

Tilstandsrapport



Enebolig



Tømmerhaugvegen 5, 6652 SURNADAL



SURNADAL kommune



gnr. 49, bnr. 88

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 23.09.2025

Rapportdato: 17.10.2025

Oppdragsnr.: 20704-1612

Referansenummer: CJ1200

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



MIDT NORSK
TAKST AS

Medlem av

Norsk takst

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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje og 1. etasje. Garasje i underetasjen. Lettklinkerblokk i grunnmur, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående og liggende kledning. 2-lags vinduer og koblede vinduer. Saltak med ALU/stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Balkong med utgang fra stue. Veranda i 2. etasje med utgang fra stue og videre tilgang til hage.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takplater i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord. Forenklet undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang.
Bygningen har trevinduer med koblet glass i underetasjen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. etasje.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2005 og verandadør fra 2018.
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Utgang fra stue.
Rekkverk er med liggende spiler. Høyde rekkverk er målt til 100 cm.
Balkong utkraget på bolig med terrassedekke. Utgang fra stue
Rekkverk er med liggende spiler. Høyde rekkverk er målt til 100 cm
Plassbygd trapp fra veranda til terreng
Garasje: Betonggulv, pussede murvegger og gips i himling. Leddport i tre. Innlagt strøm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe fra byggeår og peisovn fra 2016
Gulvet har laminat og har beleg. Veggene har plater.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag for underetasjen.
Malt tett trapp med folie i trinn. Rekkverk i 1. etasje som er 93 cm.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Malte ytterdører inn til hver leilighet fra felles vindfang

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom underetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura fra utførende på gulvlegging. Øvrig arbeid er utført som egeninnsats
Belegg på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.
Slett vaskeromsinnredning med laminert benkeplate og nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel. Høyskap.

Bad/vaskerom (Leilighet)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura fra gulvlegging. Øvrig arbeid er egeninnsats.
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite

himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.
120 cm laminert benkeplate med toppmontert servant, benkeskap, plass for vaskemaskin, speil med lys på veggen, gulvstående toalett og innsvingbare dusjdører.

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Faktura gulvlegging, øvrig arbeid er utført som egeninnsats
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.
120 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speil med lys, vegghengt toalett og dusjnisje

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken hybel leilighet.
Laminatgulv, malte slette vegger og malt slett himling.
Hvit slett IKEA kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt vask og induksjonstopp. Vannsikre plater over benkeplate ved vask og kokesone. Kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje.

Laminatgulv med gulvvarme, malte slette vegger og hvite himlingsplater med spotter. Utgang til veranda fra kjøkken og omgang til balkong fra stue. Varmepumpe og peisovn.
Malt slett IKEA kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med underlimt vask og nedfelt induksjonstopp. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/fryseskap. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i bod/teknisk rom i underetasjen. Det er montert vannstoppventil med vannføler i fordelingsskap, på gulv i teknisk rom og på begge kjøkken som sikring ved evt. lekkasje.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vindu
Det er installert varmpumpe.
Plassering: Stue/kjøkken
Leverandør: Toshiba
Elektrisk tilkobling: Fast med sikkerhetsbryter
Produksjonsår: 2018
Service utført: Utført 2024
Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter som er plassert på teknisk rom.
Sikringsskap er plassert i bod/teknisk rom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 40 AMP.
Åpent og skjult anlegg.
Brannmelder i hver etasje og i leiligheten. Brannslukker i 1. etasje og i leiligheten underetasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser/leirholdige masser.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 1975.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under

Beskrivelse av eiendommen

bakken er ikke vurdert.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker, hekk og trær.

Brosteinsbelagt i innkjørsel og parkering.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 31.08.1971 hos Surnadal Bygningsråd.

- Underetasje: Matbod og vaskerom er slått sammen. Bod i hybel benyttes i dag som garderobe. Det krever søknad om bruksendring

- 1. etasje: Det er åpnet mellom entre, stue og soverom. Wc, bad, deler av entre og deler av soverom er endret til bad. Ikke krav å om å søke bruksendring.

- Veranda med utgang på stue er ikke på tegninger. Den krever søknad/melding ut fra størrelse og høyde.

