Tilstandsrapport

Enebolig
Grimstadvegen 22 , 6674 KVISVIK
TINGVOLL kommune
gnr. 131, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 10856-1675 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BT8576

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Havnen

VerdiAnalyse.

G
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



Rapportansvarlig

Bjarne Havnen
Uavhengig Takstingeniør
bh@verdi-analyse.no
454 18 342

NITO MESTER VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en eldre enebolig fra ca. 1900, med normal standard sett opp mot alder, konstruksjon og bygningstype. Bygget er jevnlig vedlikeholdt og har flere nyere oppgraderinger, blant annet bad fra 2019, nyere arbeider på vann, avløp og elektrisk anlegg, utskiftede vinduer på deler av boligen og ny utvendig stålpipe i 2024. Hovedinntrykket er at boligen har en enkel, funksjonell og aldersriktig standard, der flere bygningsdeler må vurderes med forventning om eldre byggeskikk og naturlig slitasje over tid.

Det er registrert forhold som er vanlige for en bygning av denne alderen, blant annet skjevheter og nivåforskjeller i etasjeskiller, eldre prinsipper for drenering og fuktsikring, krypkjeller som risikokonstruksjon og enkelte arbeider som er oppgitt utført som ufaglært arbeid. Dette innebærer ikke nødvendigvis at boligen har akutte behov for omfattende tiltak, men kjøper må være innforstått med at det bør påregnes jevnlig oppfølging, kontroll og vedlikehold. Enkelte tekniske installasjoner anbefales kontrollert av fagperson, særlig der arbeid er oppgitt utført uten bruk av autorisert fagkyndig.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål.
Renner og beslag på tak er kun vurdert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på takrenner er ikke undersøkt.
Bygningen er oppført ca. 1900, med vegger i tømmerkonstruksjon og fasade med stående bordkledning. Ved kjøp av en bygning med denne alderen må det påregnes at konstruksjoner, materialvalg og utførelse avviker fra dagens byggeskikk og tekniske krav. Eldre tømmerbygninger er ofte bygget med andre prinsipper for tetthet, isolasjon, ventilasjon og fukthåndtering enn nyere bygninger.

Kjøper må derfor forvente aldersrelatert slitasje, skjevheter, setninger og lokale deformasjoner i konstruksjonen. Dette er ikke uvanlig for bygninger fra denne perioden. Det må også påregnes behov for jevnlig vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler, særlig utvendig kledning, overflatebehandling, beslag og detaljer som er utsatt for vær og fukt.

Stående bordkledning på eldre bygg krever regelmessig kontroll og vedlikehold for å begrense fuktopptak og råteskader. Særlig bør nedre del av kledning, hjørner, skjøter, vannbrett, overganger mot grunnmur og områder rundt vinduer og dører følges opp. Eldre konstruksjoner kan ha begrenset lufting bak kledning sammenlignet med dagens anbefalte utførelse, og dette kan gi økt risiko for fuktbelastning dersom overflatebehandling eller detaljer ikke vedlikeholdes.

Det er utført enkel stikktaking på tilgjengelige og typisk utsatte områder på trekledning, blant annet i nedre del av kledning og ved tilgjengelige detaljer rundt åpninger. Kontrollen er utført som stikkprøve og omfatter ikke skjulte deler av konstruksjonen. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. For en bygning oppført ca. 1900 må kjøper forvente at takkonstruksjonen er utført etter eldre byggeskikk, og at dimensjonering, sammenføyninger, avstivning og utførelse kan avvike fra dagens krav og anbefalinger.

Eldre sperrekonstruksjoner kan ha naturlige skjevheter, nedbøyninger og lokale deformasjoner som følge av alder, tidligere belastninger, setninger og materialbevegelser. Dette er forhold som ikke er uvanlig i eldre bygninger, men som bør vurderes i sammenheng med taktekking, undertak, lufting og eventuelle spor etter fuktbelastning.

