

# Nordsida 1492

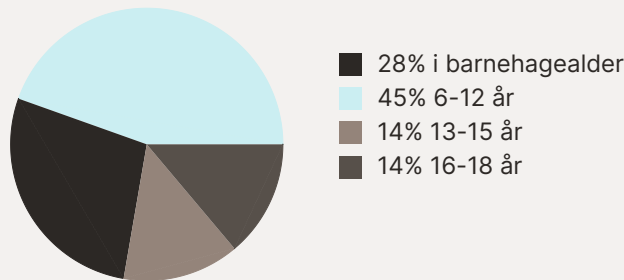
## Offentlig transport

Øvre Sæter Linje 902, 905	14 min
Kristiansund Kvernberget	2 t 3 min

## Skoler

Mo oppvekstsenter (1-7 kl.) 29 elever, 3 klasser	23 min
Surnadal barne- og ungdomsskule (...) 504 elever, 39 klasser	15 min
Surnadal vidaregåande skole 270 elever	15 min
Sunndal vidaregåande skole 300 elever	1 t 18 min

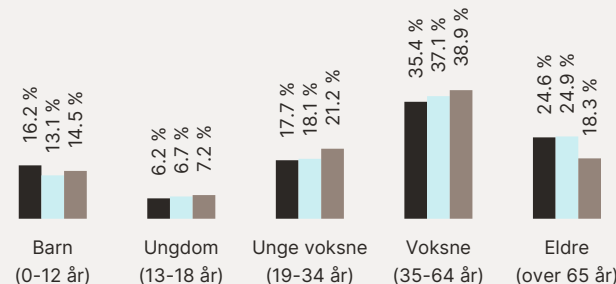
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nedre Mo Nord	128	73
Kommune: Surnadal	5 849	2 888
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

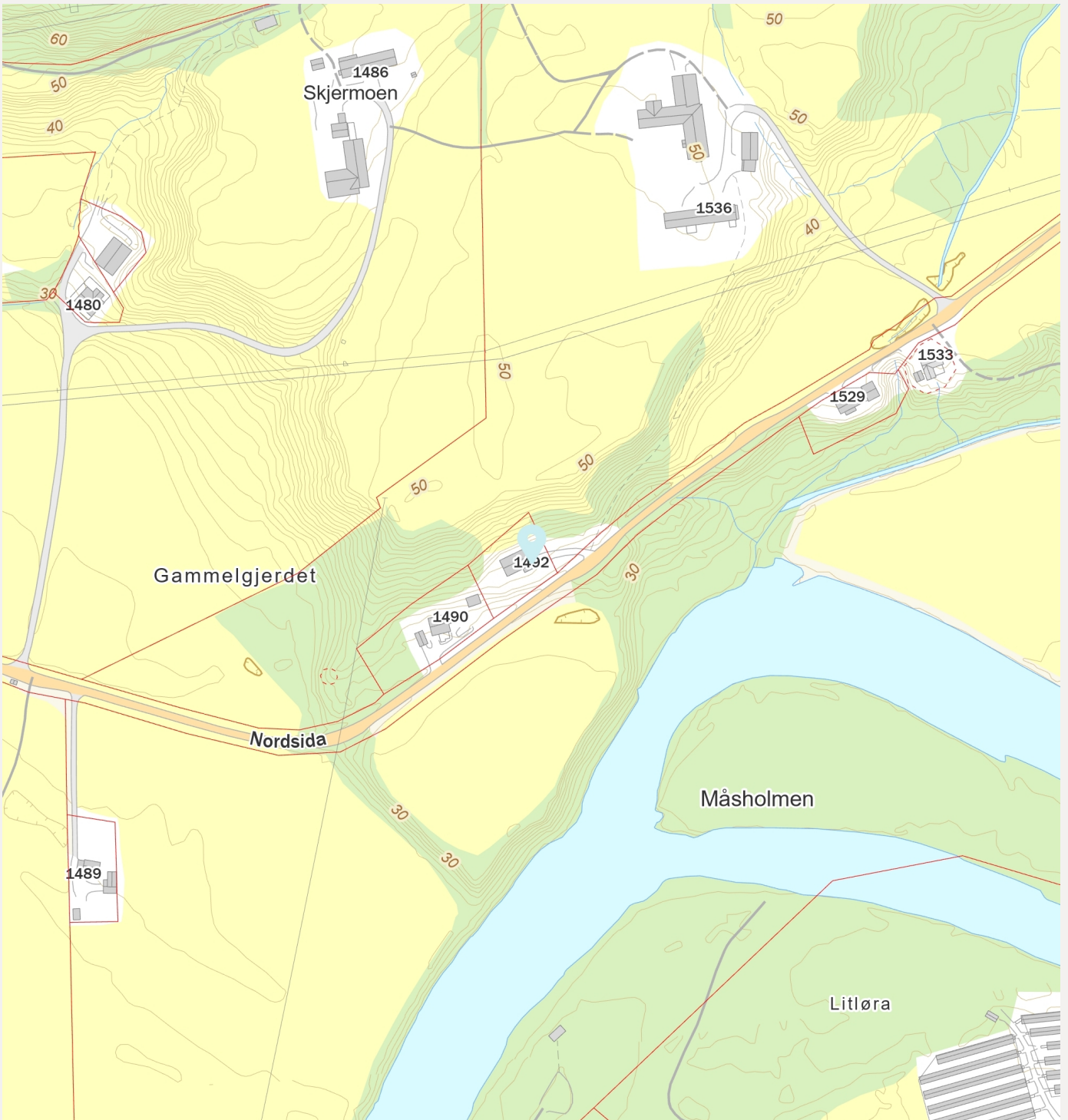
Mo barnehage (1-5 år) 24 barn	23 min
Bolme barnehage (1-5 år) 41 barn	11 min
Bårdshaugen barnehage (0-5 år) 39 barn	14 min

## Dagligvare

Bunnpris Rindal PostNord	12 min
Coop Extra Rindal Post i butikk	13 min

## Sport

Mo skule Ballspill	24 min
Holtamoan balløkke Ballspill	6 min



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nordsida 1492, 6653 ØVRE SURNADAL

 SURNADAL kommune

 gnr. 9, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m<sup>2</sup> BRA-i: 200 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.11.2024

Rapportdato: 04.01.2025

Oppdragsnr.: 21110-1287

Referansenummer: IG1496

Autorisert foretak: Takstmann Øyås AS

Sertifisert Takstingeniør: Odd Helge Haugen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann Øyås AS

TAKSTMANN ØYÅS AS har siden starten i 2014 blitt et veletablert takstfirma med et godt omdømme. Vi er sertifiserte for et bredt spekter av oppdrag, alt fra næringstakst, boligsalgsrapport, skadetaksering, landbrukstaksering, tilstandsvurdering og verdivurdering av boliger og næringsseiendommer.

### Rapportansvarlig

*Odd Helge Haugen*

Odd Helge Haugen  
Uavhengig Takstingeniør  
odd.helge@takstmannoyas.no  
934 82 133



# 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 byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

! 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan, underetasje og loft. Bolig med kjente konstruksjoner av mur/betong og tre forhold til byggeår. Lite vedlikeholdt og oppgradert siden byggeår. Boligen står foran flere større vedlikeholds- og oppgraderingstiltak. Vesentlige vedlikeholds- og oppgraderingskostnader må påregnes fremover i tid. Nærmere undersøkelser av avvik i rapport må gjennomføres. Tiltak må prosjekteres og utføres iht. gjeldende krav og forskrifter. Det anbefales en gjennomgang av avvik med fagfolk for å sikre at beste utførelsestiltak for denne boligen blir valgt. Generelt anbefales jevnlig kontroll av fagfolk på tekniske installasjoner som elektrisk anlegg, varmepumper, ventilasjon, vann/avløp, piper og ildsteder i en bolig

## Enebolig - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium/stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Balkong med rekkverk i tre over garasjen. Etasjeskiller i betong.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, betong og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt plate. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen finèrdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom med gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i innvendig tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og dusjvegger.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom med betonggulv, pusset mur og plater på vegg og trepanel i innvendig tak. Rommet er utstyrt med innredning med opplegg til vaskemaskin og skyllekar.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Kobberrør på eldre deler av vanninstallasjon. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er luft/luft varmepumpe i boligen. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Eldre elektrisk anlegg er utført som åpent anlegg. Sikringsskap er utstyrt med skrusikringer. Boligen er ikke utstyrt med nødvendig slokkeutstyr og røykvarslere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er ukjent type og løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur under terreng. Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er ukjent type fundamentering. Eiendommen ligger i relativt skrående terreng. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat brønn. Septiktanken er av ukjent type.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

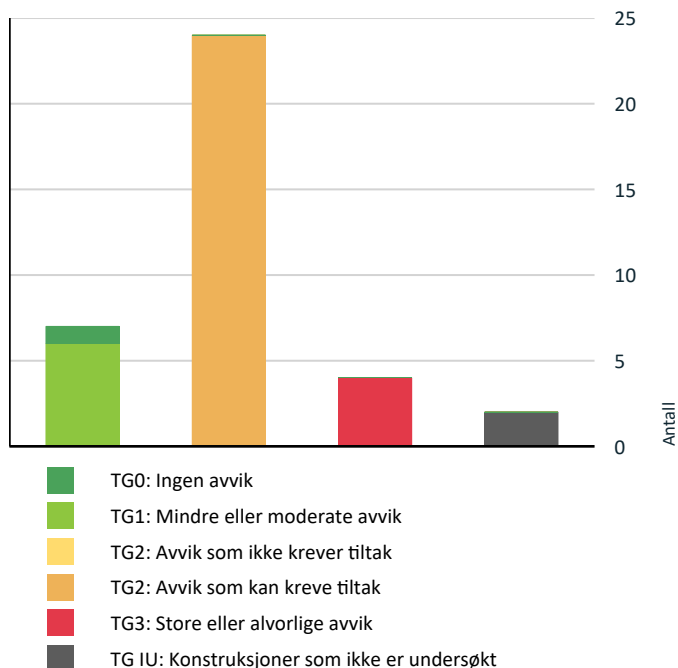
### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke undersøkt om bruk av bygget stemmer med godkjenning i kommunen. Nærmere undersøkelser anbefales.