- Info: Terrasse/veranda forbundet med bygning:

Terrassen/veranda kan ha en høyde på inntil 1,0 meter fra eksisterende terreng, og kan ikke stikke lenger ut enn 4,0 meter fra bygningens yttervegg, også kalt fasadeliv. Terrassen kan ha et rekkverk på inntil 1,2 meter, men kan ikke være overbygd. Avstanden til nabogrensen skal være minst 1,0 meter, men ofte må du ha større avstand grunnet byggegrenser eller andre begrensninger.

- Det foreligger ingen ferdigattest for denne bygningen hos kommunen. Midlertidig brukstillatelse er gitt 16.05.1975

- Info:

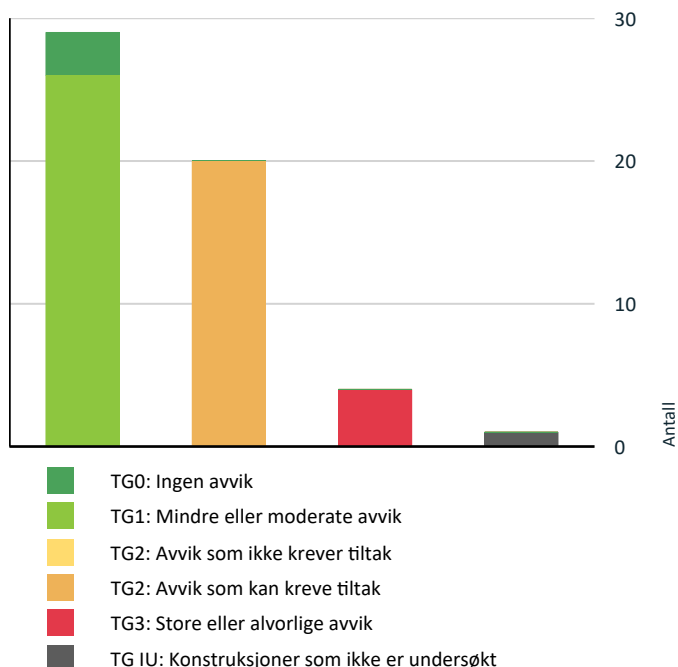
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

- Info - Hva er en bruksendring?

Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du: - Endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.

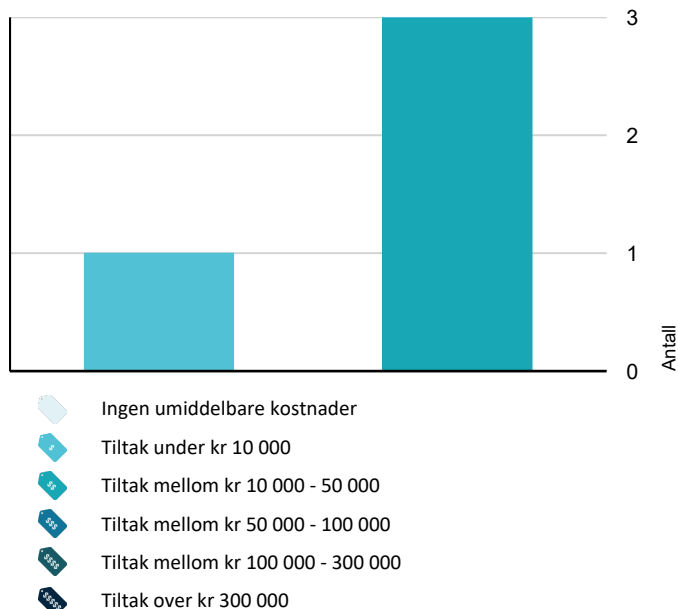
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er gitt 16.05.1975

Standard

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

Vedlikehold

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard og byggeår. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner for å se hvor det er behov for tiltak.

Tilbygg / modernisering

2024 Modernisering Renover 2 bad, vaskerom og 2 kjøkken. Boligen er renover i sin helhet innvendig i perioden 2018-2025

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takplater i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord. Forenklet undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

- Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via biler fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

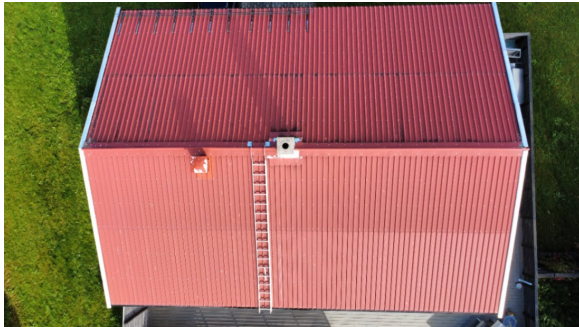
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal overflatebehandling av rust/avskaling av lakk er anbefalt for å øke takets levetid.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Det er noe synlig rust/avskaling av lakk på takplater

Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Dimensjonering av rør i terreng på forsiden er for liten i forhold til rør på taknedløp
- Det er skade/nedbøyning på takrenne ved takstige på baksiden av boligen
- TG 3 er gitt pga. manglende snøfangere ut fra takvinkel, type takteking og byggeår.
- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Lokal utbedring av takrenne må påregnes sånn at vannet ledes kontrollert til taknedløp
- I tiltakskostanden er montering av snøfangere hensyntatt. Valg av løsning vil kunne påvirke kostanden.
- Det er krav til montering av snøfangere på byggeåret. Info er hentet fra Byggeforskrift 1969 kapittel 45. Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.
- Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Snøfangere over veranda i front



Oversikt pipe, fastmontert takstige og luftehatt



Oversikt pipe



Nedbøyd takrenne på baksiden med skade på overband og rennekrok

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Lufting i nedre del av vegg kun på overbord

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, det må gjøres om det skal byttes kledning eller om bruk av bolig endres, så må dette holdes under oppsikt.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt, ingen synlig ventilering

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang.

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

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Undertak har ingen mansjett/tetting rundt gjennomføringer i undertak
- Det er montert tetninger mellom spott og takplate, det er ikke tilstrekkelig så lenge rør går igjennom dampsperre er denne punktert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør utføres tiltak ved spotter uten spottkasser for å sikre tilstrekkelig dampetthet mot kaldtloft/kryploft. Det inkluderer rørgjennomføringer.
- Grunnet manglende mansjett på undertak ved gjennomføringer bør området holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen eller skader i området.
- Lufting: Det anbefales å følge med på konstruksjon for å avdekke negative forhold om det skulle oppstå kondensering som følge av endret bruk grunnet begrenset lufting av takkonstruksjon. Evt. tiltak tas sammen med bytte av taktekking/undertak

Tilstandsrapport



Isolert loftsluke med stige



Noe begrenset ventilering ut mot raftekasser ved overgang tak/vegg



Manglende mansjett rundt gjennomføringer i undertak



Brudd på dampsperre ved spotter over bad. På bad må det monteres tette spottkasser for å sikre tilstrekkelig dampetthet mot kaldloftet. Det er montert pakning mellom spotter og takplate som ekstra sikring og for å redusere damp gjennomgang.

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass i underetasjen.

- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



Koblede vinduer i underetasjen

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. etasje.

- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vindu på stue



Vindu på stue



Vindu på soverom

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Harde pakninger på dør som medfører fare for dårlig tetthet.
- Dørvrider henger noe som tyder på slitt lås
- Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



Malt hoveddør av ukjent alder

Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2005 og verandadør fra 2018.

Tilstandsrapport



Verandadør med utgang fra stue



Balkongdør med utgang fra stue

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Utgang fra stue. Rekkverk er med liggende spiler. Høyde rekkverk er målt til 100 cm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

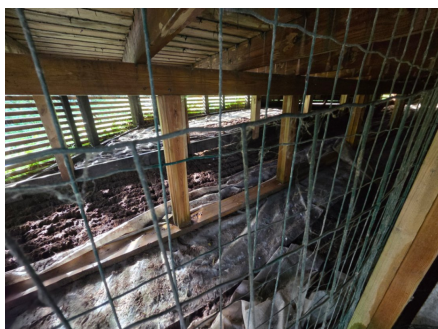
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Info: TEK17 krever at rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Veiledningen presiserer at kravet innebærer at barn ikke lett skal kunne klatre over rekkverket. Med vertikale spiler og åpninger som maks er 100 mm anses kravet for oppfylt.

Veiledningen åpner for at rekkverk kan utformes med horisontale spiler eller liknende, såfremt funksjonskravet om klatresikring overholdes. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må derfor være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. Maskevidden i flettverk o.l. må ikke overstige 40 mm x 40 mm.