Kjøper må forvente behov for jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, særlig med hensyn til fuktmerker, råte, svekkelser i treverk, spor etter skadedyr, mangelfull lufting og tegn til bevegelse eller nedbøyning. Dersom bygningen er etterisolert eller takoppbygningen er endret, bør det også være særlig oppmerksomhet på om lufting og fuktsikring er tilstrekkelig ivaretatt.
Bygningen har malte trevinduer. I 2020 ble det bytte av vinduer på kjøkkenet og gjesterommet i andre etasje. Dette er oppgitt som ufaglært arbeid.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Utvendig trapp i betong.
Veranda/uteplass er etablert langs yttervegg og har takoverbygg med bærekonstruksjon i tre. Takoverbygget er tekket med profilerte plast-/lettplater, med synlige trebjelker/sperrer og understøttelse mot yttervegg og stolper i front. Det er montert takrenne og nedløp i sort utførelse langs forkant av taket. Uteplassen har delvis levegg/skjerming og dekke med utvendige heller/belegg ved adkomst.

Takoverbygget har en enkel utførelse og må vurderes som en tilleggs -/uteplasskonstruksjon, ikke som en fullverdig bygningsdel med samme krav til tetthet, isolering og klimaskjerming som hovedbygningen. Det må forventes behov for jevnlig kontroll og vedlikehold av treverk, innfestinger, beslag, takplater, skjøter og renner.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel/tømmer.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskillene i bygningen må vurderes i lys av bygningens alder og opprinnelige byggeskikk. I bygninger fra ca. 1900 er etasjeskiller normalt utført med trebjelkelag, ofte med materialdimensjoner, oppbygging og stivhet som avviker fra dagens krav og forventninger.

Kjøper må forvente at etasjeskillene kan ha skjevheter, svanker, knirk, vibrasjoner og lokale nivåforskjeller. Slike forhold er ikke uvanlig i eldre bygninger, og kan skyldes alder, setninger, materialbevegelser, tidligere ombygginger eller belastninger over tid.

Kostnadsestimatet er satt med utgangspunkt i mulig forsterkning eller oppretting av etasjeskillet. Tiltaket vurderes ikke som umiddelbart nødvendig, sett i lys av boligens alder og konstruksjon.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn. 2024, ildsted/pipe,

Beskrivelse av eiendommen

oppsetting av ny utvendig stålpipe og muring av brannvegg. Det er opplyst byggetillatelse fra kommunen og ferdigattest. Arbeidet er oppgitt som faglært arbeid, med «Selvbygger».
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen. Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Da krypkjeller ikke var tilgjengelig for innvendig inspeksjon, er vurderingen begrenset til synlige forhold fra utsiden, herunder terrengforhold, dreneringsforhold og mulighet for lufting der dette var synlig. Manglende adkomst innebærer at skjulte forhold i krypkjeller ikke kan avklares uten nærmere undersøkelser.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

2019, bad/våtrom, bad er totalrenovert. Det er oppgitt våtromsplater på alle vegger, 2 strøk membran, tettebånd i overganger mellom gulv og vegg og mellom plater, nytt sluk med slukmansjett, fall på hele gulvet og ekstra fall i dusjsonen. Membran og flisarbeid er oppgitt utført av selger selv, med opplyst tysk fagbrev som flislegger og 20 års erfaring innen mur og flis.
Veggene har fliser. Taket har malt mdf-panel.
Gulvet er flislagt.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke utført, da kontroll kunne gjennomføres fra undersiden via tilgjengelig stubbloft/krypkjeller.
Det er foretatt fuktkontroll fra undersiden i område mot våtrom. Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning plassert langs to motstående vegger, med benkeskap, overskap og høyskap. Innredningen har profilerte fronter i lys utførelse, benkeplater i mørk laminat. Det er nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Frittstående komfyr med koketopp. Ventilator er montert over kokesone.

