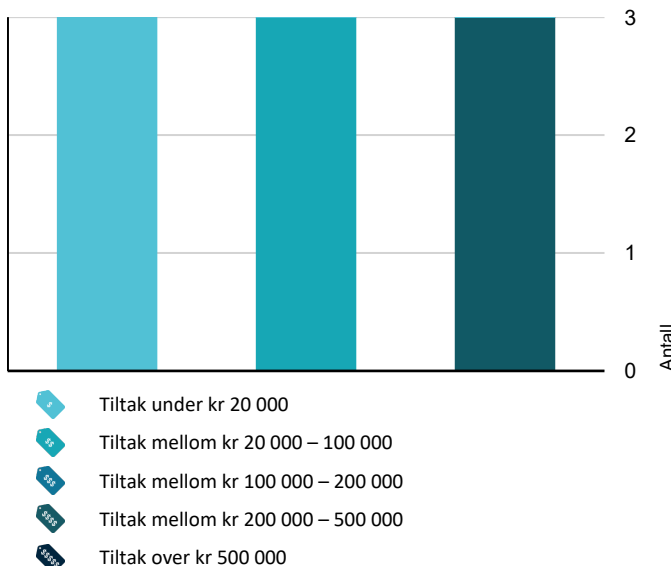
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Veggkonstruksjon -3	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningmurer - 2	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon - 2	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr 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](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  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

1934

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Enkelte bygningsdeler har oppgraderingsbehov.

Tilbygg / modernisering

1955	Tilbygg	Det opplyses i rapport fra 2016 at boligen er tilbygget i siste halvdel av 1950 tallet.
2005	Modernisering	Skiftet takvindu.
2014	Modernisering	Hovedinngangsdør datert 2014.
2019	Modernisering	Det meste av utvendig panel på tilbygg ble skiftet. Oppført ny terrasse med tilkomst fra 2. etasje. Skiftet fem vinduer samt terrassedør i tilbygget del. Tilkoblet kommunalt avløp.
2020	Modernisering	Oppgradert elektrisk anlegg. Montert varmepumpe i 2. etasje. Byttet avløpsrør fra hovedbadet.
2022	Modernisering	Skiftet avløpsrør fra sluk og servant i det minste badet.
2023	Modernisering	Ny takteking inklusive nedløp og beslag. Satt inn stålrør i pipeløpet.
2026	Ombygging	Plombert pipe i tilbygg.

Kommentar

Ifølge prospekt fra 2016

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er delvis tilkoblet avløp i grunnen. Det opplyses at nedløp og beslag er utskiftet i forbindelse med utskifting av taktekkingen i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Taknedløp er delvis ikke ledet bort fra grunnmur, noe som kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren. For øvrig fremstår nedløp og beslag i god stand.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at takvann ledes bort fra grunnmur og fundamenter der dette ikke er gjort, for å redusere risikoen for fuktinntrenging og skader på grunnmur og kjeller. Mangelfull bortledning av vann kan føre til økt fuktbelastning og påfølgende bygningsskader.



Fuktpåvirkning mot mur fra taknedløpet.



Takvann er stedvis ikke ledet bort fra grunnmur

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene i tilbygget er oppført i en trekonstruksjon fra ca 1955. Fasaden har stående bordkledning. Det opplyses at kledningen på tilbygget, med unntak av en liten del på nordsiden, ble utskiftet i 2019. Det er etablert musebørster i nedre kant bak panelet.

Tilstandsrapport



TG 3 Veggkonstruksjon -3

Beskrivelse

Veggen mot nord på tilbygget er av eldre dato og består av en trekonstruksjon fra tilbyggets byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Årstall: 1955

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det registreres mangelfull lufting i nedre kant bak panelet samt enkelte råteskader i panelet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte ut panelet på denne veggdelen og etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant bak kledningen.

Mangelfull lufting og råteskader kan føre til ytterligere forringelse av trekonstruksjonen, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på fasaden. TG 3 er satt på grunn av råteskader i panelet på denne delen av veggen. (veggbredde ca 1,5 m over 2 etasjer)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Beskrivelse

Veggene i den eldste delen av boligen har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har stående bordkledning av ukjent alder. Inspeksjonen er utført som en visuell kontroll fra bakkenivå, med tilfeldige stikktakninger med kniv.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis noe sprekkdannelse og slitasje i kledningen, men den fremstår generelt i tilfredsstillende stand.

Det bemerkes at det ikke er etablert lufting bak deler av panelet i området ved inngangsdøren på gavlvegg mot nord.

Konsekvens/tiltak

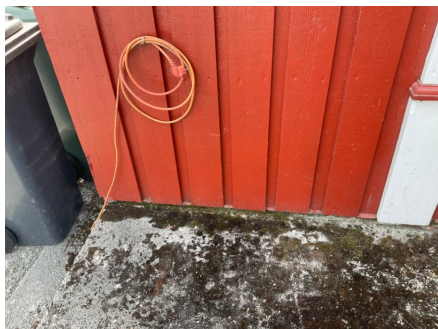
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Det bør etableres lufting bak panelet ved inngangsdøren på gavlvegg mot nord for å redusere risikoen for fuktskader og råte.

Jevnlig overflatebehandling av panel med slitasje anbefales for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere skader.



Ikke etablert lufting bak panelet i dette området.



Ikke montert musebørste i nedre kant av panelet på østvegg.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeårene 1934 og ca 1955 og vindtettduk fra 2023 som undertak. Det er etablert ventil i gavlvegg i tilbygg for lufting av konstruksjonen. I den eldste delen er det etablert luftespalter ved raft. Luftingen under taktekingen bør være kryssløst for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Det er delvis panelte skråhimlinger på kaldloftet i den eldste delen, og selve konstruksjonen er her ikke synlig for inspeksjon. Det ble ikke registrert synlige skader i forbindelse med takkonstruksjonen på befaringdagen. Fuktmerker på konstruksjonen vurderes å ha oppstått før utskifting av takteking og undertak. Det forutsettes at bærende konstruksjoner ble kontrollert og godkjent før etablering av nytt undertak.



Takkonstruksjon i eldste del av boligen



Takkonstruksjon i tilbygget

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra tidlig 1980-tall, samt vinduer med koblet glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert enkelte vinduer med punkterte glass.

Vinduene har varierende grad av slitasje, og noen har treghet i vrideren og tar i karm ved åpning.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Vinduer med punkterte glass bør skiftes ut for å hindre varmetap.

Slitte karmen og vinduer som er vanskelige å åpne/lukke bør utbedres eller vurderes skiftet for å sikre funksjonalitet og redusere risiko for ytterligere skader og redusert energieffektivitet.



TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har fem malte trevinduer med 3-lags glass i tilbygget del. Vinduene er datert 2019 og ble skiftet i forbindelse med utskifting av utvendig panel. Takvindu med 2-lags glass, datert 2005, i kjøkken. Det opplyses at det har vært en lekkasje rundt takvinduet, men at dette er utbedret i forbindelse med utskifting av takteking og undertak. Vinduene fremstår i god stand.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdøren har 2-lags glass datert 2014, og terrassedøren i 2. etasje har 2-lags glass datert 2019. Dørene fremstår med normal slitasje. Det bør vurderes utskifting av tetningslisten på hovedinngangsdøren, da denne har en skade som kan medføre trekk.



TG 3 Dører - 2

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdører i kjeller samt ytterdøren på nordvegg i 1. etasje er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene fremstår med tydelige tegn på slitasje i overflater og materialer. Kjellerdøren mot nord lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftinger/vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en veranda med tilkomst fra stue i 2. etasje. Terrassen er oppført i tre og er understøttet av trestolper ned på betongfundamenter. Terrassen fremstår i god stand, men overflatebehandling av håndrekke anbefales.

Årstill: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse ved kjellerinngang mot sør. Terrassen er oppført av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassegulvet har behov for overflatebehandling. Det bemerkes også at det er noen gjenstående arbeider i fronten av terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.



TG.2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig er det etablert en betongtrapp ned til terrasse og uthus.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er registrert noen sprekker i sidevengen, samt mindre betongskader mellom trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Sprekkene og betongskadene bør utbedres for å forhindre videre forringelse av trappen og redusere risikoen for frostsprengning og ytterligere skader.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det er foretatt en oppgradering av innvendige overflater, men det er ukjent når dette er gjort.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater har noe slitasje, men det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringdagen. Kjeller er vurdert under punkt "Rom under terreng".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte oppgraderinger av innvendige overflater må påregnes for å lukke avviket.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Ved bruk av krysslaser ble det målt ca. 15 mm høydeforskjell over en avstand på 2 meter i innerste soverom mot gang, og ellers mindre høydeavvik mellom 15–20 mm gjennom rommene i 1. etasje. I 2. etasje ble det målt ca. 25 mm høydeavvik over en avstand på 2 meter på kjøkkenet og i stuen.

Det bemerkes at det ikke er isolert etasjeskille mellom 1. etasje og kjeller.

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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt være omfattende og lite hensiktsmessig som enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved en eventuell totalrenovering.

Ujevnheter i gulvet kan medføre redusert bokomfort, økt slitasje på gulvbelegg og utfordringer ved innredning. Manglende isolasjon i etasjeskillet gir økt risiko for varmetap og redusert lydisolasjon mellom etasjene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Høydemåling i kjøkkenet



Høydemåling i stue.



Høydemåling i gang i 1. etasje



Høydemåling i soverom i 1. etasje

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra 2023 og tilkoblet vedovn i 2. etasje. Sotluke er etablert i kjeller. TG 1 er satt på grunn av nytt røykrør i pipeløp. Pipe i tilbygget del opplyses å være plombert og er ikke videre vurdert. Det anbefales at ildstedet fjernes dersom pipen ikke skal rehabiliteres og benyttes.



Innsatt stålør i pipeløpet.



Pipen opplyses å være plombert.

Tilstandsrapport

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert råteskader og fukt i panel på vegg under kjellertrapp, samt indikert fukt på fritt eksponerte murvegger mot terreng og i kjellergulv.

Kapillært fuktopptrekk i kjellergulv må kunne påregnes, da det ved byggeåret ikke ble benyttet plast under gulvstøpen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, samt fjerne skadet veggpanel under kjellertrappen.

Videre anbefales det å sikre god utlufing av kjelleren.