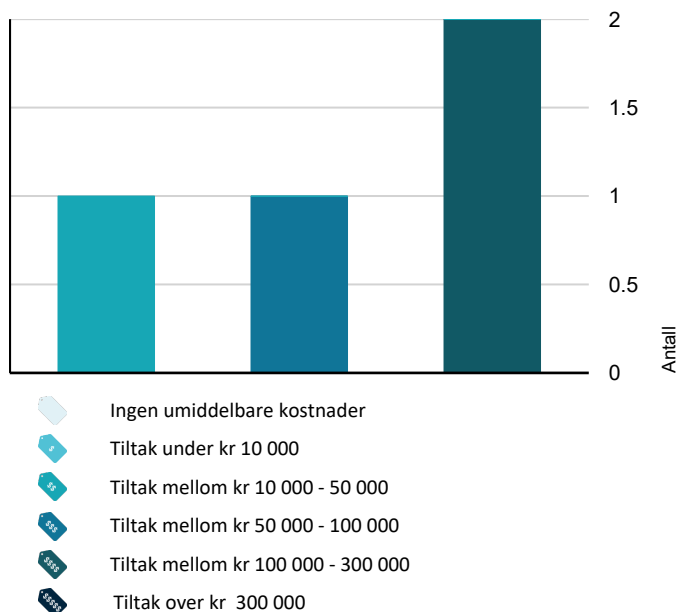
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Innhenting av "Opplysninger om eiendommen" som grunnlag for verdsetting er ikke utført. Oppdraget er et fullmaktsalg, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Egenerklæring er mangelfullt eller ikke utfylt, fullmaktsøver har ikke fullstendig kjennskap til eiendommen. Nærmere undersøkelser av avvik i rapport må gjennomføres for å sikre at de best passende tiltakene for akkurat denne boligen blir valgt. Tiltak som er beskrevet under hvert kontrollpunkt i rapport er å betrakte som veiledende, og kan ikke betraktes som et rettet tiltak mot påvist avvik. Tiltak må prosjekteres og utføres iht. gjeldende krav og forskrifter, det krever nærmere undersøkelser ut over visuelle observasjoner og stikkontroller med egnet utstyr som denne rapporten er basert på. Det anbefales at en aktuell kjøper tar en nøye gjennomgang av rapport og avvik med fagfolk før det gis bud, for å sikre at riktige utførelsestiltak og rett markedspris på utbedring av avvik for denne boligen blir kjent. Hvis man ikke gjør nærmere undersøkelser av avvik og prisinnhenting på nødvendige tiltak før man gir bud, vil det innebære en risiko for at kjøper kan få store uforutsette kostnader etter kjøp av boligen. Er det uklarheter i rapport for en aktuell kjøper eller for fagfolk som skal bistå kjøper med nærmere undersøkelser, så bes det om at de tar kontakt med takstmann for avklaring før man gir bud.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Septiktank	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Fortiden ubebodd

**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.

### Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Ny takteking, bad og ny kjøkkeninnredning
2020	Modernisering	Byttet drenering og fuktsikring på fasadene mot nord og vest

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Det er ikke mulig å vurdere detaljer på takteking pga. snødekt tak, nærmere undersøkelser anbefales når snøen smelter bort.

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Kontaktperson

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

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

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium/ stål. Besikket fra bakkenivå. Ikke mulig å kontrollere stigetritt, beslag med mere og bortledning av vann fra grunnmur p.g.a snødekt tak og mark.

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Kontaktperson

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

**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

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.  
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**  
• Musesperre må etableres.  
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Overflatebehandling av treverk må utføres for å unngå fukt og råteskader.

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Konstruksjonen er kun visuelt kontrollert fra der det var adkomst via vandringer/ gulv. Dermed ikke mulig å kontrollere hele kryp loftet for eksempelvis fuktskader, treskadeinnsikt, ventilering, vesentlige skjevheter med mere.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.  
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er observert avføring etter mus på kryp/ mørkloftet. Siden det er observert avføring etter mus, kan det ikke utelukkes av det kan være avføring i andre deler av bygget som ligger skjult. Det ser ut som det har vært en lekkasje rundt pipa før det ble lagt ny takteking i 2010.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:  
Takkonstruksjon må sikres mot fukt, råte, sopp og skadedyr. Det er ikke målt forhøyede fuktverdier med fuktmåler ved stikkontroller av de påviste fuktskjolder. Situasjonen overvåkes.

### ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.  
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
• Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Tiden for å bytte ut alle vinduer, omramninger og tilhørende beslag på boligen nærmer seg.

## TG 2 Dører

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

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

Tiden for å skifte ut alle dører, omramninger og tilhørende beslag nærmer seg.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med rekkverk i tre over garasjen. Etasjeskiller i betong.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er observert saltutslag på undersiden av etasjeskiller, det tyder på at fukt trenger igjennom dekke.

### Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overflatebehandling av trevirke bør utføres for å unngå fukt og råteskader. Det anbefales å bytte rekkverk siden det er lett å klatre i for et barn, det fører til stor risiko for å falle ned.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, betong og beleg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er en god del sårskader og slitasje på overflatene i denne boligen. Fuktskjolder i innvendig tak på stue.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt plate.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskiller i garasje er vurdert under kontrollpunkt "Balkonger, terrasser og rom under balkonger"

### 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.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

På eldre fyringsanlegg kan skade oppstå som kan føre til pipebrann.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Avvik her må sees i sammenheng med avvik i kontrollpunkt "Drenering". Det er påvist forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på gulv og vegger i kjellerbod. Det er påvist saltutslag på overflater av mur/ betong i rom under terreng. Det er påvist fuktskjolder på trevirke som ligger mot yttervegger i rom under terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak. De påviste indikasjoner på fuktgjennomtrenging utenifra gir grunn til å foreta nærmere undersøkelser og tiltak utvendig på drenering og fuktsikring for å unngå fukt og råteskader i rom under terreng.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe justering og overflatevedlikehold av dører. Tiden for å skifte ut alle dører nærmer seg.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

## ! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom med betonggulv, pusset mur og plater på vegg og trepanel i innvendig tak. Rommet er utstyrt med innredning med opplegg til vaskemaskin og skyllekar.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i at det ikke er montert tettesjikt i våtsoner. Alder på de fleste bygningsdeler er over halvparten av forventet brukstid. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### UNDERETASJE > VASKEROM

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger på våtrom med vanninnstallasjoner ligger mot yttervegg og murvegg. Ikke foretatt hulltaking må sees i sammenheng med at det er behov for oppgradering av våtrommet i sin helhet. Da vil vegger og gulv måtte åpnes opp og oppgraderes i sin helhet.

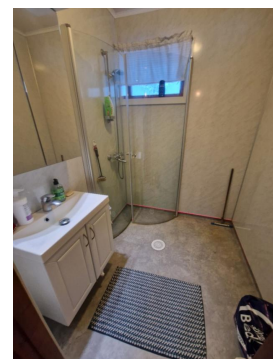
### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom med gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i innvendig tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og dusjvegger.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



### ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Mykfugene mellom baderomsplater sin nedre kant og sokkellist har begynt å forvitte.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Vinduskarmer og gerikter må jevnlig kontrolleres og overflatebehandles slik at det ikke oppstår fuktskader på trevirke. Besørg god ventilering under og etter dusjing. Mykfuger mellom sokkellist og baderomsplater anbefales å byttes.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm mellom topp gulvbelegg ved terskel og topp slukrist. I tillegg er det oppbrett på gulvbelegg opp til terskel.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slepelister i nedkant av dusjvegger har er slitt og har løsnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slepelister byttes ut for å hindre vannsøl utover gulvet ved dusjing.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i fra toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Normal bruks- og aldringslitasje på innredningen. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Skader på vegg på grunn av fuktopptrekk fra grunn og sannsynligvis overflatekondens.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Kobberrør på eldre deler av vanninnstallasjon.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

### Konsekvens/tiltak

- Vanninntaket til bygningen må sjekkes.
- Vannrør må skiftes.

De eldre kobberrørene som må skiftes ut. Kunde har rensset siler i kranene etter befaring, da ble vanntrykket tilfredsstillende opplyser kunde. Anbefaler å kontrollere og rense siler jevnlig. Det bør også vurderes å sette på et rensefilter ved hovedvanninntaket.

## ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ! TG 2 Varmt vannstank

Varmt vannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## ! TG 2 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.*

*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.*

Eldre elektrisk anlegg er utført som åpent anlegg. Sikringsskap er utstyrt med skrusikringer.

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.  
**1974**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

# Tilstandsrapport

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 Egen kontroll av el.takstmann anbefales. Undertegnede takstmann er ikke el.fagmann. Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av de enkelt tilgjengelige deler av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget.

Merk: Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til enhver tid er godkjent. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved anlegget.

## ! TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen er ikke utstyrt med nødvendig slokkeutstyr og røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei Selger har etter min befaring montert et slokkeapparat som er under 10 år gammelt i boligen.
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei Selger har etter min befaring montert røykvarsler med nye batteri i hver etasje som skal fungere.
- Er det skader på røykvarslere?  
Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## ! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent type og løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur under terreng. Deler av drenering og fuktsikring er fra byggeår og deler er oppgradert i 2020.