Det er foretatt visuell kontroll og fuktsøk ved tilgjengelige vanninstallasjoner på kjøkken, herunder område ved oppvaskkum. Det er ikke registrert synlige tegn til skadelig fukt på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenvask er funksjonsprøvd med åpen vannkran, og vannmengde/trykk er vurdert ved enkel funksjonskontroll.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast. 2018, vann og avløp, i forbindelse med oppussing av bad ble det montert nye avløpsrør og vannrør. Arbeidet er oppgitt som ufaglært arbeid. Synlige og tilgjengelige vann- og avløpsrør er visuelt kontrollert. Materialtype og tilgjengelige sammenkoblingspunkter er vurdert der dette var mulig. Avløpskapasitet er enkelt funksjonsprøvd ved tapping. Det er ikke utført full rørkontroll, og da deler av arbeidene er oppgitt utført som ufaglært arbeid, anbefales utvidet kontroll av autorisert rørlegger.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkkenventilator med avkast ut. Tilluft skjer i hovedsak via ventiler, vinduer og utettheter i eldre bygningskonstruksjoner. Luftutvekslingen vurderes som normal for bygningens alder og konstruksjon, men vil ikke kunne sammenlignes med nyere boliger med balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av balkonger, terrasser, trapper og forstøtningsmurer, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Verksted/bod

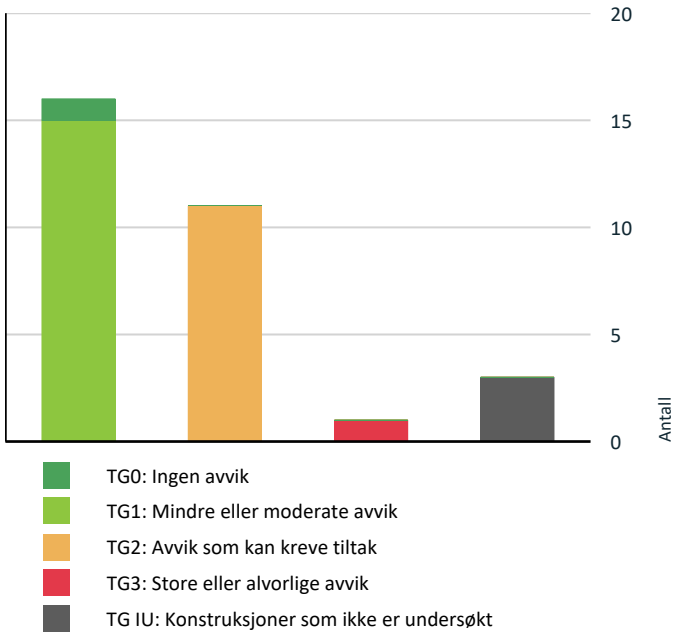
- Det foreligger ikke tegninger

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Grimstadvegen 22 , 6674 KVISVIK
Gnr 131 - Bnr 28
1560 TINGVOLL

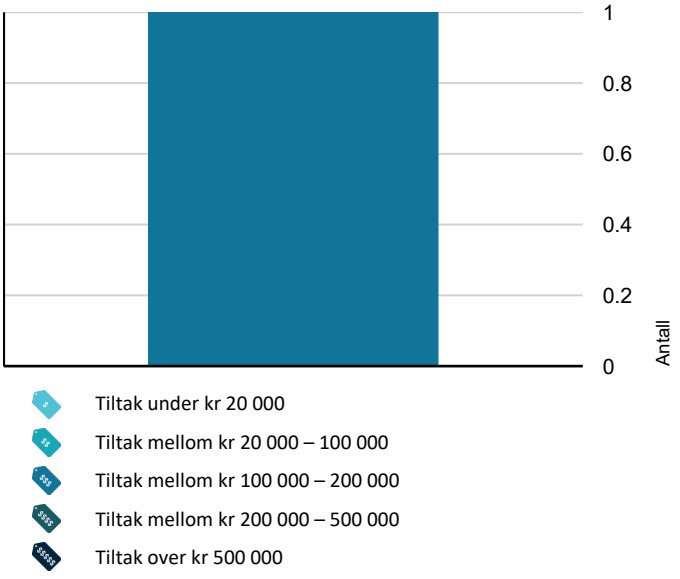
Sammendrag av boligens tilstand

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist knirk og vibrasjoner i etasjeskillet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er observert at tresøyler som støtter bjelkelaget, er i kontakt med terrenget. Dette kan medføre økt risiko for fuktopptak og påfølgende skader som råte i søylene.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Det er ikke montert musebånd bak kledningen, noe som øker risikoen for at smådyr kan komme inn bak kledningen og forårsake skader. Det anbefales å ettermontere musebånd for å hindre dette.