Tiltak for å redusere fuktinntrengning i mur og gulv bør vurderes, for eksempel ved å forbedre drenering og fuktsikring.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råte- og fuktskader, samt forringelse av innemiljøet og konstruksjonens levetid. Estimert kostnad gjelder kun fjerning av råteskadet treverk på vegg under trapp.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp opp til 2. etasje. Trappen fremstår med normal slitasje.



! TG 3 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Boligen har tretrapp ned til kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er slitt og har tegn til råte i trappevange inn mot grunnmuren. Det er ikke etablert klosser under begge trappevanger ved heving fra kjellergulvet, noe som gjør at trappen beveger seg ved gange.

Konsekvens/tiltak

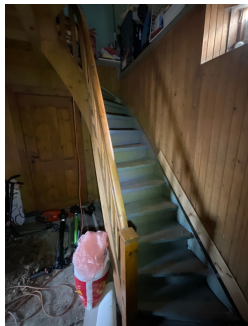
- Tiltak:

Trappen bør vedlikeholdes eller skiftes ut på grunn av slitasje og tegn til råte i trappevangen.

Manglende klosser under trappevangene bør etableres for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere bevegelser ved bruk.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for ytterligere skade, redusert bæreevne og fare for personskaade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte dører av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel ved bruk. Dørene har generelt noe overflateslitasje. Låskassetene er slitt og enkelte dørvridere henger noe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer og vedlikehold bør utføres på dører som tar i karm eller terskel, samt på slitte låskasser og dørvridere, for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og karm.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er opplyst at det i 2025 oppsto problemer med mus i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

I 2025 ble det registrert aktivitet av mus i boligen. Det ble observert mus i alle etasjer, med særlig forekomst i kjeller og på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å hindre at mus får tilgang til boligen, for eksempel ved å tette åpninger og sikre gjennomføringer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for skader på bygningskonstruksjoner, forurensning og ubehag for beboere. Det ble høsten 2025 tatt kontakt med skadedyrfirma for kartlegging og tiltak ved oppsetting av musefeller i kjeller og på kaldloft samt montert musebørster i nedre kant av utvendig panel på det meste av boligen. Det må påregnes montering av musebørster bak utvendig panel der dette mangler.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent alder. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

ⓘ TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke benyttet mykfuger i overgangen mellom gulv og vegg, noe som ved små bevegelser i konstruksjonen kan føre til at fugemassen løsner.

På befaringsdagen ble det registrert enkelte riss i fugene, samt manglende fuge i området ved dusjkabinettet.

Silikoneringen i forbindelse med veggplatene bærer preg av ufagmessig utførelse.

Det er ikke etablert blindlokk over ubenyttet elektrikerboks bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuger i overgangen mellom gulv og vegg bør erstattes med silikonfuger, og silikonfuger bør utføres fagmessig for å sikre tilstrekkelig tetting og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Det anbefales å etablere blindlokk i elektrikerboks bak dusjkabinettet.

Manglende eller feil utførte fuger og utilstrekkelig tetting kan føre til fuktskader og økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet i rommet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gulvet er tilnærmet flatt i rommet. Fallforholdene under dusjkabinettet er ikke forsvarlig kontrollert. Det ble registrert fukt på gulvet under og foran dusjkabinettet, noe som kan tyde på motfall til sluk eller dårlig avrenning fra sluket. Det er også registrert bom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ved oppgradering av rommet må det sikres tilstrekkelig fall mot sluk for å unngå vannansamling og risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Bom under enkelte fliser bør overvåkes nøye, da dette kan føre til sprekke-dannelser i fliser og fuger over tid, noe som igjen kan gi økt risiko for vanninntrengning og ytterligere skader.



1. ETASJE > BAD

TG.2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Alder og utførelse på membran er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for membranløsningen. Det er observert at tetting rundt rørgjennomføringer i gulvet ikke er fagmessig utført.

Ved kontroll av underliggende konstruksjon ble det ikke registrert tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og golv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt vurderes ytterligere undersøkelser av utførelsen rundt rørgjennomføringer.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og feil utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.



1. ETASJE > BAD

TG2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det bemerkes at det mangler håndtak på dusjdørene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Konstruksjonen bør jevnlig observeres for å avdekke eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne. Manglende løsning for å synliggjøre lekkasje medfører økt risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen. Det anbefales å montere håndtak på dusjdørene.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert en elektrisk styrt vifte, men det mangler tilluftspalte ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Avtrekksviften fungerte ikke på befaringsdagen, og det ble registrert kondens i taket etter bruk av dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilluftspalte ved dørterskelen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på våtrommet.

Det anbefales også å undersøke årsaken til at avtrekksviften ikke fungerte på befaringsdagen, da manglende ventilasjon kan føre til økt risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig innelima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Soverom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%. Ved kontroll av underliggende konstruksjon bvlle det heller ikke registrert tegn til fukt/lekkasjer.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent men eldre dato. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Badet av eldre dato har belegg på gulv og malt tapet på vegger. Av utstyr finnes det dusjkabinett og servantskap. Det er etablert elektrisk avtrekksvifte. Det ble målt ca. 15 mm motfall fra gulv ved dør og frem til sluket. Det ble målt fukt i nedre kant av vegg i området ved WC, noe som kan skyldes påvirkning av vann fra gulvet. Ved kontroll av sluket ble det ikke registrert synlige avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

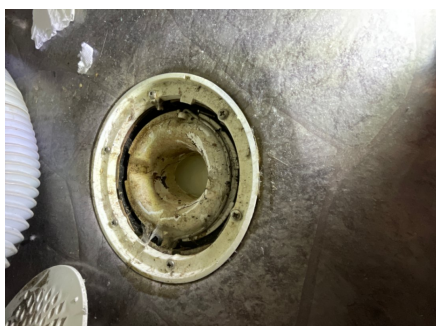
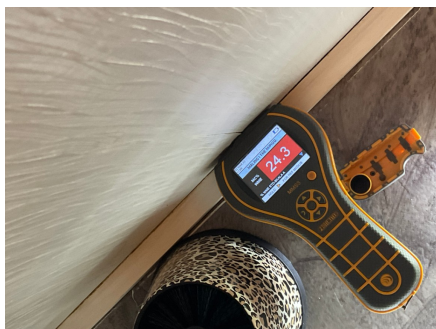
Badet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom og sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Manglende oppbrett på gulvbelegg og ikke-vanntette vegger i våtsoner medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, spesielt ved vann på gulvet. Det ble målt fukt i nedre kant av vegg ved WC, noe som indikerer at det allerede kan være påbegynt skade.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett frem til renovering for å redusere risikoen for vannskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt fare for fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner, samt mulig skade på bygningsdeler og inventar. TG 3 er satt på grunn av påvist fukt i vegg ved wc samt manglende vannsikkerhet grunnet gulvets fallforhold.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det var synlig fukt i nedre del av vegg i området ved wc og hulltaking er derfor ikke gjennomført.

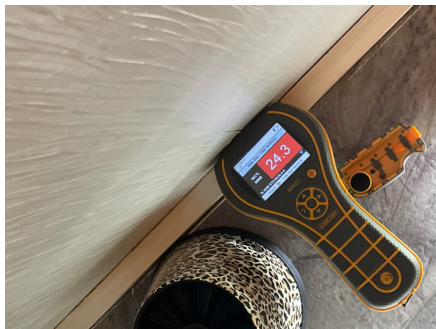
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for skjulte fuktskader, råte og soppdannelse, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert innelima. Estimert kostnad gjelder kun nærmere undersøkelser og ikke utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er etablert enkelt kjøkken i 1. etasje med oppvaskkum nedfelt i benkeplate.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkenet har enkel standard og mangler brukerfunksjoner som opplegg for oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for strakstiltak da kjøkkenet i dag ikke har noen vesentlig funksjon.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av avtrekk over kokesone dersom kjøkkenet skal benyttes.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrert platetopp og stekeovn. Innredningen fremstår med normal slitasj og funksjon.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er ikke tilfredsstillende festet til veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør festes forsvarlig til veggen for å sikre stabilitet og unngå risiko for at den løsner eller faller ned, noe som kan medføre skade på personer eller inventar.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra det største badet og fra kjøkkenet i 2. etasje, ellers vannrør i kobber av eldre dato. Stoppekran av eldre dato er etablert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke etablert tettemuffer i enden av varerør for rør-i-rør-systemet i kjøkkenbenken i 2. etasje.

Det registreres tegn til bevegelse i plastrørene i kjelleren ved dusjing i overliggende bad.

Rørene og stoppekranen er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for redusert gjenværende brukstid.

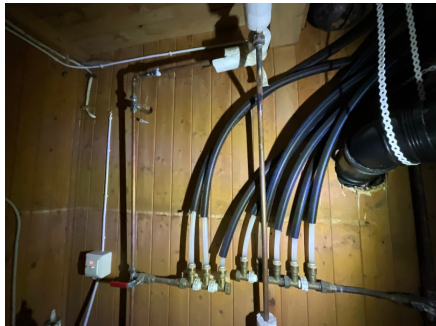
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Bevegelse i plastrørene bør undersøkes nærmere av fagperson for å avdekke eventuell feilmontering eller slitasje, da dette kan føre til lekkasjer.

Kobberrørene og stoppekran bør vurderes for utskifting grunnet alder, da økt risiko for lekkasje og vannskader foreligger når forventet brukstid er overskredet.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og soil. Det registreres at innvendige avløpsrør i hovedsak er utskiftet, og det opplyses at avløpsrørene fra hovedbadet er utskiftet i 2020. Det ser ut til å være gamle støpejernsrør i kjellergulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist unormale luktførhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det registreres sen avrenning fra én servant på det største badet, samt noe klukking i avløpet her. Leieboer opplyser at det tidvis må trekkes opp flere ganger etter bruk av den vegghengte WC-en, og at det også tidvis er tegn til kloakklukt i 1. etasje. Leieboer informerer videre om at både kloakklukt og funksjonen på avløpet har blitt bedre etter at luftingen fra kloakken ble ført over tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av avløpsanlegget, inkludert inspeksjon av gamle støpejernsrør i kjellergulvet, for å avdekke eventuelle tette rør eller lekkasjer.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre sen avrenning og klukking i avløpet, samt for å hindre tilbakevendende kloakklukt.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for lekkasjer, fuktskader og ubehagelige luktførhold, samt redusert funksjon på avløpsanlegget.

Tilstandsrapport



TG.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduier med ventiler og ventiler i grunnmur/yttervegg.