### 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.

Avvik her må sees i sammenheng med avvik i kontrollpunkt "Rom under terreng". Det er indikert forhøyede fuktverdier på gulv og langs yttervegger i kjeller. Forhøyet fuktverdier kommer grunnet avvik ved avledning overflatevann, drenering og/ eller fuktsikring. Det er ikke montert kantlist/ beslag på toppen av grunnmursplate/ fuktsikring av grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det må monteres kantlist/ beslag på toppen av grunnmursplate rundt hele bygget for å sikre mot vanninntrenging i bygget. Tiltak med redrenering rundt boligen på de deler der det ikke er oppgradert må påregnes for å unngå fukt og vanninntrenging i boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er ukjent type fundamentering

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

### Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren må tettes.

Riss, sårskader og sprekker i grunnmur og puss må utbedres for å hindre at de utvider seg over tid slik at det oppstår feks. setningsskader på bygget.

## ! TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt skrående terreng.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

Følg med ved store nedbørsmengder og snøsmelting at vann ikke står i mot eller renner mot grunnmur. Hvis vann ikke renner bort fra grunnmur må terrengfall endres for å sikre at det ikke oppstår vanninntrenging i bygget.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

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

## ! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

## Konsekvens/tiltak

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

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 oppdager 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	104			104	18
Underetasje	96	17		113	
<b>SUM</b>	<b>200</b>	<b>17</b>			<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>217</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue , Kjøkken , Gang , Bad , Toalettrom , Soverom , Soverom , Soverom		
Underetasje	Stue , Vindfang , Gang , Gang , Toalettrom , Bod , Bod , Bod , Soverom , Vaskerom	Garasje	

### Kommentar

Takstmann har målt opp arealer og vurdert romtype og plassert de i riktig arealkategori ut i fra beste skjønn slik de ulike rom fremstod på befaringsdagen. Plassbygde skap, innkassinger, innvendige vegger og åpninger til trapper inngår i arealene. Arealavvik kan forekomme på grunn av mindre skjvheter, ytterveggykkelser, lekting og type overflatekledning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke undersøkt om bruk av bygget stemmer med godkjenning i kommunen. Nærmere undersøkelser anbefales.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	177	40

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2024	Odd Helge Haugen Jo Bjørnar Fiske	Takstingeniør Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1566 SURNADAL	9	15		0	1175.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Nordsida 1492

**Hjemmelshaver**  
Fiske Marit

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Uskifte

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.01.2025	Tilsendt fra megler	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

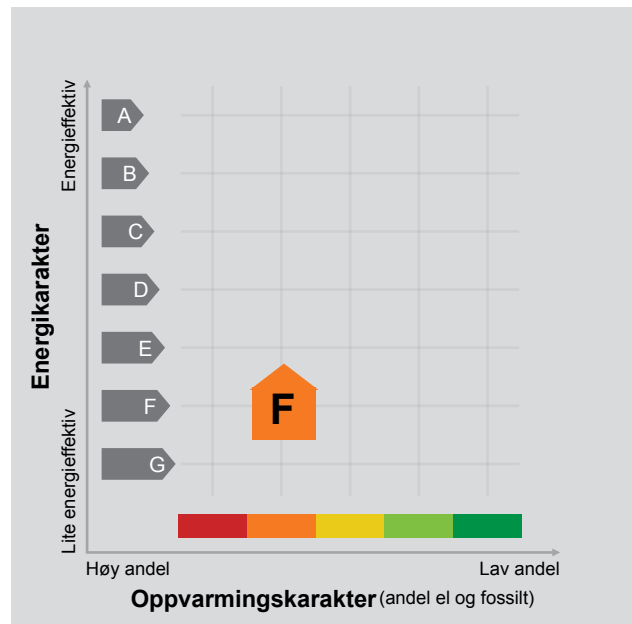
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IG1496>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST

Adresse	Nordsida 1492
Postnummer	6653
Sted	ØVRE SURNADAL
Kommunenavn	Sumadal
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181646047
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-63984
Dato	04.01.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Vask med fulle maskiner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1974
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	217
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 6: 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 utendørs

### Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 8: Montere 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 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertilta

### Tiltak 11: 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 12: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 17: 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 18: 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 19: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: 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.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nedal Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	191240176		
Adresse	Nordsida 1492				
Postnr.	6653	Sted	ØVRE SURNADAL		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Marit Fiske		
Når kjøpte du boligen?	1974	Hvor lenge har du bodd i boligen?	50	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring	Polise/avtalenr	85115814		
Selger 1 Fornavn	Jo Bjørnar	Etternavn	Fiske		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja Kommentar Fuktskader i toalett i kjeller.

### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Udokumentert

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skiftet veggplater, dusjkabinett og gulv på badet.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Udokumentert

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny sluk på badet.

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar Byttet noen rør i "pumperommet" pga irr.

### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja Kommentar Fuktinnsig i kjellerrom. Utbedret etter drenering i 2020.

### 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja Kommentar Liten sprekk i mur på kjøkken.

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar Riss i mur på garasjen og sprekk på sørvestre hushjørne.

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar I noen kjellerrom.

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar Observert gammel museskit på mørkloft. Ikke sett mus på lenge nå.

**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja Kommentar

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Udokumentert

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Hele taket er utskiftet for 12-14 år siden.

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

**13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja Kommentar Eltilsyn

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**

Nei  Ja Kommentar

**16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

Nei  Ja

**16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

Nei  Ja

**19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

Nei  Ja Kommentar

## 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

## 21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja Kommentar

## 22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja Kommentar

## 23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei  Ja Kommentar

## 24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

### 25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja Kommentar

### 26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei  Ja Kommentar

### 27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

### 28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

Vanskelig å finne eksakt dokumentasjon på utbedringer/oppgraderinger som er gjort.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Øvre Surnadal		9	15	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Boligbygg	28/4-73	dato 4/5-73	sak 75/73
Byggherrens navn		Adresse	Telefon	
Jon J. Fiske		6653 ØVRE SURNADAL	62139	
Anmelderens navn		Adresse	Telefon	
Ansvarshavendes navn		Adresse	Telefon	
Jon J. Fiske		6653 ØVRE SURNADAL		

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Innredning av peisestue og soverom i sokkel

Delvis utv. og innv. puss av garasje

Garasjeport mangler

Utv. puss av murer over terreng samt pussing runft dører og vinduer.

Rekkverk på veranda.

Gulvbelegg og maling av 1 stk. soverom gjenstår.

Isolasjonskassa av avtrekkskanaler på kvist.

Inspeksjonsluke himling 1 etg.

Dette arbeid må være fullført innen

1. april 1975.

Surnadal den 19.11.74.

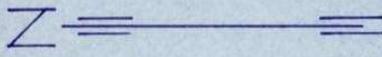
SURNADAL BYGNINGSRÅD

Even Sande  
bygn.kontrollør

bygningssjef

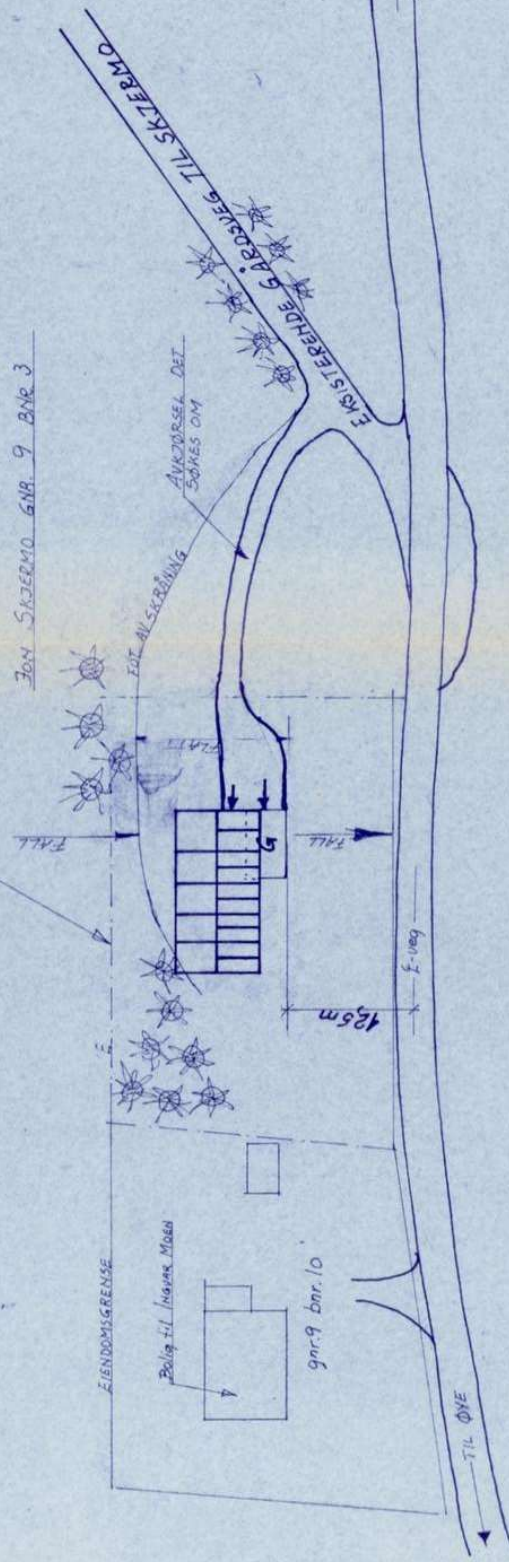
Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet



TOMTEGRENSE TIL DEN TØMT  
SOM ER TENKT ØKST TRAEDELT

ZON SKJERMING GNR. 9 BNR 3



### SITUASJONSPLAN

25.4.73. Korr. E.S.

AVKJØRSEL FRA GÅRDSVEG TIL  
TØMT TILH. JON J. FISKE - SITUASJONSPLAN

MÅLESKALA  
1:500

Tegn. E.S. 20.6.72  
Trac. E.S. 20.6.72

HERR JON J. FISKE  
6653 ØRE SURNADAL

TEGN NR 72-18  
Frog. Even Sande

SURNADAL BYGGERÅD  
Sak nr. 45/23. Dato 7/5-73.  
Godkjent: [Signature] OK



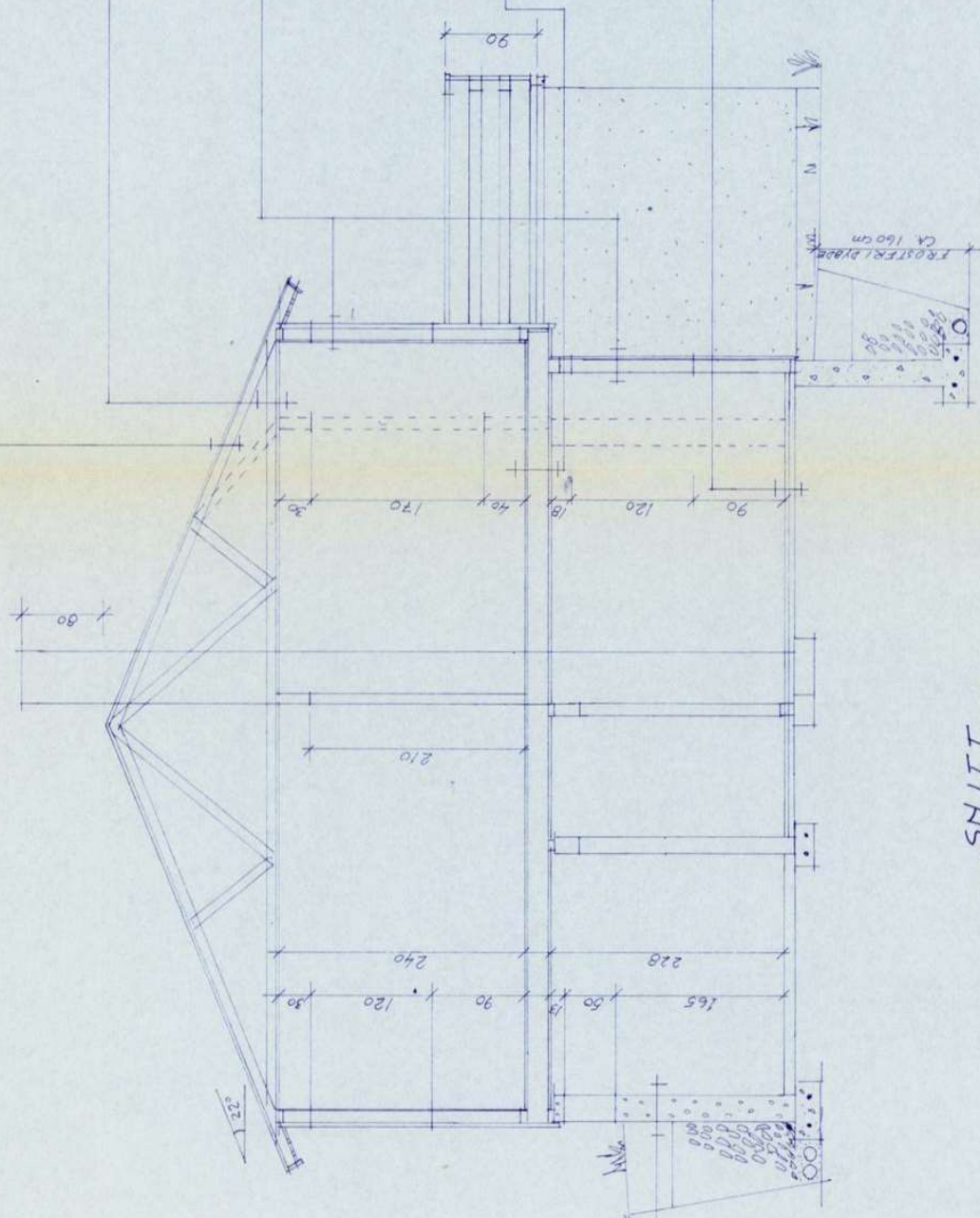
- 100 PAL SHINGEL
- 3/4" TAKTRØ IG
- 2"Y4" OVERGURT I SELVBERENDE
- TAKKONSTRUKSJON 1/2 60cm
- FORHJUDNINGSPAPP 600 GR
- 10cm MINERALULLISOLASJON
- 2"Y4" UNDERGURT I SELVBERENDE
- PLASTFOLIE
- 1" UTLEKTING
- TAKPANELPLATER 60x120

- 7/8 TOMMERMANNSPANEL
- 1 1/2" UTLEKTING + 1/2" SLOYFEC
- FORHJUDNINGSPAPP 600 GR
- 12mm ASFALTIMPR. PORSPLATE
- 2"Y4" BINDINGSVERK 1/2 60cm
- 10cm MINERALULLISOLASJON
- PLASTFOLIE
- 12mm SPONPLATE EL LIGN.

- 3/4" VÆNDELSPANEL EL LIGN
- FORHJUDNINGSPAPP
- 2"x8" BTELNER 1/2 60cm
- 15cm MINERALULLISOLASJON
- PLASTFOLIE MOT INNE OMVARMEDE
- ROM ELLERS FORHJUDNINGSPAPP
- 1" GOLVBOORD + TREFIBERPLATE
- VINYLBELEG

- 25cm KULT
- MAGERBETONG
- PLASTFOLIE
- 5cm ISOPOR
- 5cm ARMERT FÆSTØP, PUSSES I
- EGET MATERIALE
- VINYLBELEG (FILT)

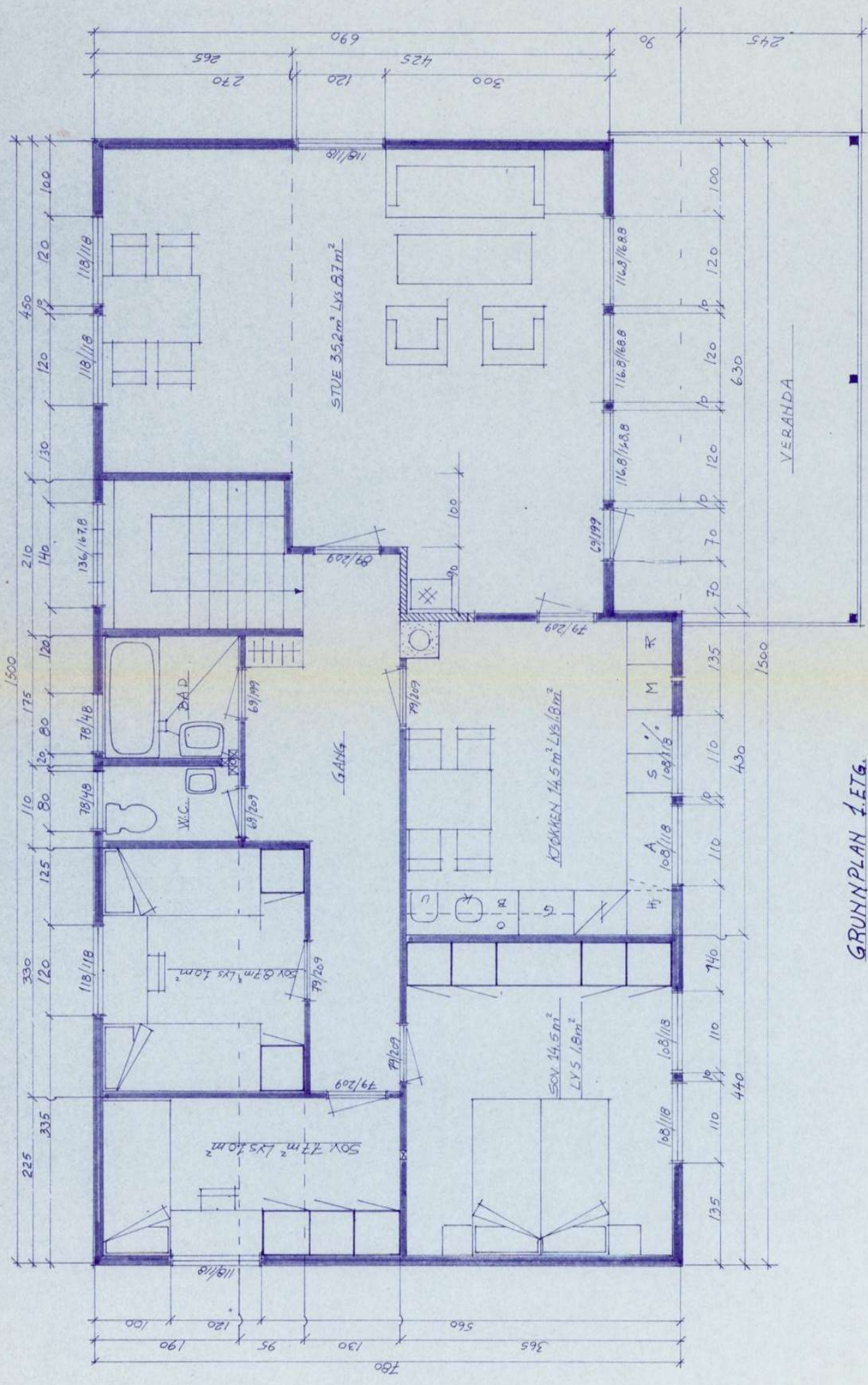
- GRUNNMURSPRNING
- 2cm PUSS
- 20cm LEGA
- 2cm PUSS



SURNADAL BYGNINGSRÅD  
 Sak nr. 75/23 Dato 16-7-75  
 Godkjendt: *OK*

Målestokk	Tegn. E.S. 16.4.73
	Trac. E.S. 16.4.73
Erstatning for:	Kfr.
	TEGN NR 73-49
Enebolig m/sokkel	
SNITT	
Jon F. Fiske	
6653 Øvre Surnadal	
Ing. Einar Sande	