Utvendig > Uteplass Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist en del malingsavflassing og oppsprekking på loddbordet bak takrennen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

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 utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Boligens energimerking



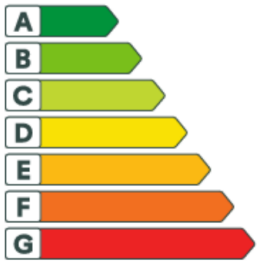
Beskrivelse

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 gjennom snittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
I følge Eiendomsverdi.

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

Vedlikehold
Ved kjøp av en bygning fra ca. 1900 må det forventes et mer aktivt og løpende vedlikeholdsbehov enn ved kjøp av nyere bolig. Konstruksjoner, materialvalg og utførelse er basert på eldre byggeskikk, og bygningen vil normalt ha andre løsninger for tetthet, isolasjon, ventilasjon, drenering og fukthåndtering enn det som er vanlig i dag. Eldre bygg kan ha naturlige skjevheter, setninger, svanker, knirk og lokale deformasjoner uten at dette alene trenger å være unormalt for bygningstypen.

Kjøper bør ha særlig fokus på jevnlig kontroll av tak, renner, beslag, kledning, overganger mot grunnmur, vinduer, våtrom, krypkjeller og tekniske installasjoner. Vedlikehold bør utføres fortløpende og tilpasses bygningens konstruksjonsmåte, slik at fuktbelastning begrenses og eldre trekonstruksjoner får mulighet til uttørking. For en bolig av denne alderen må det også forventes at enkelte oppgraderinger og utskiftninger kan bli aktuelle over tid, selv om boligen er i bruksmessig stand på befaringstidspunktet.

Tilbygg / modernisering

Opplysninger fra eiers egenerklæring.	2018, vann og avløp, i forbindelse med oppussing av bad ble det montert nye avløpsrør og vannrør. Arbeidet er oppgitt som ufaglært arbeid. 2019, bad/våtrom, bad er totalrenovert. Det er oppgitt våtromsplater på alle vegger, 2 strøk membran, tettebånd i overganger mellom gulv og vegg og mellom plater, nytt sluk med slukmansjett, fall på hele gulvet og ekstra fall i dusjsonen. Membran og flisarbeid er oppgitt utført av selger selv, med opplyst tysk fagbrev som flislegger og 20 års erfaring innen mur og flis. 2019, bad/våtrom, nye strømforsyninger og vannforsyning. Dette er oppgitt som ufaglært arbeid. 2019, elektrisk anlegg, nytt sikringsskap med diverse arbeider. Utført av Alf Welde Elektro, oppgitt som faglært arbeid. 2019, elektrisk anlegg, lagt opp nye kurser til vaskemaskin, bad og varmepumpe, samt oppgradert enkelte stikkontakter. Dette er oppgitt som ufaglært arbeid. 2020, fasade/vinduer, bytte av vinduer på kjøkkenet og gjesterommet i andre etasje. Dette er oppgitt som ufaglært arbeid. 2023, anneks/tilleggsbygning, åpnet vegg og satt inn skyvedør. Dette er oppgitt som ufaglært arbeid. 2024, ildsted/pipe, oppsetting av ny utvendig stålpipe og muring av brannvegg. Det er opplyst byggetillatelse fra kommunen og ferdigattest. Arbeidet er oppgitt som faglært arbeid, med «Selvbygger» som firmanavn.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål.
Renner og beslag på tak er kun vurdert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på takrenner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningen er oppført ca. 1900, med vegger i tømmerkonstruksjon og fasade med stående bordkledning. Ved kjøp av en bygning med denne alderen må det påregnes at konstruksjoner, materialvalg og utførelse avviker fra dagens byggeskikk og tekniske krav. Eldre tømmerbygninger er ofte bygget med andr

prinsipper for tetthet, isolasjon, ventilasjon og fukthåndtering enn nyere bygninger.