TG.2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stuen i 1. etasje, samt i ett soverom i 1. etasje. Det opplyses at varmepumpen i 2. etasje er fra ca. 2020, og at varmepumpen i 1. etasje er eldre.

Vurdering av avvik:

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

Varmepumpen i 1. etasje har passert over halvparten av forventet brukstid. Det er ukjent om service har vært utført på varmepumpen i 2. etasje etter 2020.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt service hvert 2. til 3. år på varmepumper. Det anbefales service på pumpene dersom dette ikke er utført i løpet av de siste årene.



Varmepumpe i 2. etasje



Varmepumpe i 1. etasje

TG.2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i kjeller. Tanken er dtert 2010 men monterert 2011.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert irr på rørkoblingen til varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å fjerne irr og følge opp med jevnlige observasjoner for å avdekke eventuelle lekkasjer eller forverring. Dersom irrdannelsen utvikler seg, kan det føre til lekkasje og skade på varmtvannsberederen.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med atomatsikringer er etablert i gang i 2. etasje. Det opplyses at sikringsskapet er utskiftet i 2020 samt lagt gulvvarme i gang i 1. etasje samme året. Det opplyses at strømmen i kjeller er utkoblet med unntak av strøm til varmtvannstanken. Det er benyttet skjøteledning for lys i ene kjellerrommet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Eier opplyser at det er foretatt utskiftinger i 1. og 2. etasje i de siste år, men ukjent alder på eldste deler av anlegget som er i bruk.

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

Ja Tingvoll Elektro AS har stått for utbedringer.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført i 2020. Det ble da byttet inntak og montert nytt sikringsskap. Lagt varmekabel i gulv i fremste gang i 1. etasje. Det ble i tillegg instalert for strøm i stue/kjøkken, soverom, hybel, vindfang, gang, 2 stk soverom i 1. etasje samt i kjeller i forbindelse med varmtvannstanken.

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ut fra alder anbefales det å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

Elektrisk anlegg i kjeller opplyses med unntak av varmtvannstanken å være frakoblet. Det må ved bruk av kjelleren påregnes ny innstallering her.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om drenering/utvendig fuktsikring eller om dette er etablert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det foreligger ingen opplysninger om hvorvidt drenering og utvendig fuktsikring er etablert. Ved utvendig kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til bruk av grunnmursplast. Det ble stedvis registrert fukt i kjeller, og eventuell drenering vurderes å ha begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Videre undersøkelser og eventuelle tiltak for forbedring av drenering anbefales, for å redusere risikoen for fuktskader i kjeller og omkringliggende konstruksjoner.

Manglende eller utilstrekkelig drenering kan føre til økt fuktbelastning, skader på bygningskonstruksjonen og redusert innemiljø. Bruken av kjelleren vil også kunne være avgjørende for når dreneringen må utbedres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur som er utvendig pusset og innvendig delvis belagt med tresonitplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Grunnmuren har stedvis behov for innvendig og utvendig vedlikehold grunnet pussavskaling enkelte steder, samt innvendig misfarging og slitasje på deler av grunnmuren mot terreng som har vært fuktutsatt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av grunnmuren både innvendig og utvendig for å utbedre pussavskaling, misfarging og slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen og økt risiko for fuktinntrengning.



Stedvis tegn til pussavskaling.



Innvendig misfarging og slitasje.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur ved utvendig trapp er i betong.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres sprekkdannelser i muren. Takvann fører til økt fuktbelastning mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å pusse igjen sprekken og følge med på muren for å oppdage eventuell negativ utvikling.

Dette bør gjøres for å forhindre at skadene forverres, noe som kan svekke murens stabilitet og bæreevne. Takvann må ledes bort fra muren for å redusere fuktbelastningen og risikoen for ytterligere skader.



TG 3 Forstøtningsmurer - 2

Beskrivelse

Forstøtningsmuren mellom bolig og garasje er oppført i betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Forstøttingsmuren bør utbedres eller bygges opp på nytt for å hindre videre bevegelser og risiko for utrasing. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere skader på mur og omkringliggende konstruksjoner, samt fare for personsikkerhet. For eksakt utbedringspris anbefales det at utførende entreprenør kontaktes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Tomten er delvis opparbeidet med plen og har asfaltert gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er delvis terrengfall ned mot grunnmuren på øvre side av boligen, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger inntil grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere fall på minimum 1:50, minimum 3 meter ut fra grunnmur, for å sikre god avrenning bort fra bygningen og redusere risiko for fuktbelastning mot grunnmur.

Manglende tiltak kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig innemiljø.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Boligen opplyses å være tilkoblet kommunalt avløp i 2019, men ukjent om avløpsrør er skiftet helt inn til boligen. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det har tidligere vært problemer med avløpet, men etter utbedringer de siste årene har funksjonen vært bedre.

Det foreligger usikkerhet om de private stikkledningene ble utskiftet ved kommunal tilkobling i 2019.

Alder og tilstand på utvendige vannrør er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å innhente opplysninger og dokumentasjon om alder og tilstand på utvendige vann- og avløpsrør.

Dersom rørene viser seg å være gamle eller i dårlig stand, bør utskifting vurderes for å unngå risiko for lekkasjer, funksjonssvikt eller plutselige skader på anlegget.

Manglende dokumentasjon og ukjent tilstand medfører økt usikkerhet og risiko for fremtidige driftsproblemer og kostnader.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble registrert enkelte avvik i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- 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.

Det foreligger ingen opplysninger om at radonmålinger er gjennomført. Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon og målinger anbefales gjennomført.

Det mangler rekkverk ved terrasse i forbindelse med kjellerinngang.

Rekkverket ved terrasse i 2. etasje har en høyde som er lavere enn dagens krav på 100 cm.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløp for begge innvendige trapper, men var ikke et krav ved byggeåret.

Rekkverkene ved trappene har lavere høyde enn dagens krav, men det var ingen krav til rekkverkshøyden ved byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i boligen, da manglende målinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helsesisiko.

Det bør monteres rekkverk ved terrasse i forbindelse med kjellerinngang for å redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverket ved terrasse i 2. etasje bør forhøyes til minimum 100 cm for å oppfylle dagens krav og redusere risikoen for fall, men er ikke et krav

Det bør monteres håndløper på vegg i begge innvendige trapper for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall. Det var ikke et krav til håndløper på vegg i trappeløp ved byggeåret.

Det er ikke krav til utbedring av høyden av rekkverk ved trapper opp til dagens krav, men anbefales med tanke på sikkerheten.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Lager og biloppstilling

Byggeår

1969

Kommentar

Opplysning fra tidligere tilstandsrapport. Kun antatt byggeår.

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

Beskrivelse

Garasjen er oppført i en etasje over pilarer i betong og med gulvkonstruksjon i tre. Veggkonstruksjonen er i tre og er utvendig kledd med stående panel. taket har pulttaksform og er tekket med bølgeblekkplater. Vippeport i tre inn til garasjedelen og skyveport inn til lagerrom.

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

Uthus

**Anvendelse**

Vedbod og lager

Byggeår

1960

Kommentar

Opplysning fra tidligere tilstandsrapport. Kun antatt byggeår.

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

Beskrivelse

Uthuset er oppført i en etasje over betongfundamenter. Veggkonstruksjonen er i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med skiferstein.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

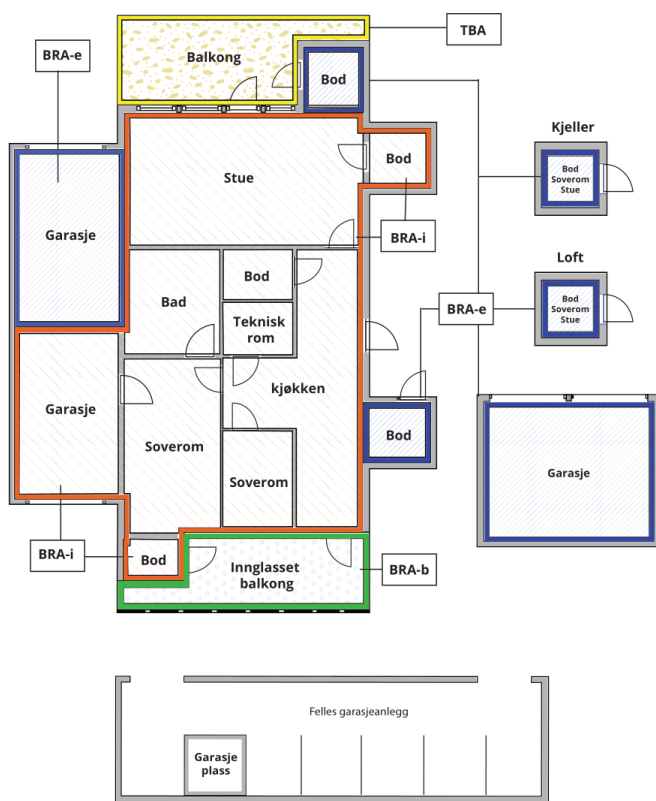
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	80			80	
1.Etasje	91			91	
2.Etasje	90			90	
SUM	261				
SUM BRA	261				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4, uinnredet kjellerrom 5, uinnredet kjellerrom 6, bod, bod 2		
1.Etasje	Gang, stue/kjøkken, bad, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, bad 2, trapperom		
2.Etasje	Gang, stue, stue 2, kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1560 TINGVOLL	79	43		0	547.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Honnhammervegen 3

Hjemmelshaver

Ormset Ole Magne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2026		Gjennomgått	9	Nei
Ordrebekreftelse	14.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	11.03.2026		Gjennomgått	44	Nei
Verditakst	11.03.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

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 bygningssakkyndige 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 rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller 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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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 tilgjengelige 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.

• Skadegjørerere: 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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](#)

Det opplyses at det er etablert wc under trapp i 1. etasje. Det er etablert lister foran døren og rommet er derfor ikke besøkt. - Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst. - Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll. - Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, annekss osv.