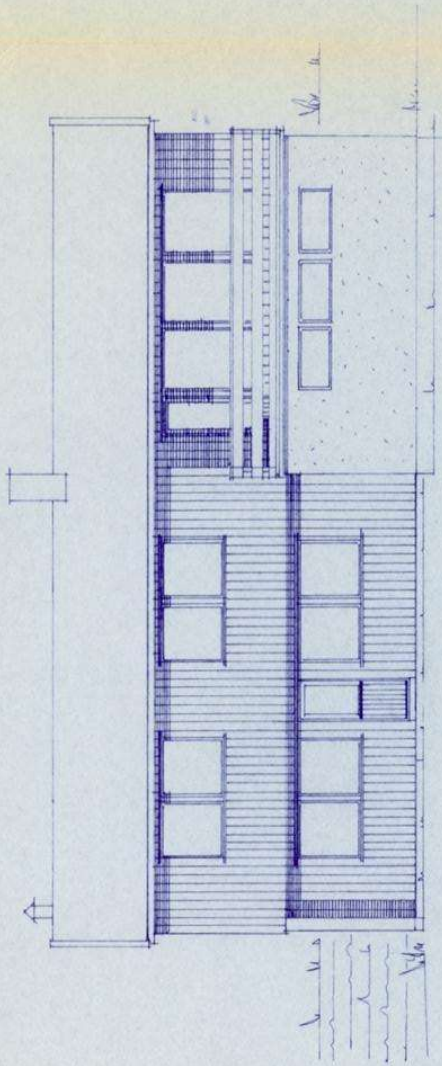
SNITT



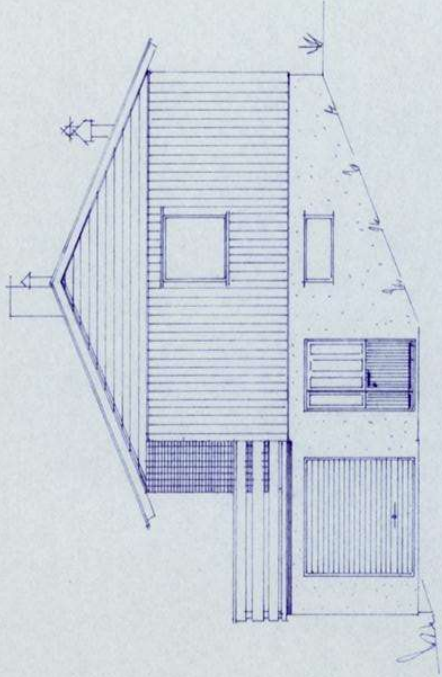
MÅLESTOKK	Tegn. E.S. 16.4.73
1:50	Tracé E.S. 16.4.73
TEGN NR 73-47	
Ing. Enev. Sande	

SURNADAL BYGNINGSRÅD  
 Sak nr. 25/73. Dato. 4.5.73  
 Godkjendt. *[Signature]*

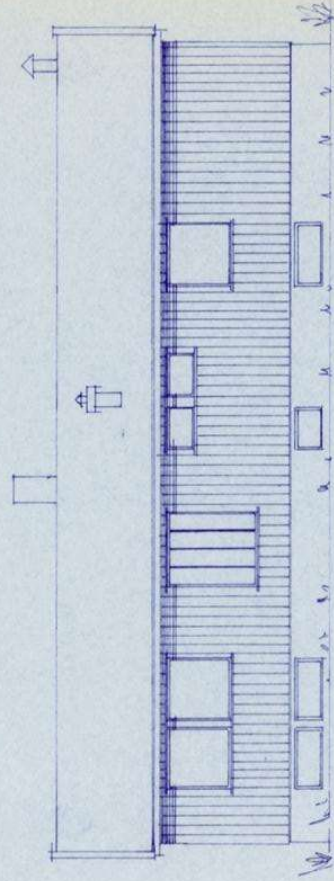
GRUNNPLAN 1. ETG.



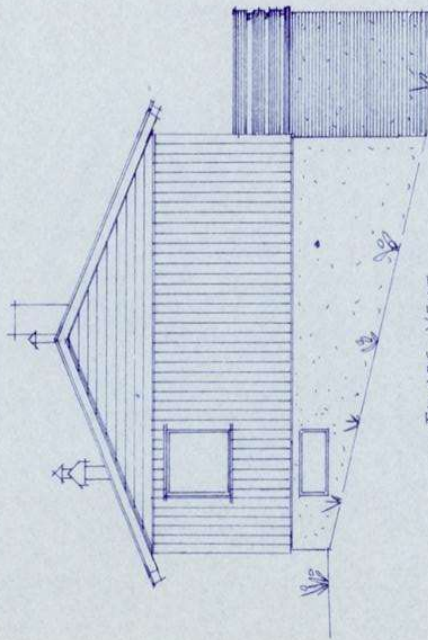
FASADE SYD



FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST

SURNADAL BYGNINGSRÅD  
 Sak nr. 23/83 Dato. 1/8-83  
 Godkjendt: Arkitekt: O.K.

Målestokk	Tegn. E.S.	16.4.73
1:50	Trac. E.S.	16.4.73
	Kfr.	
Erstatning for:		
TEGN NR 73-50		
Ing. Einar Sande		

ENEBOILIG M/SOKKEL

FASADER

JOH F. FISKE

6653 ØVRE SURHADAL

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1566 - SURNADAL  
Gårdsnummer: 9  
Bruksnummer: 15

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.11.2024 kl. 08:43  
Produsert av: Sølvi Irene Fuglås  
Attestert av: Surnadal kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 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](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: LITUN  
Etableringsdato: 17.08.1973  
Skyld: 0,02  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 9 / 15	1 175,1 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		280626	FISKE MARIT		NORSDIDA 1492 6653 ØVRE SURNADAL	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6985938	499635		1 175,1 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Skylddeling 17.08.1973

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1566 - 9/3	0
Mottaker	1566 - 9/15	0

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	03.05.2012				1566fui 03.05.2012
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1566 - 9/10		0
		Berørt	1566 - 9/15		0
		Berørt	1566 - 9/43		0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	03.05.2012				1566fui 03.05.2012
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1566 - 9/3		0
		Berørt	1566 - 9/15		0
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	02.10.2009				1566fui 02.10.2009
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1566 - 9/3		0
		Berørt	1566 - 9/15		0
		Berørt	1566 - 9/43		0

## Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Nordsida	3021	1492		Grunnkrets: 0102 Nedre Mo nord Stemmekrets: 1 Mo Kirkesokn: 08070402 Mo Postnr.område: 6653 ØVRE SURNADAL Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 32 6985941	499643		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 181 646 047	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	228	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6985943 Øst: 499636	Bruksareal totalt:	228	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

### Etasjer

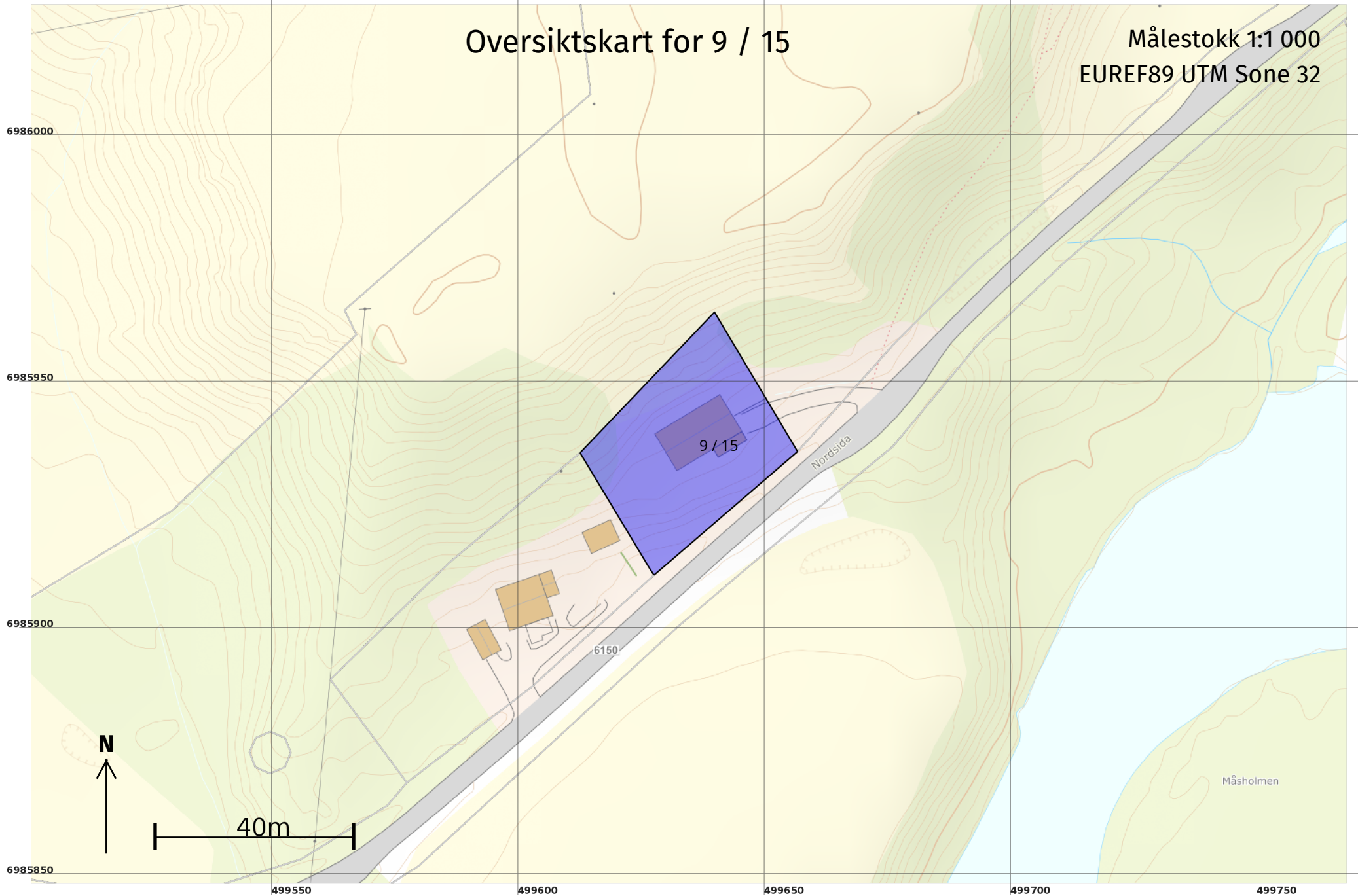
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	105	0	105	0	0	0	0	0
K01	0	123	0	123	0	0	0	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3021 Nordsida 1492	H0101	Bolig	228	6	Kjøkken	1	1	9/15