Kjøper må derfor forvente aldersrelatert slitasje, skjevheter, setninger og lokale deformasjoner i konstruksjonen. Dette er ikke uvanlig for bygninger fra denne perioden. Det må også påregnes behov for jevnlig vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler, særlig utvendig kledning, overflatebehandling, beslag og detaljer som er utsatt for vær og fukt.

Stående bordkledning på eldre bygg krever regelmessig kontroll og vedlikehold for å begrense fuktopptak og råteskader. Særlig bør nedre del av kledning, hjørner, skjøter, vannbrett, overganger mot grunnmur og områder rundt vinduer og dører følges opp. Eldre konstruksjoner kan ha begrenset lufting bak kledning sammenlignet med dagens anbefalte utførelse, og dette kan gi økt risiko for fuktbelastning dersom overflatebehandling eller detaljer ikke vedlikeholdes.

Det er utført enkel stikktaking på tilgjengelige og typisk utsatte områder på trekledning, blant annet i nedre del av kledning og ved tilgjengelige detaljer rundt åpninger. Kontrollen er utført som stikkprøve og omfatter ikke skjulte deler av konstruksjonen.

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

Det er ikke montert musebånd bak kledningen, noe som øker risikoen for at smådyr kan komme inn bak kledningen og forårsake skader. Det anbefales å ettermontere musebånd for å hindre dette.

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

Det bør ettermonteres musebånd bak kledningen for å hindre at smådyr kommer inn og forårsaker skader på konstruksjonen.
Manglende musebånd medfører økt risiko for inntrenging av mus og andre smådyr, noe som kan føre til skade på isolasjon og trekonstruksjoner, samt redusert levetid på bygget.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. For en bygning oppført ca. 1900 må kjøper forvente at takkonstruksjonen er utført etter eldre byggeskikk, og at dimensjonering, sammenføyninger, avstivning og utførelse kan avvike fra dagens krav og anbefalinger.

Eldre sperrekonstruksjoner kan ha naturlige skjevheter, nedbøyninger og lokale deformasjoner som følge av alder, tidligere belastninger, setninger og materialbevegelser. Dette er forhold som ikke er uvanlig i eldre bygninger, men som bør vurderes i sammenheng med taktekking, undertak, lufting og eventuelle spor etter fuktbelastning.

Kjøper må forvente behov for jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, særlig med hensyn til fuktmerker, råte, svekkelser i treverk, spor etter skadedyr, mangelfull lufting og tegn til bevegelse eller nedbøyning. Dersom bygningen er etterisolert eller takoppbygningen er endret, bør det også være særlig oppmerksomhet på om lufting og fuktsikring er tilstrekkelig ivaretatt.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppdages tegn til fukt, råte eller andre skader.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep. Dette medfører økt risiko for uoppdagede skader som kan utvikle seg over tid og føre til kostbare utbedringer.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer. I 2020 ble det bytte av vinduer på kjøkkenet og gjesterommet i andre etasje. Dette er oppgitt som ufaglært arbeid.







TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong.

Tilstandsrapport



TG 2 Uteplass

Beskrivelse

Veranda/uteplass er etablert langs yttervegg og har takoverbygg med bærekonstruksjon i tre. Takoverbygget er tekket med profilerte plast-/lettplater, med synlige trebjelker/sperrer og understøttelse mot yttervegg og stolper i front. Det er montert takrenne og nedløp i sort utførelse langs forkant av taket. Uteplassen har delvis levegg/skjerming og dekke med utvendige heller/belegg ved adkomst.