Egenerklæring

Honnhammervegen 3, 6630 TINGVOLL

14 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Honnhammervegen 3

Postadresse

Honnhammervegen 3

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Ormset, Ole Magne

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tilbakeslag av lukt. Lekkasje fra avløp til håndvask

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra tak ned til soverom i 1.etg

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet panel og etterisolert påbygd del. Utbedret og vedlikeholdt veranda

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tømrermester Rolf Einvik AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2024

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet tak og etterisolert

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tømrermester Rolf Einvik AS



4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se takstrappen

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet all elektrisk ledningsnett, inntak og sikringsskap i boligen. Langt varmekabler i entregulv

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tingvoll Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
Tett avløpsrør
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
2018
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet innvendig avløpsrør
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tingvoll Rør AS
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipeløp er rehabilitert med stålrør

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus har vært observert

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 18227261

Egenerklærings skjema

Name

Ole Magne Ormset

Date

2026-04-14

Identification



Ole Magne Ormset



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Ole Magne Ormset

14/04-2026
13:29:50

BankID OIDC
High



Adresse

Honnhammervegen 3, 6630 TINGVOLL

Dato for energimerking

19.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-272651

Bygningkategori

Småhus

Bygningsnummer

181444975

Gårdsnummer

79

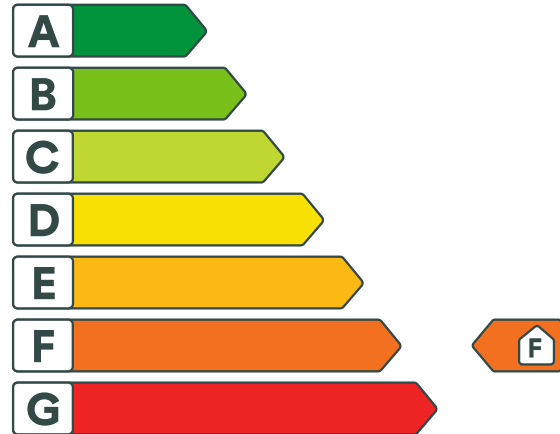
Bruksnummer

43

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

1934

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

261,0 m²

Oppvarmet bruksareal

181,0 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

352,34 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

391,70 kWh/m²

Totalt levert pr. år

70 898 kWh



Honnhammervegen 3, 6630 TINGVOLL



Detaljering

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



Honnhammervegen 3, 6630 TINGVOLL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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: 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 golv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: 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 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: 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 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Eiendomsnr: 1560 - 79/43/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	TRYGGHEIM
Beregnet areal	547.9	Arealmerknad	
Etablert dato	17.12.1934	Oppgitt areal	548.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1014 Honnhammervegen 3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
181444959		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
181444967		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
181444975		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.verd (areal)	Berørte
Oppmålingsforretning (OP)	Fradeling av grunneiendom	16.01.2018	16.01.2018		Tinglyst (TI)	79/1 (-800.1), 79/175 (800.1)	79/174, 79/23, 79/43, 79/155, 79/132
Oppmålingsforretning/arealoverføring (OA)	Arealoverføring	16.01.2018	16.01.2018			79/1 (-53.6), 79/174 (53.5)	79/43, 79/155, 79/23, 79/132
Oppmålingsforretning/arealoverføring (OA)	Arealoverføring	16.01.2018	16.01.2018			79/174 (2355.4), 79/3 (-2355.5)	79/143, 79/43, 79/85
Oppmålingsforretning (OP)	Nymatrikulering av grunneiendom	15.01.2018	15.01.2018			79/174 (6187.1)	79/132, 79/81, 79/155, 79/150, 79/21, 0/0, 79/23, 79/43, 79/106, 79/170, 79/103, 79/2, 79/114, 79/82, 79/1, 79/92, 79/28, 82/1, 79/97, 79/3, 79/159, 79/171, 79/121
Skylddeling (SK)	Skylddeling	17.12.1934				79/3 (-548.0), 79/43 (548.0)	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-080574	ORMSET OLE MAGNE	SKOGVEGEN 15	2636 ØYER
1/1	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer (J)	6/90

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6975094.5	459141.6	0.0	Ja	547.9		

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1560 - TINGVOLL
Gårdsnummer: 79
Bruksnummer: 43

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.04.2026 kl. 11:09
Produsert av: May Kristin Vassli
Attestert av: Tingvoll kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: TRYGGHEIM
Etableringsdato: 17.12.1934
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 79 / 43	547,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		080574	ORMSET OLE MAGNE		SKOGVEGEN 15 2636 ØYER	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		080574	ORMSET OLE MAGNE		SKOGVEGEN 15 2636 ØYER	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6975095	459142		547,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Skylddeling 17.12.1934

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1560 - 79/3	-548
Mottaker	1560 - 79/43	548

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	16.01.2018	Tinglyst		16.01.2018	1560ver 16.01.2018
Oppmålingsforretning	2017/218		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1560 - 79/1	-800,1
			Mottaker	1560 - 79/175	800,1
			Berørt	1560 - 79/23	0
			Berørt	1560 - 79/43	0
			Berørt	1560 - 79/132	0
			Berørt	1560 - 79/155	0
			Berørt	1560 - 79/174	0
Arealoverføring	16.01.2018				1560ver 16.01.2018
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2016/1422		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1560 - 79/1	-53,6
			Mottaker	1560 - 79/174	53,5
			Berørt	1560 - 79/23	0
			Berørt	1560 - 79/43	0
			Berørt	1560 - 79/132	0
			Berørt	1560 - 79/155	0
Arealoverføring	16.01.2018				1560ver 16.01.2018
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2016/1422		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1560 - 79/3	-2 355,5
			Mottaker	1560 - 79/174	2 355,4
			Berørt	1560 - 79/43	0
			Berørt	1560 - 79/85	0
			Berørt	1560 - 79/143	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom 15.01.2018 1560ver 15.01.2018

Oppmålingsforretning

20161422

Rolle **Matrikkelenhet** **Arealendring**

Mottaker 1560 - 79/174 6 187,1

Berørt 1560 - Mnr mangler 0

Berørt 1560 - 79/1 0

Berørt 1560 - 79/2 0

Berørt 1560 - 79/3 0

Berørt 1560 - 79/21 0

Berørt 1560 - 79/23 0

Berørt 1560 - 79/28 0

Berørt 1560 - 79/43 0

Berørt 1560 - 79/81 0

Berørt 1560 - 79/82 0

Berørt 1560 - 79/92 0

Berørt 1560 - 79/97 0

Berørt 1560 - 79/103 0

Berørt 1560 - 79/106 0

Berørt 1560 - 79/114 0

Berørt 1560 - 79/121 0

Berørt 1560 - 79/132 0

Berørt 1560 - 79/150 0

Berørt 1560 - 79/155 0

Berørt 1560 - 79/159 0

Berørt 1560 - 79/170 0

Berørt 1560 - 79/171 0

Berørt 1560 - 82/1 0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Honnhammervegen	1014	3		Grunnkrets: 0106 Tingvollvågen sør Stemmekrets: 2 TINGVOLLVÅGEN Kirkesokn: 08070101 Tingvoll Postnr.område: 6630 TINGVOLL Tettsted: 6271 Tingvollvågen	
			EUREF89 UTM Sone 32 6975094	459148		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 181 444 959	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6975106 Øst: 459148	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:					
Oppvarming:					

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	79/43

Bygningsnr: 181 444 967	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6975083 Øst: 459141	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:					
Oppvarming:					

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	79/43

Bygningsnr: 181 444 975	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6975094 Øst: 459148	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasjer

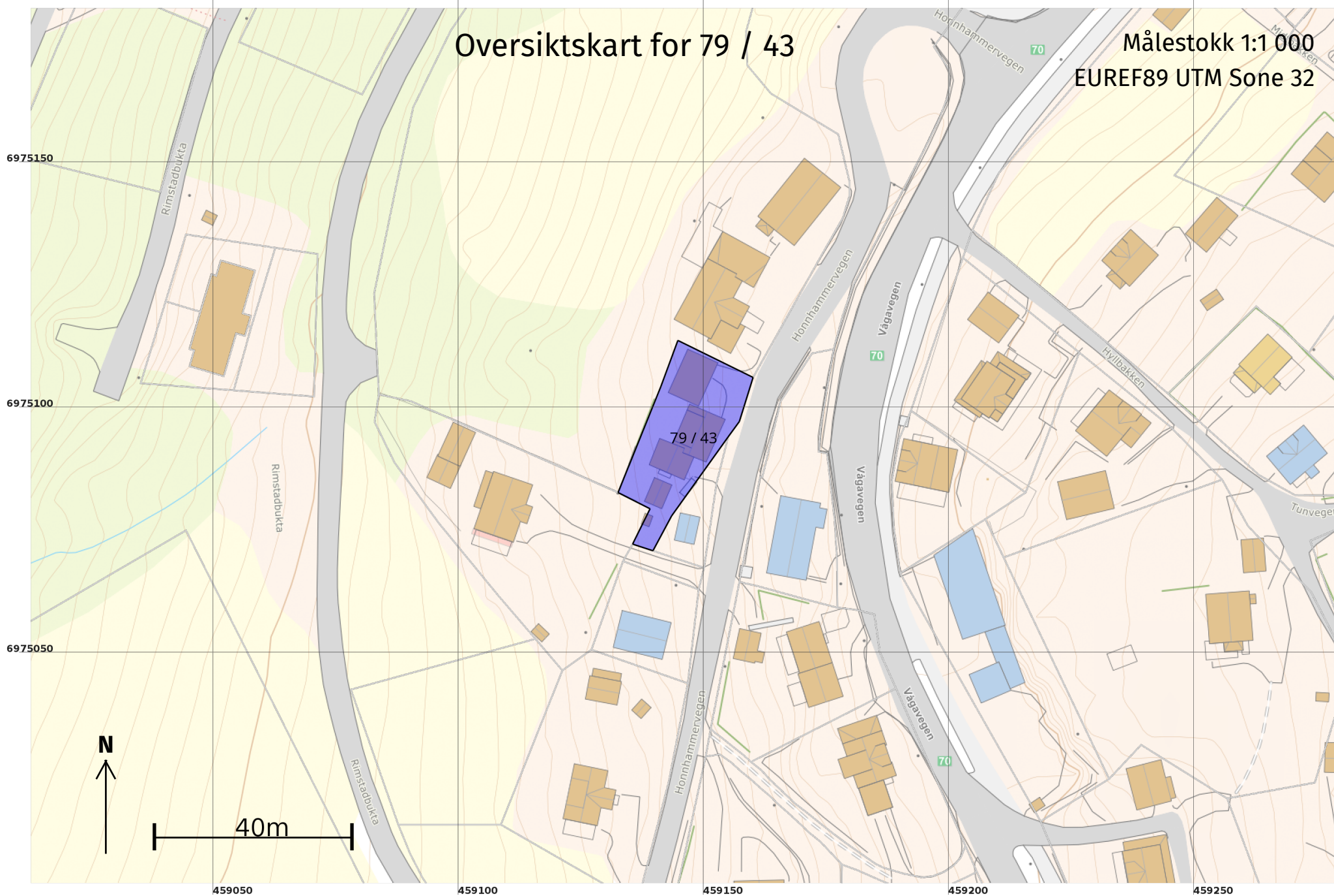
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1014 Honnhammervegen 3	H0101	Bolig	0	0		0	0	79/43