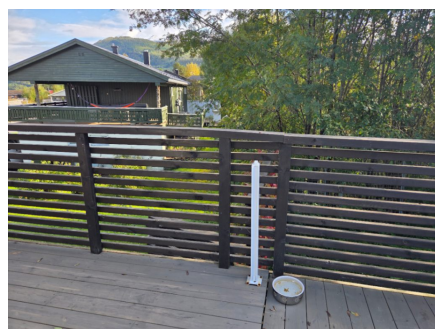
Veranda er satt opp over terreng uten faste fundamenter



Oversikt



Oversikt



Ujevn høyde på rekkverk grunnet nivåforskjell på dekke

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong utkraget på bolig med terrassedekke. Utgang fra stue
Rekkverk er med liggende spiler. Høyde rekkverk er målt til 100 cm

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

- Info: TEK17 krever at rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Veiledningen presiserer at kravet innebærer at barn ikke lett skal kunne klatre over rekkverket. Med vertikale spiler og åpninger som maks er 100 mm anses kravet for oppfylt.

Veiledningen åpner for at rekkverk kan utformes med horisontale spiler eller liknende, såfremt funksjonskravet om klatresikring overholdes. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må derfor være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. Maskevidden i flettverk o.l. må ikke overstige 40 mm x 40 mm.



Balkong fra byggeår som er oppgradert med nytt rekkverk



Oversikt

TG 1 Utvendige trapper

Plassbygd trapp fra veranda til terreng

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Plassbygd trapp fra veranda til terreng

TG 2 Garasje

Betonggulv, pussede murvegger og gips i himling. Leddport i tre. Innlagt strøm.

- På grunn av mye innbo og inventar var det ikke mulig å foreta forsvarlig kontroll av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mangler deler av gips himling i bakre del av garasjen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres for å sikre tilstrekkelig gass tetthet mot boligen

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken/gang. Det er målt 28 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 25 mm fra verandadør på kjøkken og mot kjøkkenøy. TG 3

- Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 13 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1 Over en avstand på 2 meter er det målt 10 mm fra skillevegg mot soverom 1 mot garderobereskapp. TG 2

Underetasje

- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 27 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 25 mm fra inngang til kjøkken mot yttervegg. TG 3

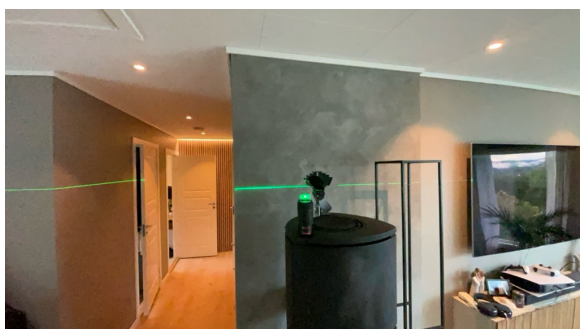
- Plassering av laser ved kontroll av vindfang (felles). Det er målt 12 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1. Over en avstand på 1,7 meter er det målt 12 mm fra leilighetsdør mot garderobereskapp. TG 2. Svakt undergulv som medfører bevegelse i vinylklikk.

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.
- Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
- I tiltakskostand er det tatt hensyn til utbedring av gulv lokalt i selve rommet. Valg av utbedringsløsning vil påvirke totalkostnaden.
- Etasjeskiller i underetasjen må ses i sammenheng med mulig kryprom uten inspeksjonsmulighet.

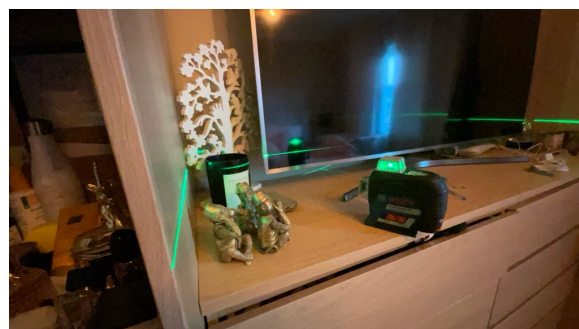
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



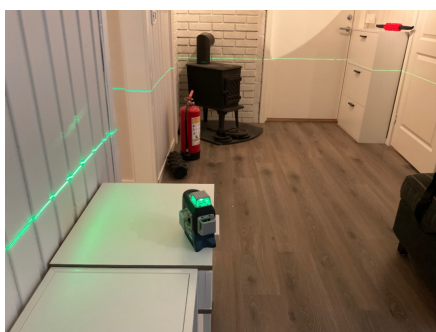
1. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken/gang. Det er målt 28 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 25 mm fra verandadør på kjøkken og mot kjøkkenøy. TG 3