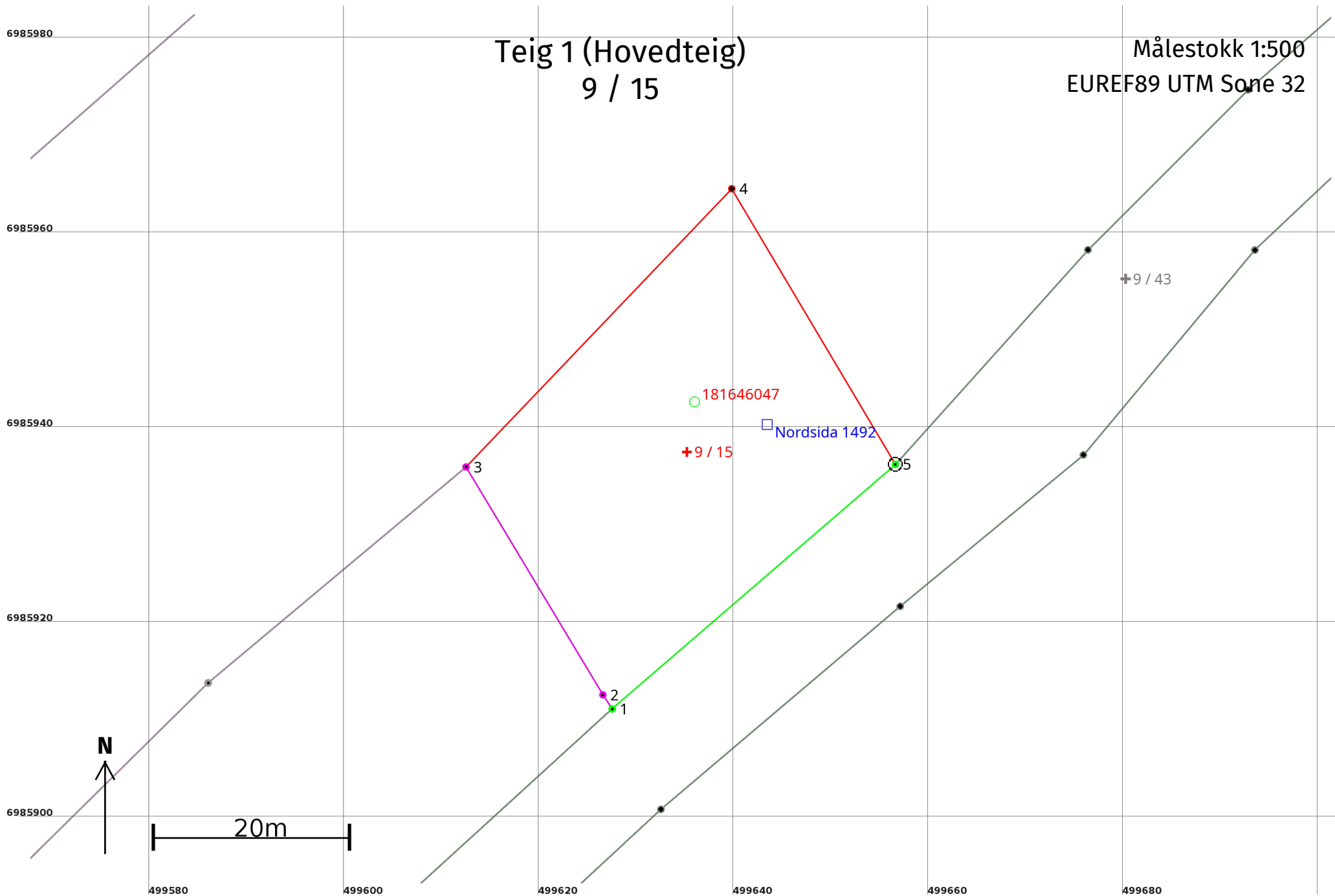
# Oversiktskart for 9 / 15

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



# Teig 1 (Hovedteig) 9 / 15

Målestokk 1:500  
EUREF89 UTM Sone 32



## Areal og koordinater

**Areal:** 1 175,1

**Arealmerknad:**

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

**Nord:** 6985938 **Øst:** 499635

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6985911,47	499627,56	1,73	Geometrisk hjelpepunkt	69 Beregnet	10	
2	6985912,92	499626,61	27,27	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
3	6985936,30	499612,57	39,47	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
4	6985964,85	499639,83	32,89	Umerket	80 Frihåndstegning	500	
5	6985936,57	499656,63	38,41	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



**SURNADAL KOMMUNE**

Kommuneplanen sin arealdel  
2017-2029

Planbestemmelser og retningslinjer



Vedtatt i Surnadal kommunestyre 9. november 2017



## Innhold

1	Plankart og arealbruksbestemmelsar 2017-2028.....	4
1.1	Generelle bestemmelsar (pbl § 11-9) .....	4
1.1.1	Verknad av arealdelen.....	5
1.1.2	Forholdet til eksisterande kommunedelplanar og reguleringsplanar.....	5
1.1.3	Klimatilpassing .....	5
1.1.4	Byggegrenser mot sjø pbl § 1-8.....	5
1.1.5	Byggegrenser mot vassdrag.....	5
1.2	Bestemmelsar for alle byggeområder .....	6
1.2.1	Plankrav .....	6
1.2.2	ROS-analyse .....	6
1.2.3	Barn og unge sine interesser .....	6
1.2.4	Generelle vilkår for utbygging .....	7
1.2.5	Vatn og avløp.....	7
1.2.6	Avkjørslar .....	7
1.3	Bestemmelsar for boligområda.....	7
1.3.1	Areal og funksjonskrav til leikeplassar .....	7
1.3.2	Bestemmelsar for eksisterande boligområde som ikkje er omfatta av reguleringsplan.....	8
1.4	Bestemmelsar for fritidsboligar .....	8
1.4.1	Krav til utforming og utnyttingsgrad .....	8
1.5	Retningsliner for planlegging og utbygging av fritidsboligar.....	9
1.6	Bestemmelsar for naust.....	9
1.7	Retningsliner for utforming av naust .....	10
1.8	Bestemmelsar for forretning og næringsområde.....	10
1.9	Landbruks-, natur-, friluft, reindriftsområde (LNFR).....	10
1.10	Område for råstoffutvinning.....	11
1.11	Bestemmelsar til hensynssone, jfr pbl §11-8.....	11
1.11.1	Flaumfare (H320).....	11
1.11.2	Faresone skred og ras (H310) .....	11
1.11.3	Støysone (H220).....	11



1.11.4	Faresone høyspenningsanlegg (H370) .....	11
1.11.5	Hensynssone drikkevasskjelde (H110) .....	12
1.11.6	Hensynssone reindrift (H520) .....	12
1.11.7	Naturresevat (H720) .....	12
1.11.8	Kulturminne (H730) .....	12
1.11.9	Regulerte område (H910) .....	12
1.12	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, .....	12
1.13	Dispensasjon jfr. pbl. §19. ....	13
1.13.1	Retningsliner ved behandling av søknader om dispensasjon. ....	13



# 1 Plankart og arealbruksbestemmelsar 2017-2028

Arealdelens kartdel består av eit oversiktskart for heile kommunen og 9 delkart over dei mest sentrale delane med bebyggelse i kommunen.

Ved forvaltninga av areal og naturressursar skal ein vise respekt for natur og lokal kultur. Dei positive verdiane i kulturlandskapet og utbyggingsmønsteret skal styrkjast med dei nye tiltaka som blir set i verk. I tilfelle der utbyggingsmønsteret er forringa av ulike årsaker bør nye tiltak vera med på å rehabilitera kulturlandskapet til det betre.

## 1.1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)

Nedanfor er oppført dei bestemmelsar som er knytt til arealdelen.

Rettsleg bindande bestemmelsar er framheva med ramme.

All annan tekst er av orienterande art, og gir m.a. retningsliner for planlegging og saksbehandling. Plan- og bygningsloven (pbl) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr 71) er lagt til grunn ved framstilling av denne arealdelen. Henvisningar til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven dersom ikkje anna er oppgitt. Arealdelen skal vise på kva måte viktige hensyn og forhold skal følgast opp i reguleringsplaner, enkeltsaksbehandling og gjennom seinare forvaltning av areala.

§ 11-7 Arealformål i planen:

Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen på arealplankartet. Arealformålet kan enten vises som nåværende (lysere nyanse) eller framtidige (mørkere / skarpere nyanse).

§ 11-7 nr. 1 Bebyggelse og anlegg

§ 11-7 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 11-7 nr. 3 Grønnstruktur

§ 11-7 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsliv

§ 11-7 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 11-8 Hensynssoner

Bruk av hensynssoner følger av pbl § 11-8. Hensynssoner legges oppå arealformålene og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når det området den dekker tas i bruk og eventuelt utvikles videre.

Til kvart av arealformålene og hensynssonene kan og skal det gis bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelser angir juridisk bindende vilkår som skal følges og som



må søkes dispensasjon fra hvis de ikke følges. Retningslinjene angir forhold og prinsipper som bør følges. Fravik fra både bestemmelser og retningslinjer skal angis og begrunnes.