Oversiktskart for 79 / 43

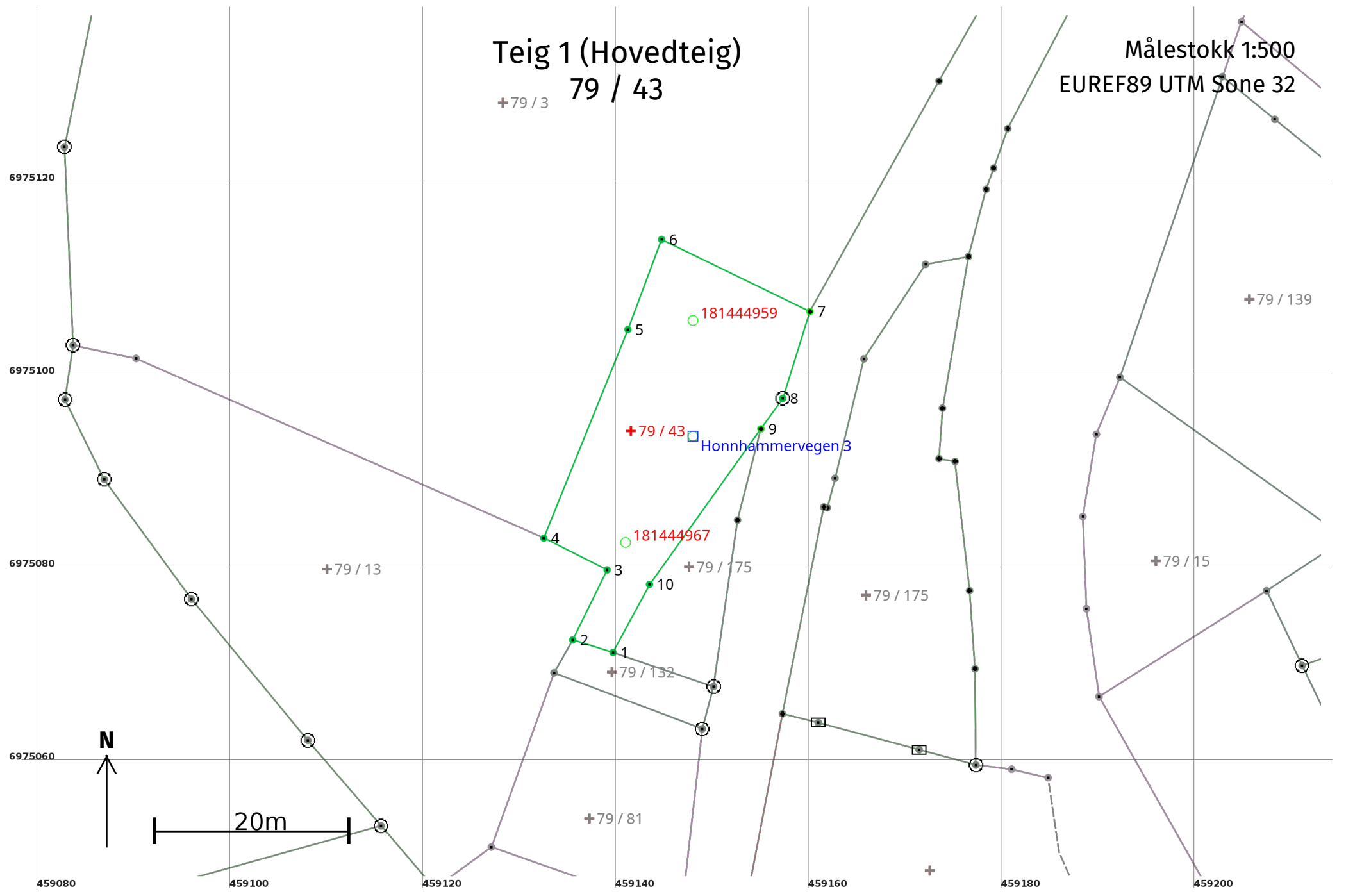
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)

+79 / 3 79 / 43

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 547,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6975095

Øst: 459142

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6975071,60	459139,70		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			4,38				
2	6975072,90	459135,52		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			8,08				
3	6975080,15	459139,09		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			7,34				
4	6975083,44	459132,53		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			23,30				
5	6975105,05	459141,24		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			9,95				
6	6975114,37	459144,73		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			17,08				
7	6975106,91	459160,09		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			9,43				
8	6975097,91	459157,28		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			3,87				
9	6975094,76	459155,03		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			19,82				
10	6975078,65	459143,48		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			8,00				

Egenregistrerte opplysninger

Opplysningene er registrert av nåværende eller tidligere rettighetshaver.

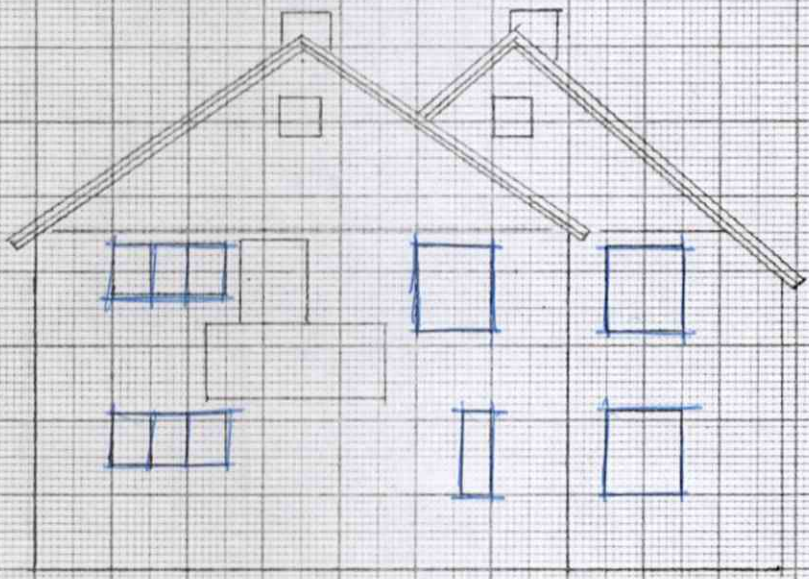
Honnhammervegen 3-H0101

Bygningsnummer: 181444975

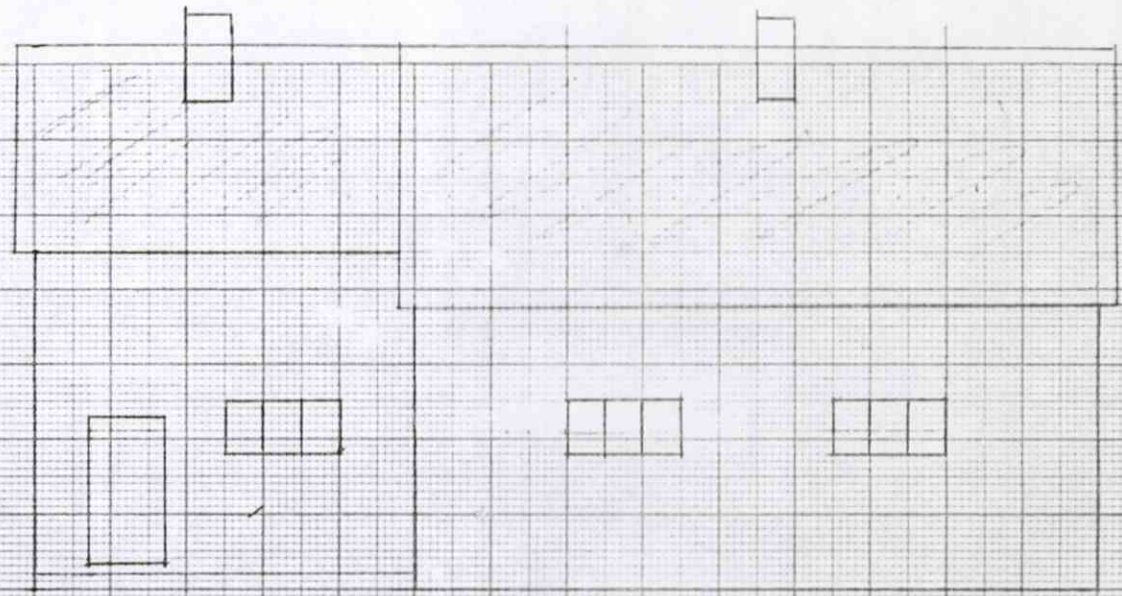
	Egenregistrerte data	Gyldig fra-til	Kilde	Dato registrert
Oppvarming	Annen oppvarming	2019 -	Selvrapportert	09.03.2026
	Elektrisk	2019 -	Selvrapportert	09.03.2026
Avløp	Offentlig kloakk	2019 -	Selvrapportert	09.03.2026
Vannforsyning	Offentlig vannverk	-	Salgsoppgave	09.03.2026