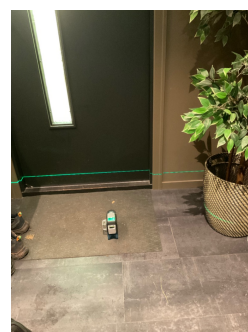
1. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 13 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1 Over en avstand på 2 meter er det målt 10 mm fra skillevegg mot soverom 1 mot garderobeskap. TG 2



Underetasje

- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 27 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 25 mm fra inngang til kjøkken mot yttervegg. TG 3



Underetasje

- Plassering av laser ved kontroll av vindfang (felles). Det er målt 12 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1. Over en avstand på 1,7 meter er det målt 12 mm fra leilighetsdør mot garderobeskap. TG 2. Svakt undergulv som medfører bevegelse i vinylklist. TG 2

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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.



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

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår og peisovn fra 2016

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke. Kommentert også under. pkt. nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Som tiltak mot krav til brannavstander anbefales det å montere inn sotlukestein. Dette reduserer kravet til å være 10cm til brennbart materiale i alle retninger.
- Toppbeslag på pipe bør monteres. Er kommentert under. pkt. nedløp og beslag
- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sotluke



Vedovn i hybel



Peisovn i 1. etasje

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg på vaskerom opp mot øvre hjørne. Det er målt 14,1%. Veggene er bygget opp med lettklinkerblokk, lekter/isolasjon dampspærre og malte plater.

- På grunn av mye innbo og inventar var det ikke mulig å foreta forsvarlig kontroll av overflater på gulv og vegger alle steder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Oppbygging av vegg med plastfolie gir økt fare for kondensering i kombinasjon isolasjonsmengde.
- Skade/sprekke i vinylklipp som er montert i vindfang
- Sprekk i laminat skjøt mellom stue og kjøkken i leiligheten

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må kunne påregnes. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.
- Ikke behov for tiltak vedrørende dampsperre ut fra det som er synlig på befaringsdagen. Bør overvåkes og evt. tiltak vurderes ut fra hvordan det utvikler seg



Skade/sprekk i vinylklakk som er montert i vindfang



Sprekk i laminat skjøt mellom stue og kjøkken i leiligheten



Kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg på vaskerom opp mot øvre hjørne. Det er målt 14,1%. Veggen er bygget opp med lettklinkerblokk, lekter/isolasjon, dampsperre og malte plater.

Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag for underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Kryp Kjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å kontrollere krypkjeller jevnlig og sørge for god ventilering.

Innvendige trapper

Malt tett trapp med folie i trinn. Rekkverk i 1. etasje som er 93 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

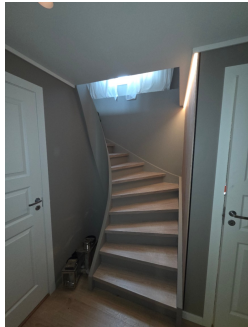
- TG 3 er gitt pga. manglende rekkverk ned langs trapp

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp sett fra kjeller/underetasje

Innvendige dører

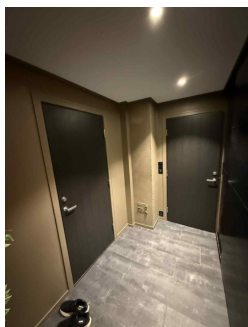
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Dør til vaskerom sett fra gang. Justert etter befaringen

Innvendige dører - 2

Malte ytterdører inn til hver leilighet fra felles vindfang



Dør til hybel og hovedleiligheten. Lister er montert på dør til hybel etter befaringen. Bilde er tilsendt av selger

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura fra utførende på gulvlegging. Øvrig arbeid er utført som egeninnsats
Belegg på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.
Slett vaskeromsinnredning med laminert benkeplate og nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel. Høyskap.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