Takoverbygget har en enkel utførelse og må vurderes som en tilleggs-/uteplasskonstruksjon, ikke som en fullverdig bygningsdel med samme krav til tetthet, isolering og klimaskjerming som hovedbygningen. Det må forventes behov for jevnlig kontroll og vedlikehold av treverk, innfestinger, beslag, takplater, skjøter og renner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist en del malingsavflassing og oppsprekking på loddbordet bak takrennen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Loddbordet bør skrapes, pusses og males på nytt for å hindre videre nedbrytning av treverket.
Dersom tiltak ikke utføres, kan fukt trenge inn og forårsake råteskader, noe som vil redusere levetiden på konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel/tømmer. Innvendige tak har trepanel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskillene i bygningen må vurderes i lys av bygningens alder og opprinnelige byggeskikk. I bygninger fra ca. 1900 er etasjeskiller normalt utført med trebjelkelag, ofte med materialdimensjoner, oppbygging og stivhet som avviker fra dagens krav og forventninger.

Kjøper må forvente at etasjeskillene kan ha skjevheter, svanker, knirk, vibrasjoner og lokale nivåforskjeller. Slike forhold er ikke uvanlig i eldre bygninger, og kan skyldes alder, setninger, materialbevegelser, tidligere ombygginger eller belastninger over tid.

Kostnadsestimatet er satt med utgangspunkt i mulig forsterkning eller oppretting av etasjeskillet. Tiltaket vurderes ikke som umiddelbart nødvendig, sett i lys av boligens alder og konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist knirk og vibrasjoner i etasjeskillet.

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn. 2024, ildsted/pipe, oppsetting av ny utvendig stålpipe og muring av brannvegg. Det er opplyst byggetillatelse fra kommunen og ferdigattest. Arbeidet er oppgitt som faglært arbeid, med «Selvbygger».

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen. Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Da krypkjeller ikke var tilgjengelig for innvendig inspeksjon, er vurderingen begrenset til synlige forhold fra utsiden, herunder terrengforhold, dreneringsforhold og mulighet for lufting der dette var synlig. Manglende adkomst innebærer at skjulte forhold i krypkjeller ikke kan avklares uten nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er observert at tresøyler som støtter bjelkelaget, er i kontakt med terrenget. Dette kan medføre økt risiko for fuktopptak og påfølgende skader som råte i søylene.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tresøyler som står i kontakt med terrenget bør undersøkes og eventuelt utbedres for å hindre fuktopptak og råteskader.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og råteskader i bærende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygningen.





TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

2019, bad/våtrom, bad er totalrenovert. Det er oppgitt våtromsplater på alle vegger, 2 strøk membran, tettebånd i overganger mellom gulv og vegg og mellom plater, nytt sluk med slukmansjett, fall på hele gulvet og ekstra fall i dusjsonen. Membran og flisarbeid er oppgitt utført av selger selv, med opplyst tysk fagbrev som flislegger og 20 års erfaring innen mur og flis.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malt mdf-panel.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke utført, da kontroll kunne gjennomføres fra undersiden via tilgjengelig stubbloft/krypkjeller. Det er foretatt fuktkontroll fra undersiden i område mot våtrom. Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning plassert langs to motstående vegger, med benkeskap, overskap og høyskap. Innredningen har profilerte fronter i lys utførelse, benkeplater i mørk laminat. Det er nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Frittstående komfyr med koketopp. Ventilator er

montert over kokesone.

Det er foretatt visuell kontroll og fuktsøk ved tilgjengelige vanninstallasjoner på kjøkken, herunder område ved oppvaskkum. Det er ikke registrert synlige tegn til skadelig fukt på befaringsdagen. Avrenning fra kjøkkenvask er funksjonsprøvd med åpen vannkran, og vannmengde/trykk er vurdert ved enkel funksjonskontroll.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast. 2018, vann og avløp, i forbindelse med oppussing av bad ble det montert nye avløpsrør og vannrør. Arbeidet er oppgitt som ufaglært arbeid. Synlige og tilgjengelige vann- og avløpsrør er visuelt kontrollert. Materialtype og tilgjengelige sammenkoblingspunkter er vurdert der dette var mulig. Avløpskapasitet er enkelt funksjonsprøvd ved tapping. Det er ikke utført full rørkontroll, og da deler av arbeidene er oppgitt utført som ufaglært arbeid, anbefales utvidet kontroll av autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Vannledningene bør kontrolleres av autorisert rørlegger for å sikre fagmessig utførelse.
Ufagmessig arbeid medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan gi store følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Arbeidene bør kontrolleres av autorisert rørlegger for å sikre at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter.
Manglende fagmessig utførelse kan medføre økt risiko for lekkasjer, skader på bygningskonstruksjoner og redusert levetid på anlegget.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkkenventilator med avkast ut. Tilluft skjer i hovedsak via ventiler, vinduer og utettheter i eldre bygningskonstruksjoner. Luftutvekslingen vurderes som normal for bygningens alder og konstruksjon, men vil ikke kunne sammenlignes med nyere boliger med balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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.
   Ukjent alder på hele anlegget.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei 2019, elektrisk anlegg, nytt sikringsskap med diverse arbeider. Utført av Alf Welde Elektro, oppgitt som faglært arbeid.