My facade

1 Y 0 W 1

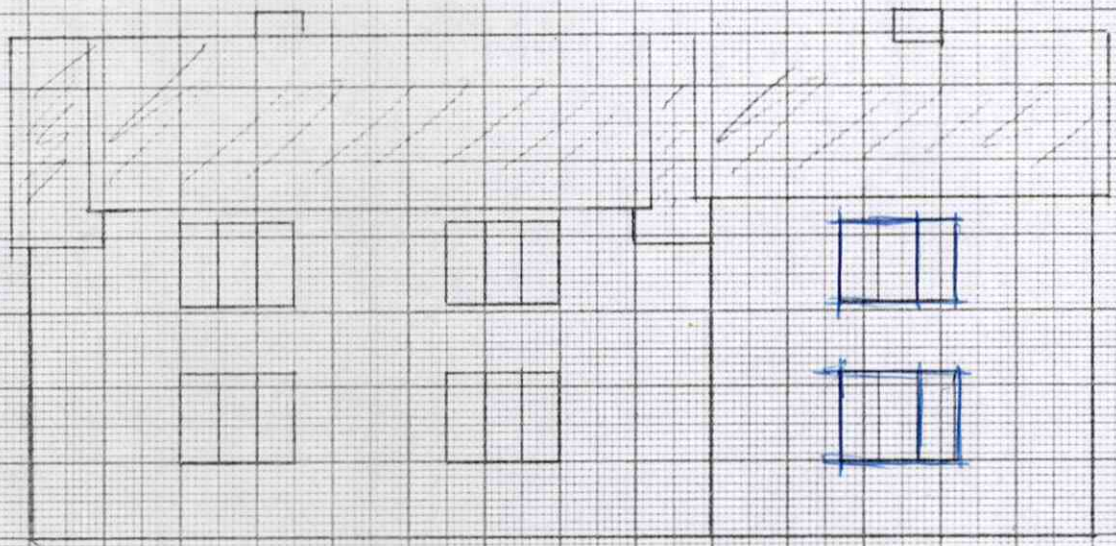


HOT 840

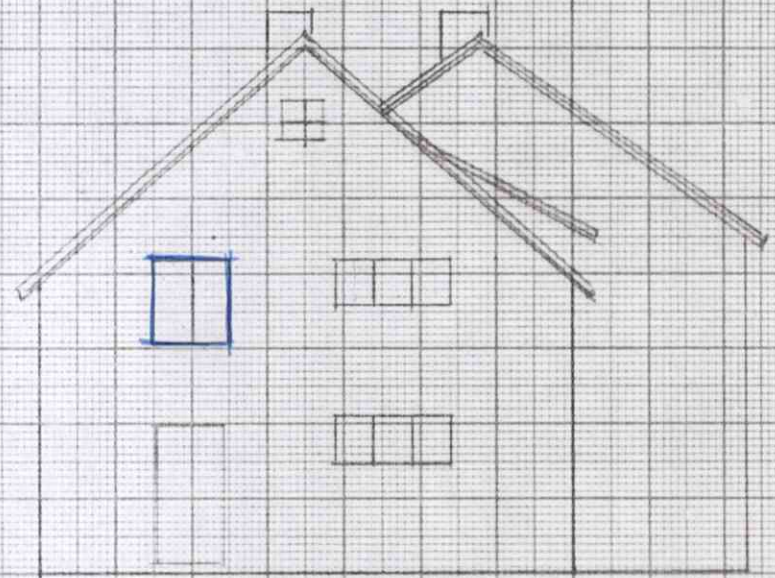


HOT 057

NOUVEAUX FASADE

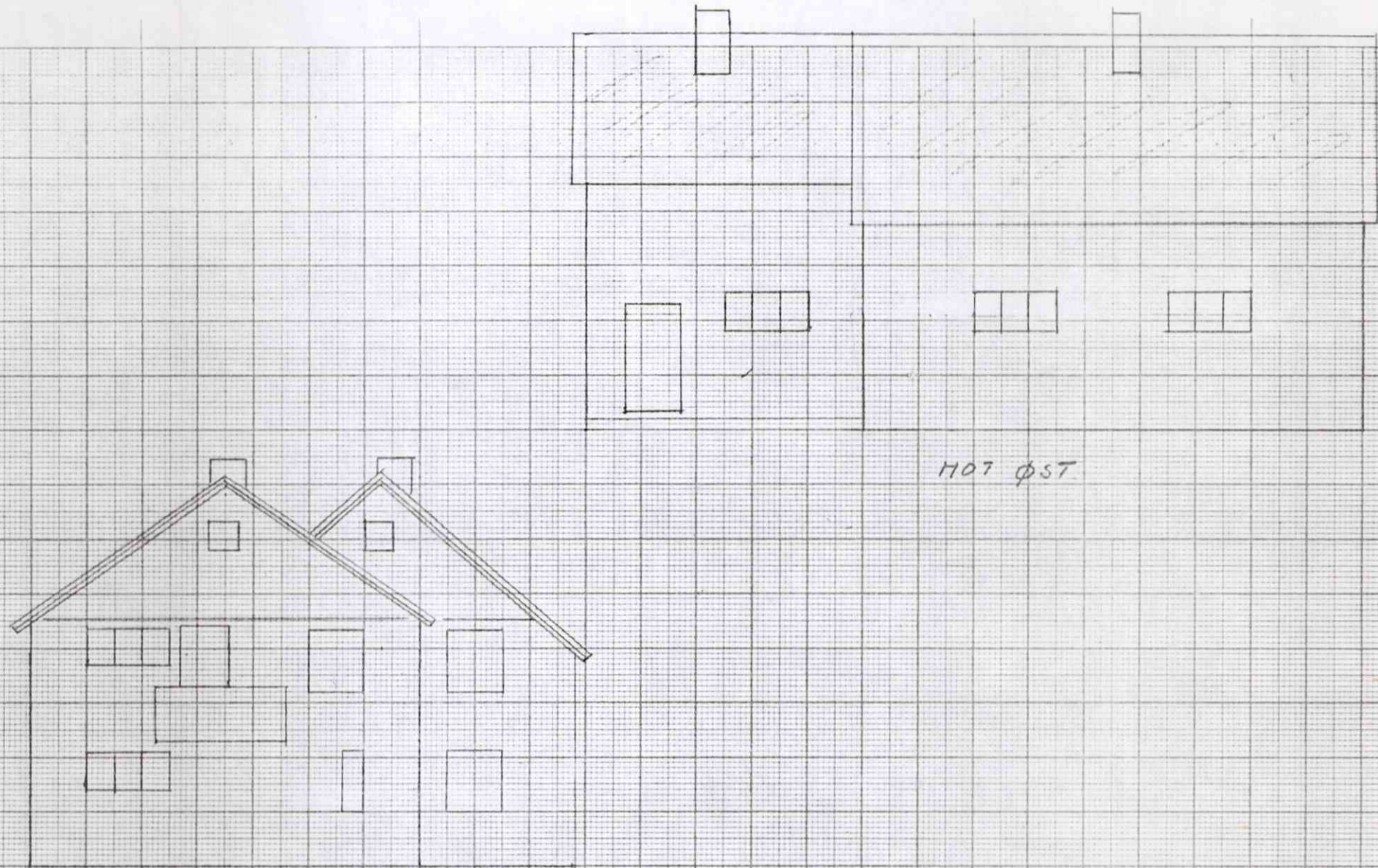


MOT VEST



MOT NORD

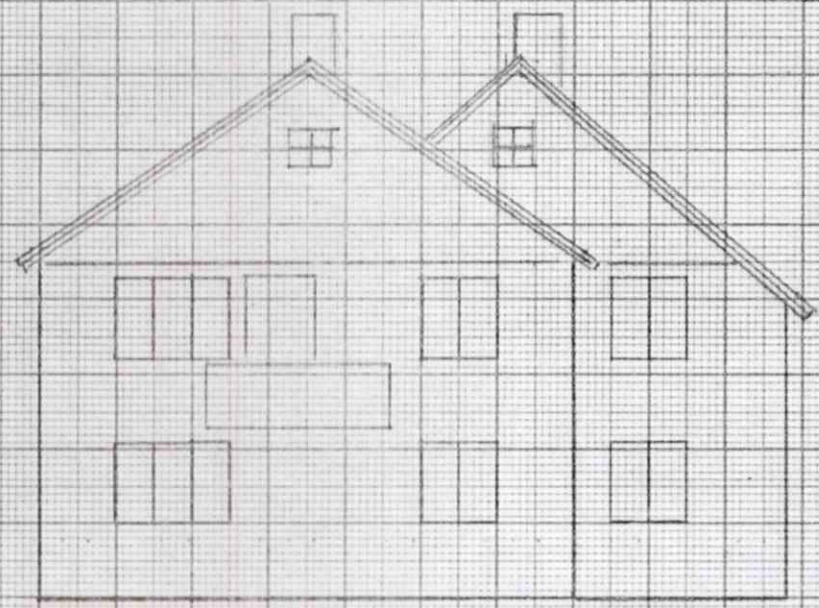
My facade



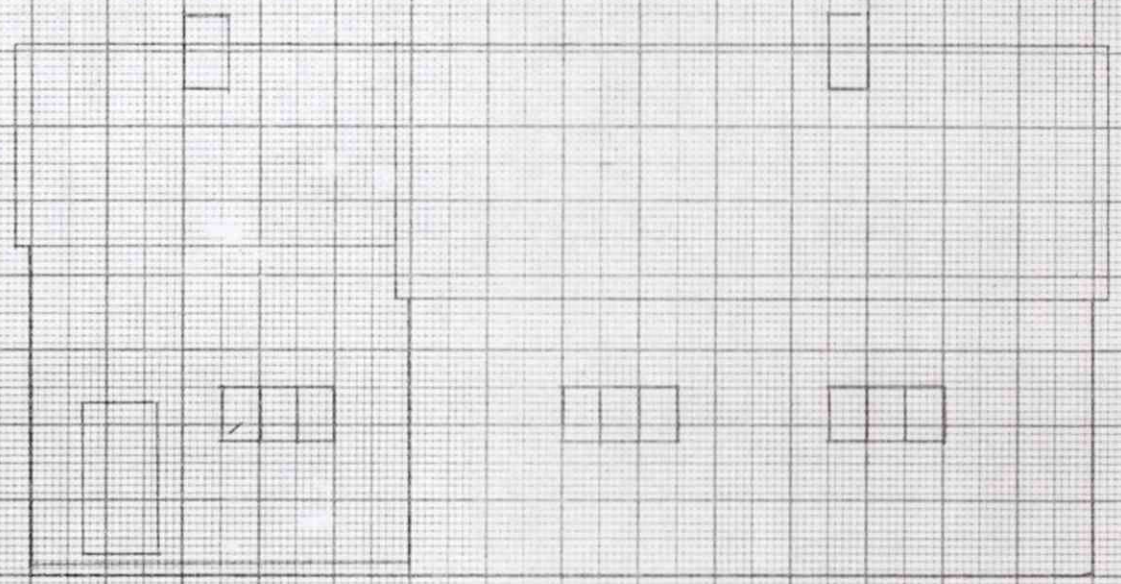
HOT ØST

HOT SYD

HUVRENDEN FASADE

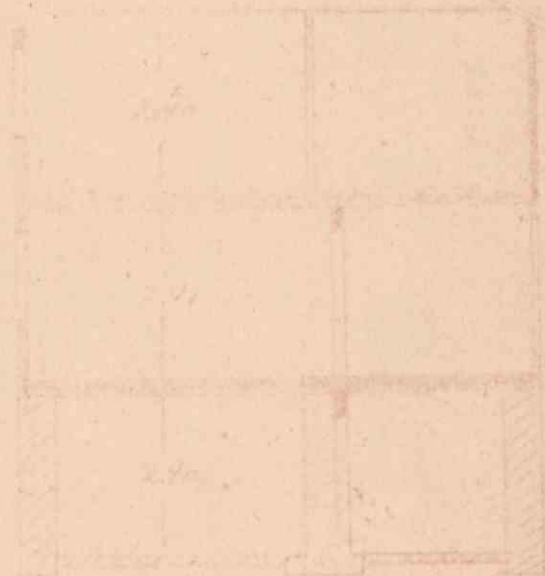


MOT SYD



MOT ØST

T.16499: Ingt. Ormsattest.