### 1.1.1 Verknad av arealdelen

Kommuneplanen skal ligge til grunn for all planlegging, forvaltning og utbygging i Surnadal kommune.

### 1.1.2 Forholdet til eksisterande kommunedelplanar og reguleringsplanar.

Kommuneplanen sin arealdel erstatter plan datert 08.03.2007.

Godkjende reguleringsplaner gjeld framfor kommuneplanens arealdel i område vist med skravur «Detaljeringssone (kode 910)». Ved manglande planbestemmelse i reguleringsplan vil bestemmelsane til kommuneplana gjelde.

Ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og tidligere reguleringsplan skal kommunestyret sørge for at det blir vedtatt ny reguleringsplan for det aktuelle området, slik at tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 kan behandles og godkjennes med grunnlag i ny reguleringsplan.

### 1.1.3 Klimatilpassing

Bygningar skal plasserast med følgande minimumshøgde på overkant golv:

Sikkerhetsklasse	Høgde over havet, overkant golv
F1	240 cm
F2	260 cm
F3	270 cm

I tillegg skal det vurderast om byggeområdet kan bli utsett for lokal påverknad av bølger.

Område utsett for 200-årsflaum er vist i plankartet som fareområde.

### 1.1.4 Byggegrenser mot sjø pbl § 1-8

Tiltak iht. pbl 1-6 er ikkje tillatt innan 100-metersbeltet, eller 50 m ut i sjøen fra strandlina målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Bestemmelsen gjeld ikkje der det er vist byggegrense i reguleringsplan.

### 1.1.5 Byggegrenser mot vassdrag

Der ikkje anna er fastsett ved reguleringsplan er det ikkje tillatt å føra opp bolig, fritidsbolig, naust, eller næringsbygg, samt frådeling til slike formål, nærare strandlina, vassstrengen enn 50 meter mot vatn/elv/bekk målt ved gjennomsnittleg



flomvasstand. (Med vassdrag er meint alle elvar, bekker, innsjøar og andre vassamlingar som har jamt tilløp.)

## 1.2 Bestemmelsar for alle byggeområder

### 1.2.1 Plankrav

I alle framtidige, og ubebygde nåverande, områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og områder for grønnstruktur på plankartet er det krav om regulering før tiltak.

For eksisterende bebygde område for bolig og fritidsbolig trer plankravet inn dersom det skal oppførast 2 eller fleire boenheter. Forutsetningen er at nye bygningar innpasses i bestående struktur og at den nye bebyggelsen underordner seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, -volum og grad av utnytting, samt eksisterande infrastruktur.

Byggearbeid knytta til eksisterande bygning kan tillates etter ordinær byggesaksbehandling dersom tiltaket er i tråd med arealdel og gjeldande bestemmelsar.

Ved oppstart av reguleringsarbeid og byggeprosjekt skal det avholdes forhåndskonferanse /oppstartsmøte mellom utbygger og kommune.

### 1.2.2 ROS-analyse

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). ROS-analysen skal danne grunnlag for reguleringsarbeidet og skal som minimum inneholde følgende forhold/tema:

- fare for liv og helse
- miljøkonsekvenser (herunder konsekvenser for vann og vassdrag, naturmangfald, forureining, landskap, kulturminner, kulturmiljø og friluftsliv)
- infrastruktur
- materielle verdier

### 1.2.3 Barn og unge sine interesser

Reguleringsplanprosessen skal organiserast slik at barn og unge sine interesser blir teke omsyn til.



#### **1.2.4 Generelle vilkår for utbygging**

Ved utforming og oppføring av bygningar skal desse kvalitetssikrast m.o.t. estetiske krav og god byggeskikk. Dette skal tilleggjast særleg vekt.

- Utbygging innafor byggeområde skal ikkje skje utan at det samtidig vert etablert nødvendige tekniske anlegg som vatn, avløp, adkomstveg og el-forsyning
- I søknad om byggeløyve skal plasseringa av bygget vera tydeleg. Snitt, fasadar, eksisterande og nytt terreng må visast. Høgde på sokkel og møne samt møneretning skal visast. Situasjonsplanen skal også vise omkringliggjande bygg.
- Bygningar og anlegg skal vere universelt utforma.

#### **1.2.5 Vatn og avløp**

Ved godkjenning av avløp skal følgjande gjelde:

- i område med god sjøresipient kan direkteutslepp til sjø via slamavskiller godkjennast.
- i område der vassdrag eller innsjø er resipient kan minirensanlegg av typegodkjent merke godkjennast.
- i område med mindre god sjøresipient kan utslepp til sjø via minirensanlegg av typegodkjent merke godkjennast.
- i andre område med dokumentert godkjente infiltrasjonsmassar kan utslepp via slamavskiller godkjennast
- der terrenget tilsier det kan det godkjennast tett tank.

Ved oppføring av bygg som ikkje er tilkopla offentleg avløpsanlegg skal det dokumenterast veg fram til slamtank og snuplass som tilfredsstillar HAMOS sine krav til tømning av slam før det vert gjeve utsleppsløyve.

#### **1.2.6 Avkjørslar**

Før utbygging eller frådelling kan skje må nødvendig frisikt i avkjørsel dokumenterast og avkjørsel samordnast med naboeigedom der det ligg til rette for dette. Avkjørsel frå kommunal veg skal vera forsvarleg m.o.t. trafiksikkerhet og må tilfredsstillar gjeldande retningsliner. Avkjørsel frå fylkesveg må avklarast med statens vegvesen.

### **1.3 Bestemmelsar for boligområda**

#### **1.3.1 Areal og funksjonskrav til leikeplassar**

I arealplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområder disponeres og nye bygg plasseres slik at det oppnås gode private og felles utearealer. Alle bueiningar skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal av tilstrekkeleg storleik og kvalitet.



Når nye boligområde blir utbygd skal leike- og uteopphaldsareal opparbeidast samtidig med dei tekniske anlegga. Slike areal skal ha ei solrik plassering og vere skjerma mot forurensing, trafikkfare og ikkje ligge i nærheten av høgsentline. Slike areal skal ha flatt areal i den grad det er praktisk muleg. Leikeapparat og utstyr skal vere godkjende og korrekt montert og oppsett.

- Ved samla utbygging av 5 eller fleire boenheter skal alle boliger ha tilgang til nærleikeplass på minimum 200 m<sup>2</sup> innan 50 m gangavstand.
- Arealet gis eit tillegg på 15 m<sup>2</sup> for kvar boenhet ut over 5.
- Det skal vere maksimalt 20 bueiningar per nærleikeplass.
- Nærleikeplassane skal opparbeidast med minimum sandkasse, benk og eit leikeapparat.
- Områdeleikeplassar skal etablerast dersom det blir 20 eller fleire bueiningar.
- Innan ein avstand på 150 meter skal alle ha tilgang til ein områdeleikeplass
- Områdeleikeplassen skal vere minst 1500 m<sup>2</sup>.
- Maksimalt 50 bueiningar kan vere felles om kvar områdeleikeplass.

### 1.3.2 Bestemmelsar for eksisterande boligområde som ikkje er omfatta av reguleringsplan

- Det skal vera minst 2 biloppstillingsplassar pr. boenhet.
- Garasje kan oppførast med inntil 70 m<sup>2</sup> BRA.
- Utnyttelsesgrad blir sett til maks 40% BYA.

## 1.4 Bestemmelsar for fritidsboligar

### 1.4.1 Krav til utforming og utnyttingsgrad

1. Gesimshøgde over gjennomsnittleg planert terreng kan vere opptil 3,5 m. Maksimal mønehøgde er 6,5 m.
2. Veg, vatn og evt. avløp til dei enkelte hyttene skal vere etablert samtidig med utbygging der dette inngår i reguleringsplanen.
3. I høgareliggjande område og i fjellskog skal vegetasjonen ikkje fjernast frå tomte utan at det er nødvendig for oppføring av bygningane.
4. Farger og materialvalg skal underordnast naturpreget. Skarpe avvikande farger er ikkje tillatt.
5. Berre matt dekke på tak blir godkjent.
6. Permanente flaggstenger blir ikkje tillatt sett opp.
7. Gjerde skal ikkje oppsettast, men eit mindre areal på inntil 300 m<sup>2</sup> ved inngangsparti og terrasse kan godkjennast inngjerd etter søknad til det



faste planutvalet dersom konflikten med beitande dyr er plagsam, og det ikkje hindrar fri ferdsel.

8. Utnyttelsesgrad blir sett til maks 30 % BYA.

## 1.5 Retningslinjer for planlegging og utbygging av fritidsboligar

1. Bygningane skal ikkje plasserast på høgder eller framspring i terrenget, men plasserast og utformast slik at den underordnar seg terrenget. Unngå sprengings- og fyllingsarbeid i størst muleg grad. Der store høgdeforskjellar ikkje er til å unngå, kan det krevst at bygningane blir avtrappa etter terrenget. Ved utforming og utføring av byggearbeidet skal ein ta omsyn til lokal byggeskikk og omgivelsane
2. Gjennom hytteområda skal ein sikra korridorar til aktuelle friluftsområdet. Dette gjeld spesielt strandlina langs sjøen og innsjøar, og elva- og bekkedantar. Ved planlegging av nye hytteområde må det reserverast korridorar på minst 50 meters breidde langs viktige stiar og utfartsløyper. Nye tomter må lokaliserast slik at ein unngår ferdsel over etablerte tomter.
3. For hyttefelt med meir enn 15 tomter, skal det vedtakast bestemmelsar som sikrar ei etappevis utbygging av området.
4. Bygging av veg kan berre skje i medhald av reguleringsplan.
5. For kvar hytteining skal det settast av minst 1,5 parkeringsplassar.
6. Hytter skal lokaliserast nedanfor skoggrensa.
7. Trykkvatn kan leggjast inn dersom hyttene er tilknytt godkjent avløpsanlegg.
8. Strømfordeling internt i hytteområdet skal fortrinnsvis skje med jordkabel.
9. Hyttetomtene bør normalt ikkje vere større enn 1 – 1,5 dekar.
10. Synleg grunnmur/pilarar høgare enn 1 m skal ikkje godkjennast. Der skjæringar og fyllingar er nødvendig skal desse gis ei naturleg tilpassing mot eksisterande terreng
11. Terrassar kan byggast opp til 50 % av bebygd areal. Terrassar skal ligge på grunnen og ikkje ha rekkverk. Rekkverk kan godkjennast dersom det er nødvendig for sikkerheten. Veranda/altanar skal ikkje overstig 30 % av bruttoarealet. Høge pilarar er ikkje tillatt.
12. Hytter bør ha enkel utforming. Dette er spesielt viktig i fjellområde. Møneretning bør følgje høgdekotene. Som takteking bør ein bruke skifer, papp, torv, betongpanner eller tretak.