2019, elektrisk anlegg, lagt opp nye kurser til vaskemaskin, bad og varmepumpe, samt oppgradert enkelte stikkontakter. Dette er oppgitt som ufaglært arbeid.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Deler av anlegget er utført av ufaglært, det foreligger ikke samsvarserklæringer på dette arbeidet.

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?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
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 Det er opplyst at det i 2019 ble montert nytt sikringsskap med diverse arbeider på det elektriske anlegget, utført av Alf Welde Elektro. Arbeidet er oppgitt som faglært arbeid. Det er videre opplyst at det i 2019 ble lagt opp nye kurser til vaskemaskin, bad og varmepumpe, samt oppgradert enkelte stikkontakter. Dette er oppgitt som ufaglært arbeid.

Takstingeniør har ikke elektrofaglig kompetanse og det er ikke foretatt full kontroll av det elektriske anlegget. Da deler av arbeidene er oppgitt utført som ufaglært arbeid, anbefales det at det innhentes utvidet kontroll fra registrert elektroinstallatør. Kontrollen bør omfatte utførelse, dokumentasjon og sikkerhetsmessig tilstand for de arbeidene som er utført, herunder nye kurser, stikkontakter og installasjoner tilknyttet bad, vaskemaskin og varmepumpe. Eventuelle mangler eller avvik må påregnes utbedret etter nærmere vurdering fra elektrofagkyndig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1900. Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke er observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktinntrengning over tid.

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

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og natursteinsmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt bygningen er skrånet.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å unngå vannansamlinger mot bygningen.









TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert. Det er opplyst i eiers egenerklæring at det er utført ufaglærte arbeider på anlegget. Det anbefales

derfor utvidet kontroll av autorisert rørlegger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av balkonger, terrasser, trapper og forstøtningsmurer, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

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 utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyder bør tilpasses dagens forskriftskrav, og rekkverk bør monteres på utvendige trapper for å redusere risiko for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko.

Åpninger i rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å hindre fare for at barn kan falle gjennom.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fall.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

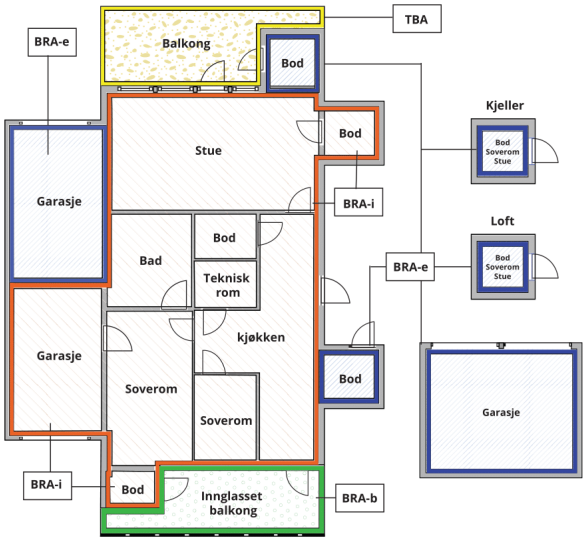
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	40			40	4		40
2. Etasje	14			14		11	25
SUM	**54**				**4**	**11**	**65**
SUM BRA	**54**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, bad		
2. Etasje	Soverom, soverom / gang		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen. Arealene i boligen er oppmålt på befaringsdagen. I tillegg er det benyttet skanneteknologi levert av CubiCasa, som gir et digitalt underlag for arealberegning og planløsning. Oppmålingen er basert på en kombinasjon av manuell kontroll og digital skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se eiers egenerklæring.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Verksted/bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Bjarne Havnen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1560 TINGVOLL	131	28		0	789.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grimstadvegen 22

Hjemmelshaver
Bergmann Marcel Alfons Walter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har sydøstvendt beliggenhet med flott utsikt. Ligger i område med spredt bebyggelse og usjenert uteområde.