J. nr. 10 155.

TINGVOLL BYGNINGSFÅR

Beh. i Bygn.rådet

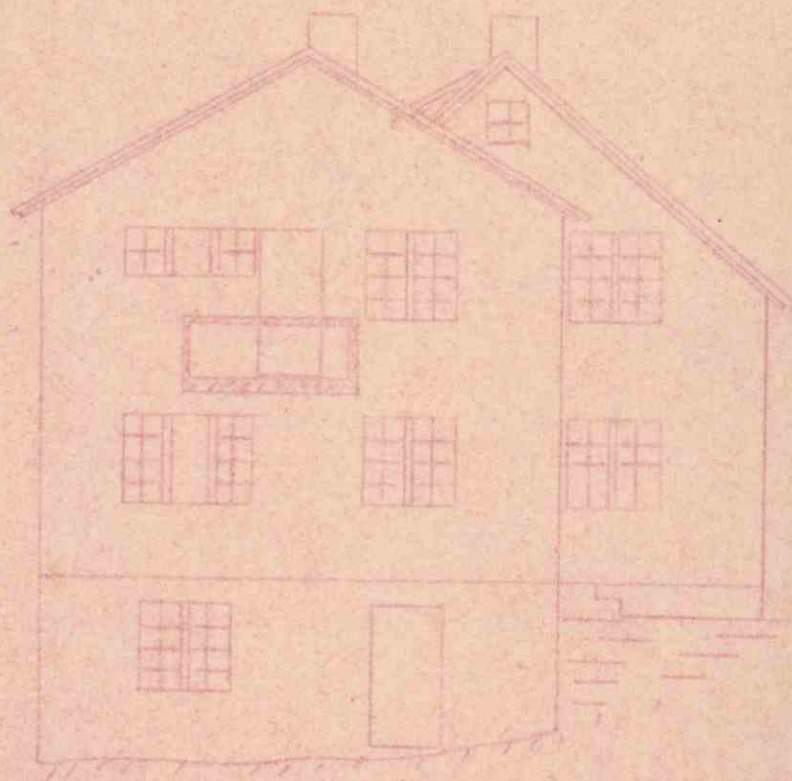
den 16 14 1955

Godkjent.

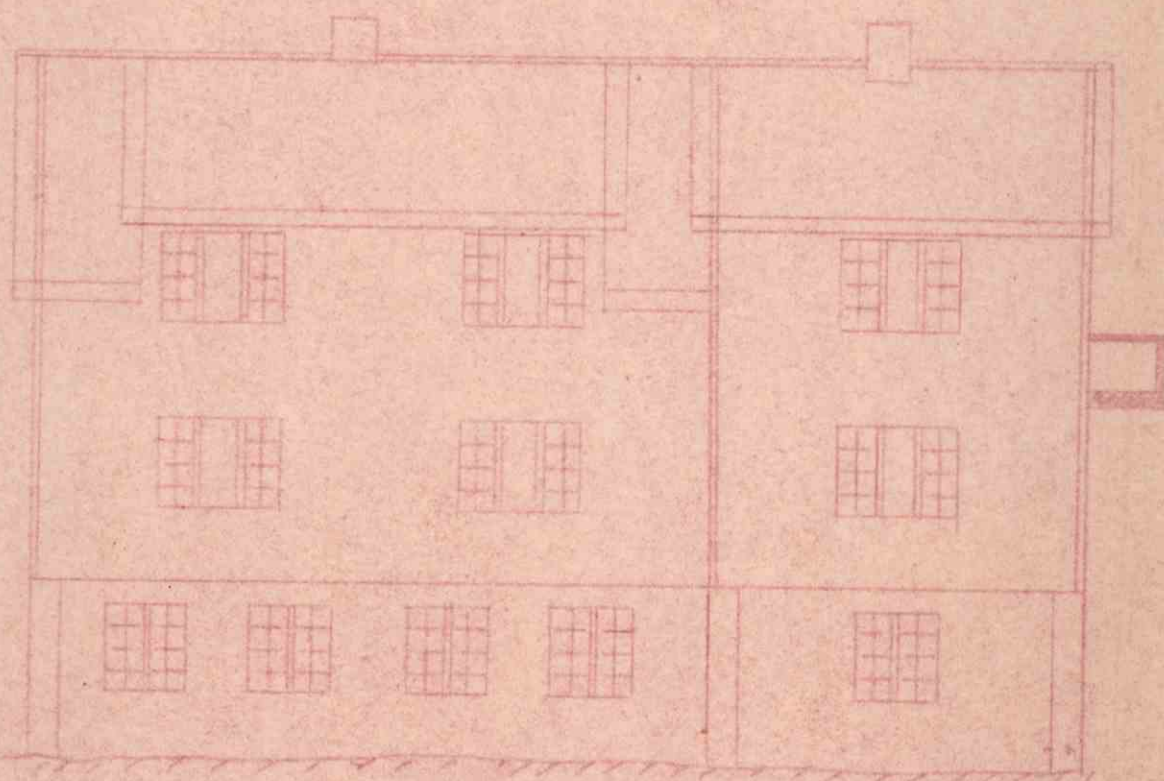
Jaynes Olsen

f. t. formann.

Mål 1-100



Stav på tilbygget



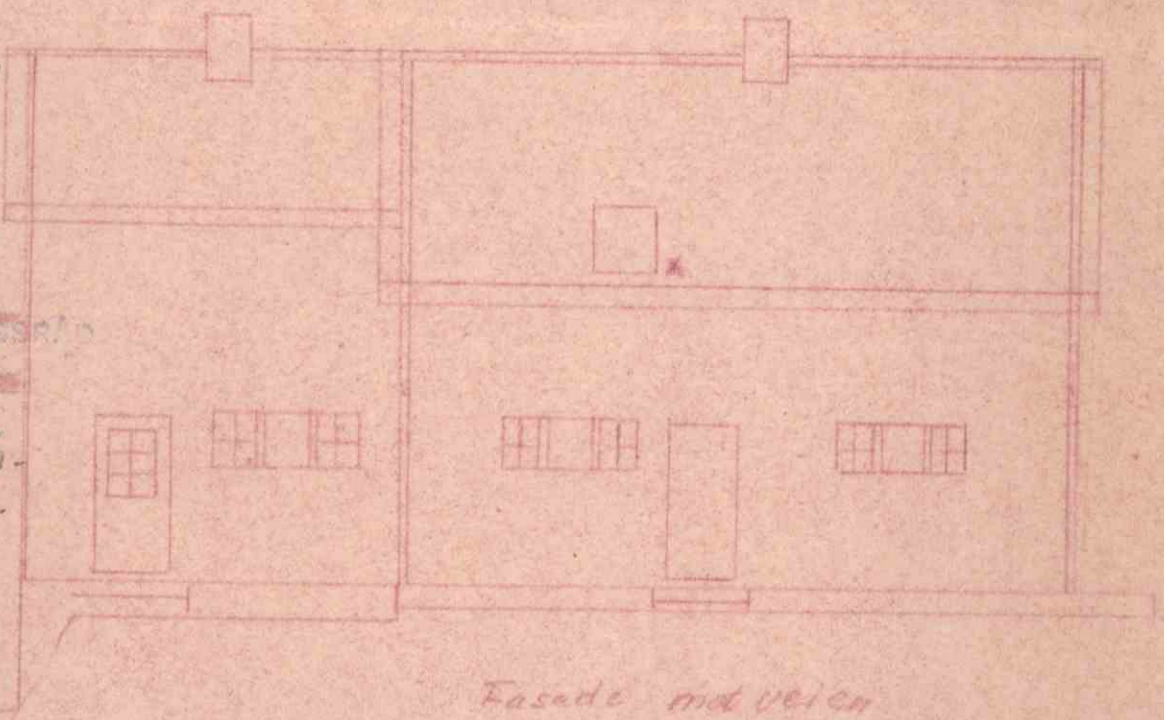
Fasade

J. nr. 10155

Beh. i Bygn. rådet
den 16/4 1955

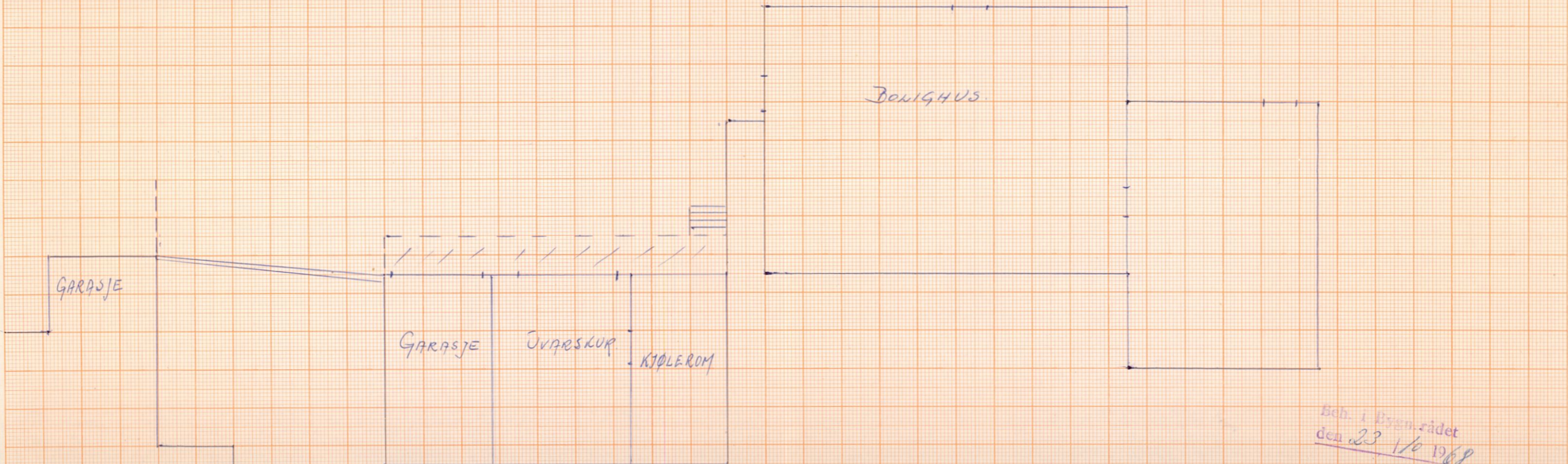
TINGVOLL BYGNINGSRÅD

Godkjent
Fagvar
O.t. formann.