## 1.6 Bestemmelsar for naust

- Naust kan berre byggjast i område som i kommuneplan eller reguleringsplan er godkjent for oppføring av naust.



- Kwart naust skal ha tilgang til eigen biloppstillingsplass. Rett til biloppstillingsplass og adkomst må dokumenterast i byggesøknad før løyve blir gjeve.
- Naust skal ikkje ha større grunnflate enn 40 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøgde er 2,5 m.

## 1.7 Retningslinjer for utforming av naust

- Eit naust er definert som eit lagerbygg for båtar, fiskereiskap og fiskeutstyr.
- Naust kan ikkje innreist som rorbuer, sjøbuer eller anneks og opphaldsrom tilknytt fritidsboligar eller ha innlagt vatn.
- Påbygg, tilbygg, innretningar som ikkje har tilknytning til tradisjonell bruk av naust er ikkje tillatt.
- Ved regulering av fleire nausttomter skal desse samlast enkeltvis i grupper.
- Ved oppføring av naust skal ein ta vare på kvalitetane i terrenget. Ein skal unngå å sprengje sund svaberg. Ein skal ikkje ta i bruk meir av strandlina enn det som er naudsynt for bruken av naustet
- Bygningsforma på naust må tilpassast tradisjonell byggeskikk og innpassast natur- og kulturlandskapet.

Ved oppføring av fleire naust i grupper bør nausta planleggjast i forhold til kvarandre. Variasjon i størrelse, form, farge og avstand mellom nausta vil gjera bygningsmiljøet rikare.

Farger på fasade, omramming og tak skal vere naturfarger. Lyse og skarpe farger er ikkje tillatt. Naust i grupper bør ha variasjon i fargebruken.

Takforma skal vera saltak. Takvinkel bør vera mellom 25- 45 grader. Takmaterialet skal tilpassast materialbruken på naustet elles. Reflekterande takplater skal ikkje tillatast.

## 1.8 Bestemmelsar for forretning og næringsområde

Unyttingsgrad for uregulerte område: maks 70 % BYA

## 1.9 Landbruks-, natur-, friluft, reindriftsområde (LNFR)

Innafor dette området blir det ikkje tillatt med ny bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse eller frådeling/bortfesting til slike formål. Forbudet gjeld ikkje bebyggelse tilknytt stadbunden næring.



## 1.10 Område for råstoffutvinning

Opning av nye massetak eller utviding av eksisterande slike kan ikkje iverksettast før området inngår i godkjent reguleringsplan.

## 1.11 Bestemmelsar til hensynssone, jfr pbl §11-8

### Sikrings-, støy- og faresoner, § 11-8 a

#### 1.11.1 Flaumfare (H320)

Områda ligg innanfor faresone for 200årsflaum. Nye bygningar for personopphald eller utviding av slik bygningar må sikrast mot flaumfare.

#### 1.11.2 Faresone skred og ras (H310)

Det er ikkje tillatt med nye bygningar eller utviding av bygningar utan skredfagleg vurdering og dokumentasjon på sikkerhet.

#### 1.11.3 Støysone (H220)

Statens vegvesen har utarbeidd støysonekart langs fylkesvegane i kommunen. Desse er delt inn i raud og gul sone.

##### Raud sone

Nye bygningar til støyfølsomt bruksformål (bolig, hytte, pleieinstitusjonar, skular og barnehagar) må ikkje lokaliserast i raud støysone.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innanfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

##### Gul sone

I områder som faller inn under gul støysone skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 3 er tilfredsstillt.

#### 1.11.4 Faresone høyspenningsanlegg (H370)

Innanfor desse områda er det ikkje tillatt oppført bolig, skole, barnehage, hytter eller andre bygg for lengre opphold før tiltakshaver har gjort utredningar omkring strålingsfare frå høyspenningsanlegget.



#### **1.11.5 Hensynssone drikkevasskjelde (H110)**

Innanfor området er det ikkje tillatt med tiltak som medfører risiko for forurensing av drikkevasskjelda.

**Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø § 11-8 c**

#### **1.11.6 Hensynssone reindrift (H520)**

Hensynssone reindrift følger kart for deler av Trollheimen reinbeiteområde. Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindriften ved vurdering av søknader om tiltak eller dispensasjoner fra kommuneplanen sin arealdel innenfor hensynssone for reindrift.

**Bandleggingssone § 11-8 d**

#### **1.11.7 Naturreservat (H720)**

Desse områda er bandlagt etter naturvernlova og bruken av områda er fastsett gjennom bestemmelsane til vernevedtaket.

#### **1.11.8 Kulturminne (H730)**

Områda er bandlagte i samsvar med freding etter Kulturminnelova §§4 og 6. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på automatisk freda kulturminner er ikkje tillatte utan dispensasjon frå kulturminneloven. I område med automatisk freda kulturminner skal den naturlege vegetasjonen takast vare på.

**Sone hvor gjeldande reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendra § 11-8 f**

#### **1.11.9 Regulerte område (H910)**

Gjeldande reguleringsplan skal vere uendra for området.

### **1.12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur,**

Bestemmelse om avkjørsler frå fylkesvegane  
Avkjørsler frå desse vegane skal leggast, brukast og utformast i samsvar med rammeplan for avkjørsler.



### **1.13 Dispensasjon jfr. pbl. §19.**

Planutvalget (TMN) kan gi dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel. Før dispensasjon blir gitt skal sektormyndigheter, naboar og gjenbuarar vera kontakta, og evt. konflikter med dei interessar desse ivaretek vera avklart.

#### **1.13.1 Retningslinjer ved behandling av søknader om dispensasjon.**

PBL § 19 viser til det faste utvalget for plansaker sin adgang til å innvilge varig eller tidsavgrensa dispensasjon, og at det kan knytast vilkår til dispensasjonen. Ein godkjent plan inneber at arealbruken har vore vurdert gjennom ein omfattande avgjerdsprosess, der dei ulike interessene har kunne deltatt. Det skal derfor ikkje vera kurant å fråvike arealdelen gjennom ein dispensasjon. Søknader om dispensasjon skal foreleggjast statlege sektormyndigheter, naboar og gjenboarar til uttale. .

Ved behandling av søknad om omdisponering av LNF-område til oppføring av bolig og frådelling av tomt til same formål, vil planutvalget legge særleg vekt på følgjande vurderingar basert på faglege kriteriar der m.a. følgjande tema inngår:

- nasjonale retningslinjer som t.d. arealøkonomisering, transportbegrensing og samlokalisering
- samfunnsmessige funksjonar som: infrastruktur, vassforsyning og avløp, trafikk og trafikktrygging (rammeplan for avkjørsler)
- jordvern og interessene til landbruket
- reindrift
- kulturminnevern
- allmennhetens rett til fri ferdsel
- naturmangfold
- klima
- Risiko og sårbarhet

Eksisterande bygningar nytta i landbruket kan ved dispensasjon omdisponerast og nyttast til verksemd med gardsturisme . Slike bygningar kan ikkje frådelast hovedbruket.

Dersom det gis dispensasjon etter pbl § 19 for bygging i lmf-områda skal det stillast vilkår som oppfyller dei generelle og spesielle krava til dei ulike byggeomåda som gjeld i arealdelen. Generelt gjeld: Ved slik utbygging skal det takast spesielt omsyn til kulturlandskapet, terrengtilpassing og estetikk slik som materialvalg, form og farge



på bygningane. Det bør fortrinnsvis nyttast jordfargar i harmoni med landskapet omkring. Etter utbygginga skal området fortsatt ha karakter som Inf-område



Orkanger, 22.11.2024

<b>KOMMUNE</b>	1566	<b>GNR</b>	9	<b>BNR</b>	15	<b>FNR</b>	0	<b>SNR</b>	0
<b>EIER</b>	Fiske Marit								
<b>EIENDOM/GATE</b>	Nordsida 1492								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon/slam	Restanser renovasjon/slam	Infopakke, samlet pakke
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	<b>RENOVASJON</b>	<b>SLAM</b>
<b>Type abonnement</b>	Renovasjon: Redusert boligabonnement	Slam
<b>Årsgebyr inkl. mva. (inkl. også evt. påslag kommune)</b>	4162,50	1596,25
<b>Antall terminer</b>	4	4
<b>Fakturert t.o.m.</b>	01.01.2025	01.01.2025
<b>Neste forfall</b>	20.02.2025	20.02.2025
<b>Utestående pr. i dag (ikke forfalt)</b>	0,00	0,00

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

Ordre: **70417**



Eiendom: **1566-9/15/0 Andel 0**

Nordsida 1492

6653 Øvre Surnadal

K15660012 Tilknytning til vei, vann og avløp

SURNADAL\_KOMMUNE, 25.11.2024 10:16:

**Lvert til kunde**

offentlig veg



## Kartutsnitt 9/15



Målestokk: 1:1000  
Dato:25/11-2024  
Format A4