Adkomstvei

Ved kirka på Grimstadhøgda følg grusveien som ligger på kirkas venstre side. Dette er gammelveien mellom Grimstadhøgda og Vatshellen. Etter ca. 300-400 meter ligger eiendommen på høyre side.

Regulering

Ifølge kommuneplanens arealdel er arealbruken for eiendommen fastsatt til:
LNF-formål (landbruks-, natur- og friluftsformål)

Tinglyste/andre forhold

Boligen er SEFRAK- registrert. Bygninger som er SEFRAK- registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer som en varsling om det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før det eventuelt gis løyve til å rive, flytte eller endre bygningen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Frittstående bod oppført i enkel trekonstruksjon. Boden har saltak tekket med profilerte metallplater, yttervegger med stående trekledning og dør i gavlvegg. Det er etablert vindu i langvegg. Bygningen har enkel fundamentering/understøttelse mot terreng og benyttes som utvendig lagerbod.

Innvendig har boden uinnredet/enkel standard med trepanel på vegger og skråhimling. Rommet benyttes til lagring av hageutstyr, redskap og diverse utstyr. Det er etablert hyller, kroker og enkle oppbevaringsløsninger. Boden har begrenset teknisk standard og er tilpasset enkel lagringsbruk.

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



Verksted/bod



Anvendelse
Lagring

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående uthus/verksted med enkel trekonstruksjon. Bygningen har saltak tekket med profilerte metallplater. Yttervegger har stående trekledning i malt utførelse, og det er etablert dør- og vinduspåninger. Taket har takrenner og nedløp i sort utførelse. Det er etablert overbygde arealer/vedlagring langs deler av bygningen.

Innvendig er bygningen innredet som bod/verksted og lagerrom. Overflater består i hovedsak av trepanel på vegger og himling, samt gulv med belegg/laminatlignende overflate i deler av arealet. Rommene er utstyrt med arbeidsbenk, hyller og oppbevaringsløsninger. Det er montert belysning og enkelte elektriske punkter.

Bygningen har enkel standard og er tilpasset bruk som bod, verksted og lagring. Konstruksjonen er en sekundærbygning, og må vurderes med forventning om enklere utførelse enn boligens hoveddel.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.05.2026		Gjennomgått		Ja
Plantegninger	11.05.2026		Gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	19.05.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

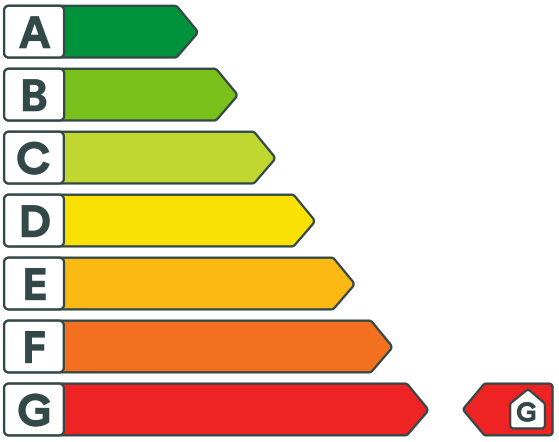
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest



Adresse **Grimstadvegen 22, 6674 KVISVIK**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298100**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **181436573**
Gårdsnummer **131**	Bruksnummer **28**
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 **1900**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 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 **485,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **543,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 045 kWh**

Grimstadvegen 22, 6674 KVISVIK

Detaljering

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

Grimstadvegen 22, 6674 KVISVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no