Fasade mot veien

VEG TIL RIMSTAD - ORMSET. →



Beh. i Bygn. rådet
den 23 / 10 1968

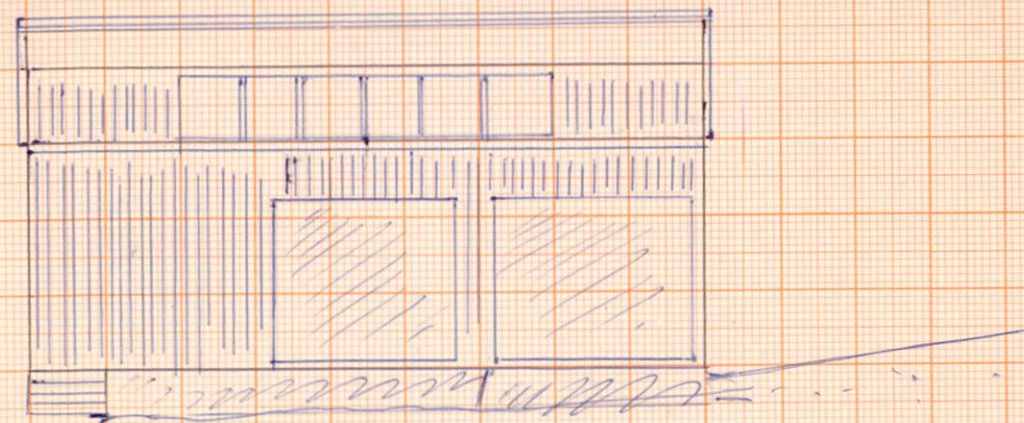
for TINGVOLL
K. Bjørndal

INREDES TIL GARASJE I TIDLIGERE BILKSPEDISJONSLOKALER

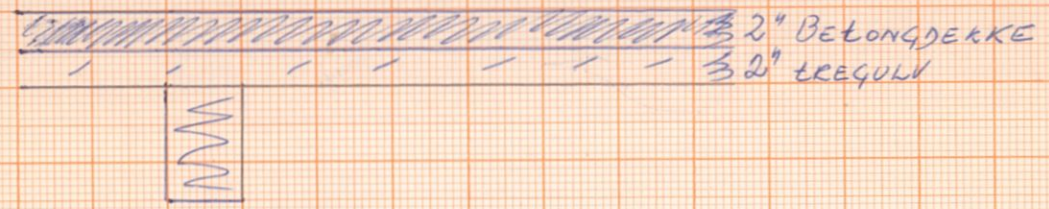
(GRUNDSKISSE)

GARASJE FOR OLA ORMSETTRØ
MÅN 1 - 10.

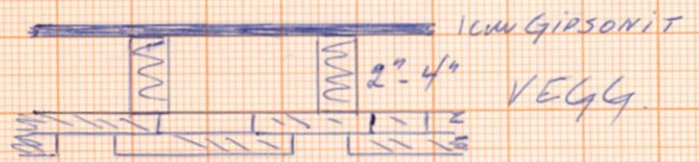
FASADE MOT VEGEN.



GULV.



2" BETONGDERKE
3 2" TREGULV



10 CM GIBSONIT
2"-4" VEGG.

Beh. i Bygn. rådet
den 23/10-68

GARASJE FOR OLA ORMSETTRØ

for TINGVOLI BYGNINGSRÅD

L. Knudsen



TINGVOLL KOMMUNE tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 79 Bnr.: 43 Fnr.: Snr.:

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Opplysningene er gitt ut fra opplysninger i kommunens arkiv.

Midlertidig brukstillatelse er gitt:

Nei x Ja Dato:.....

Ferdigattest er gitt:

Nei x Ja Dato:.....

Mangler ved ferdigattest:

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



TINGVOLL KOMMUNE tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 79 Bnr.: 43 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 x 2	1 834
SUM	15 586

Eiendomsskatt for 2026: Kr. **3 432**



TINGVOLL KOMMUNE tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 79 Bnr.: 43 Fnr.: Snr.:

8 Legalpant og andre økonomiske forhold

Ubetalte gebyr: Nei Ja Beløp: kr 4 754,43 Forfall: 20.04.26

Hvilken type gebyr: Kommunale avgifter og eiendomsskatt 1.termin 2026

Refusjonskrav for kommunal infrastruktur:

Nei Ja Beløp kr Er nota sendt? Nei Ja

Kommunal eiendomsskatt:

Nei Ja Årlig skatt¹ kr. 3 432

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

Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen:

Nei Ja

Dersom ja, hvilke krav, beløp og forfallsdato:

¹Full skatt

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



TINGVOLL KOMMUNE tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 79 Bnr.: 43 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei Ja

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

Avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **avløpsanlegg**?

Nei Ja



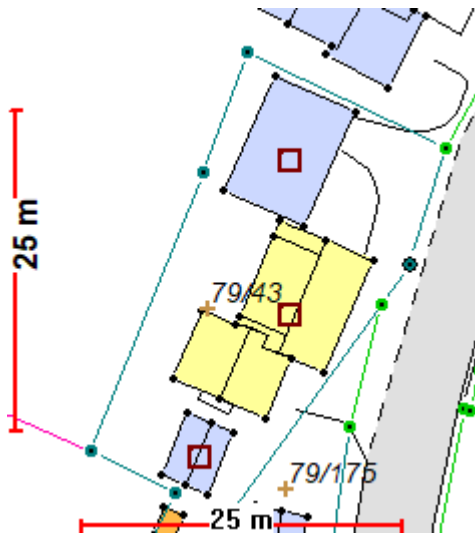
TINGVOLL KOMMUNE tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 79 Bnr.: 43 Fnr.: Snr.:

Eiendomskart

(Ikke målestokkriktig)



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



Tingvoll kommune

Økokommunen - bedre løsninger for
mennesker og miljø

Eiendomsopplysninger

Eiendom:

Gnr: 079 Bnr: 043 Fnr: 0 Snr: 0

Planstatus

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

1. **Kommuneplan**

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til:

Boligbebyggelse

2. **Reguleringsplan**

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

Nei Ja

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

Boligbebyggelse

3. **Mindre vesentlige endringer**

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

Nei Ja

Opplysninger om aktuelle planer:

4. **Planarbeid**

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

Nei Ja



TINGVOLL KOMMUNE tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 79 Bnr.: 43 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)

Honnhammervegen 3

Nabolaget Tingvollvågen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

Sortdal Linje 901	2 min
Kristiansund Kvernberget	44 min

Skoler

Tingvoll barne- og ungdomsskole (1-1... 171 elever, 14 klasser	3 min	2 km
Tingvoll vidaregåande skole 100 elever, 5 klasser	4 min	2.2 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Tingvoll	16 min
----------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

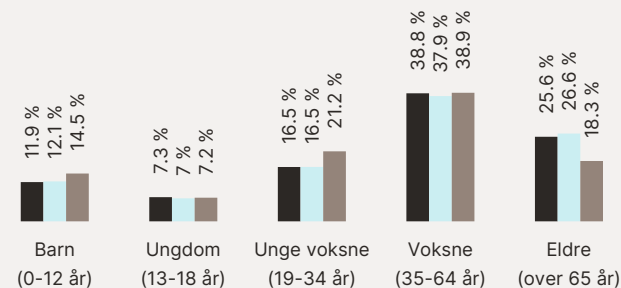


Naboskapet
Godt vennskap 74/100



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	3 min	1.8 km
Meisingset oppvekstsenter (2-5 år) 21 barn	10 min	10.7 km

Dagligvare

Coop Extra Tingvoll Post i butikk	17 min	1.5 km
Joker Tingvoll PostNord	17 min	1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

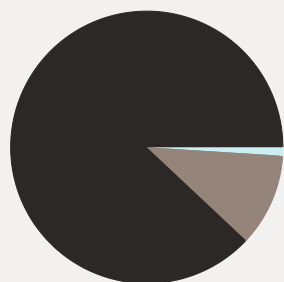
⚽ Tingvoll stadion 2 min 🚗
Fotball, friidrett 0.9 km

⚽ Tingvoll barne 3 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball 2 km

🏊 Fitnesspoint Aspøya 18 min 🚗

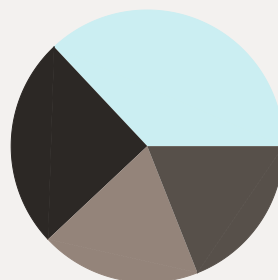
🏊 Treningssenter (Nordmørshallen) 20 min 🚗

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

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 48%

■ Tingvollvågen
■ Tingvoll kommune
■ Norge

Sivilstand

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

Honnhammervegen 3

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 2 min
Linje 901 0.1 km

Kristiansund Kvernberget 44 min

Skoler

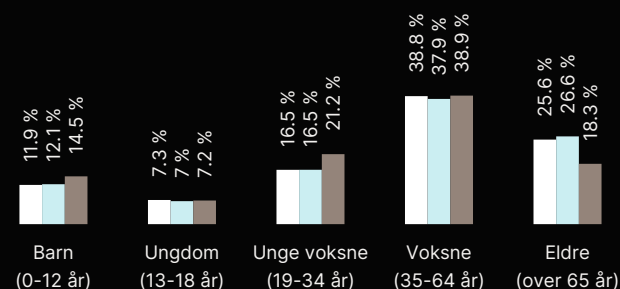
Tingvoll barne- og ungdomsskole (1-1... 3 min
171 elever, 14 klasser 2 km

Tingvoll vidaregåande skole 4 min
100 elever, 5 klasser 2.2 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Tingvoll 16 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) 3 min
63 barn 1.8 km

Meisingset oppvekstsenter (2-5 år) 10 min
21 barn 10.7 km

Dagligvare

Coop Extra Tingvoll 17 min
Post i butikk 1.5 km

Joker Tingvoll 17 min
PostNord 1.6 km



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