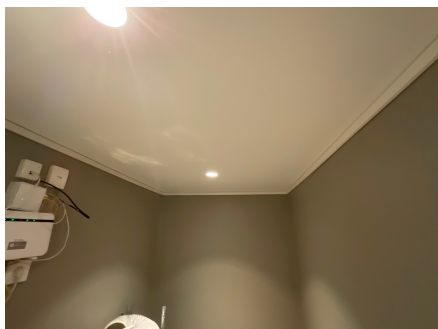
UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater med våtromsmaling. Taket er malt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Oversikt

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 mm. Lokalt fall rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Vannsikkerheten er ikke sikret ved dør iht. gjeldene forskrift.
- Varme skader i gulvbelegg

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
 - Ikke behov for umiddelbare tiltak på gulvoverflater, må vurderes ut fra egne ønsker og holdes under oppsikt over tid og prøve å ikke ha gulvmatter på gulvet grunnet varmekabler/folie. Å redusere gulvvarmen vil også redusere faren for videre utvikling.
- Konsekvens/risiko: Det er at gulvbelegget aldres raskere og kan sprekke ved misfarging grunnet høy varme

Tilstandsrapport



Misfarging på beleg



Oversikt



Oversikt

UNDERETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.



Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Mekanisk baderomsvifte som er fukt og bevegelsesstyrt montert på vegg, tilluftsspalte under dør.

Tilstandsrapport



Tilluftsspalte under dør



Mekanisk avtrekk på vegg

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg på vaskerom opp mot øvre hjørne. Det er målt 14,1%. Veggen er bygget opp med lettklinkerblokk, lekter/isolasjon dampsperre og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er montert dampsperre bak veggplater, ikke anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ikke behov for tiltak vedrørende dampsperre ut fra det som er synlig på befaringsdagen. Bør overvåkes og evt. tiltak vurderes ut fra hvordan det utvikler seg



Kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg på vaskerom opp mot øvre hjørne. Det er målt 14,1%. Veggen er bygget opp med lettklinkerblokk, lekter/isolasjon, dampsperre og malte plater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (LEILIGHET)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura fra gulvlegging. Øvrig arbeid er egeninnsats. Belegg på gulv med gulvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg. 120 cm laminert benkeplate med toppmontert servant, benkeskap, plass for vaskemaskin, speil med lys på veggen, gulvstående toalett og innsvingbare dusjdører.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (LEILIGHET)

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (LEILIGHET)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av belegget ved dørterskelen er 20 mm over en avstand på 1,5 meter



Oversikt



Oversikt

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (LEILIGHET)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.



Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (LEILIGHET)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

120 cm laminert benkeplate med toppmontert servant, benkeskap, plass for vaskemaskin, speil med lys på veggen, gulvstående toalett og innsvingbare dusjdører.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

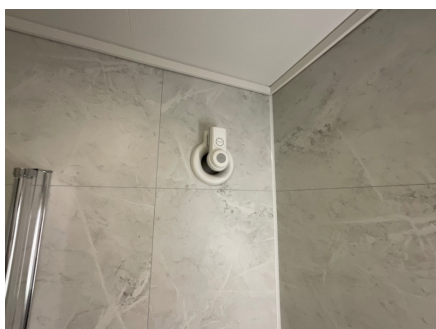


Oversikt

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (LEILIGHET)

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. Tilluft via spalte under dør.



Mekanisk avtrekk på vegg



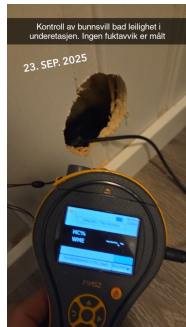
Tilluftsspalte under dør

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (LEILIGHET)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill fra tilstøtende garderobe. Ingen fuktavvik er målt. Hulltaking i våtsone ved dusj er ikke mulig på grunn av yttervegg og skillevegg med kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende garderobe. Ingen fuktavvik er målt.
Hulltaking i våtsone ved dusj er ikke mulig på grunn av yttervegg og skillevegg med kjøkkeninnredning

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Faktura gulvlegging, øvrig arbeid er utført som egeninnsats
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.
120 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speil med lys, vegghengt toalett og dusjnisse

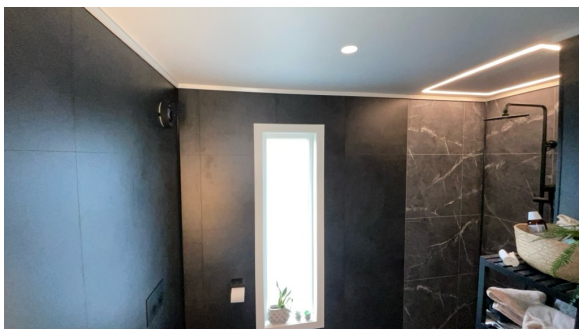
Årstall: 2024

Kilde: Eier

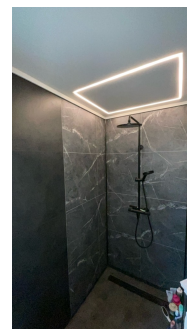
1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.
Lokalt fall i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak på gulvoverflater, må vurderes ut fra egne ønsker.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.



Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.

1. ETASJE > BAD

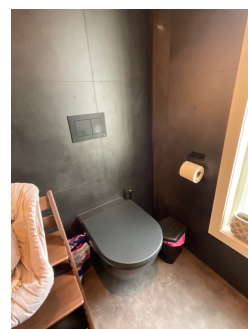
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

120 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speil med lys, vegghengt toalett og dusjnisje

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

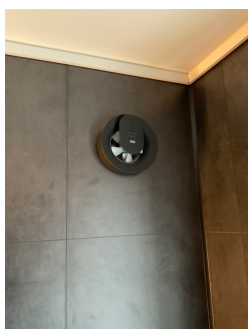


Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk baderomsvifte som er fukt og bevegelsesstyrt montert på vegg, styresak bryter på vegg. Tilluftsspalte under dør.



Mekanisk avtrekk på vegg



Tilluftsspalte under dør



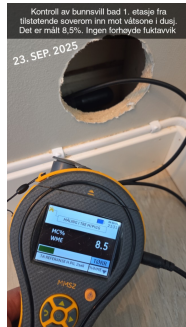
Avkast hette er montert etter befaringen. Bilde tilsendt av selger

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusj. Det er målt 8,5 %. Ingen forhøyde fuktavvik.



Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusj. Det er målt 8,5 %. Ingen forhøyde fuktavvik

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN (LEILIGHET)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken hybel leilighet.

Laminatgulv, malte slette vegger og malt slett himling.

Hvit slett IKEA kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt vask og induksjonstopp. Vannsikre plater over benkeplate ved vask og kokesone.

Kjøl/frysenskap, integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt

UNDERETASJE > KJØKKEN (LEILIGHET)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken 1. etasje.

Laminatgulv med gulvvarme, malte slette vegger og hvite himlingsplater med spotter. Utgang til veranda fra kjøkken og omgang til balkong fra stue.

Varmepumpe og peisovn.

Malt slett IKEA kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med underlimt vask og nedfelt induksjonstopp. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frysenskap. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i bod/teknisk rom i underetasjen. Det er montert vannstoppventil med vannføler i fordelingsskap, på gulv i teknisk rom og på begge kjøkken som sikring ved evt. lekkasje.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Mangler kursfortegnelse

Konsekvens/tiltak

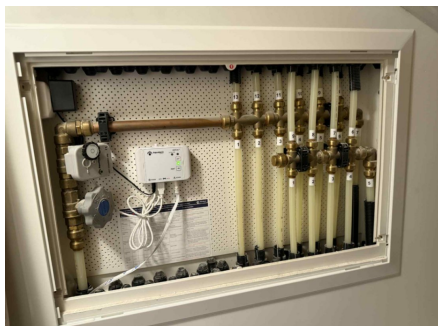
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Info: TEK17 - Utdrag fra de gjeldene kravene - §15-5 (4)

Lekkasje skal være lett påviselig og ikke forårsake skade på installasjoner og bygningsdeler. Preaksepterte ytelser;

1. Lekkasje fra innbyggingssisterner eller lignende skal synliggjøres. I andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.
2. Der tilkoblingspunkt eller tappepunkt på byggets vanninstallasjon er uten overløp, skal det monteres automatisk lekkasjestopp. Automatisk lekkasjestopper er en fuktsensor som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.

Tilstandsrapport



Vannfordelingsskap. Montert vannføler i skap som sikring ved evt. lekkasje på grunn av manglende sprutplate/dør på hovedskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

- Selger opplyser at alle avløpsrør er skiftet frem til siste grenrør ut fra huset

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vindu

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue/kjøkken

Leverandør: Toshiba

Elektrisk tilkobling: Fast med sikkerhetsbryter

Produksjonsår: 2018

Service utført: Utført 2024

TG 2 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter som er plassert på teknisk rom.

- Det er montert vannføler på gulv som sikring ved. evt. lekkasje

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Rommet har sluk, men mangler tettesjikt

Konsekvens/tiltak

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

- Avrenning fra varmtvannstank er sikret med vannføler på gulv.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap er plassert i bod/teknisk rom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 40 AMP. Åpent og skjult anlegg.

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.

2024 Det er skiftet store deler av det elektriske anlegget ved renovering av boligen i perioden 2018-2025.

- Info hentet fra samsvarserklæring datert 15.10.2025 som er tilsendt av selger etter befaringen. Renovering av bolig. Nytt kjøkken, bad og lagt varmemefolie i utleiedel. Nytt kjøkken, bad, vaskerom med egen kurs til tørketrommel og vaskemaskin, opplegg til el-bil lader og utelys. Lagt varmemefolie på kjøkken og stue oppe. kunde har trukket skjult anlegg selv og lagt ned depron og folie. alle koblinger av stikkontakter, brytere, termostater og lys utført

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

Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell. Selger har hatt boligen siden 2018. Har ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Tilsendt samsvarserklæring 15.10.2025 av selger

- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

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

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja - Deler av det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

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

Tilstandsrapport

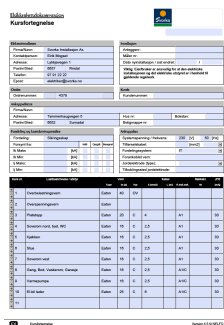
Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Kursfortegnelse

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Brannmelder i hver etasje og i leiligheten. Brannslukker i 1. etasje og i leiligheten underetasjen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei - Selger har kjøpt ny brannslukker i hovedleiligheten etter befaringen.
- Informasjon:
Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
- Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)
- Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet

Eieren skal sørge for at røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Informasjon:
Oppfyll kravene til brannvarsling
Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser/leirholdige masser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt



Oversikt

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1975.

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.

Utvendige drensør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men sprekker bør overvåkes over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg.

Tilstandsrapport



Sprekk i mur/puss under vindu på kjøkken til leiligheten

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker, hekk og trær. Brosteinsbelagt i innkjørsel og parkering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

- Aktsomhetskartet kan brukes for å gjøre vurderingene i steg 2 til 3 i prosedyren i NVE 1/2019 kapittel 3, for å avdekke om tiltaket ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred. Det vil si at dersom tiltaket ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred må tiltakshaveren fortsette med prosedyren fra steg 4. Dette vil i fleste tilfeller innebære å innhente geoteknisk kompetanse for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, både for løsne- og utløpsområde.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ikke behov for tiltak vedrørende kvikkleire ut fra gitte info. Ta kontakt med kommunen for ytterlige informasjon.
- På generelt grunnlag anbefales det å etablere 1:50 fall 3m bort fra grunnmur. Dette for å sikre god avrenning mot fra grunnmur og dermed unngå unødvendig fuktbelastning mot denne.

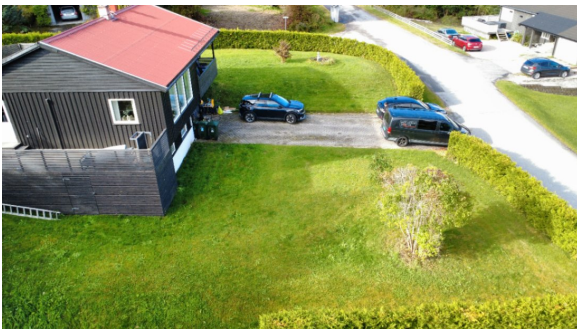
Tilstandsrapport



Oversikt



Noe ujevn innkjørsel og mose



Oversikt



Aktsomhetskartet kan brukes for å gjøre vurderingene i steg 2 til 3 i prosedyren i NVE 1/2019 kapittel 3, for å avdekke om tiltaket ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred. Det vil si at dersom tiltaket ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred må tiltakshaveren fortsette med prosedyren fra steg 4. Dette vil i fleste tilfeller innebære å innhente geoteknisk kompetanse for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, både for løsne- og utløpsområde.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

- Avløpsrør er hensyntatt fra innvendig grenrør og ut mot kommunalt tilkoblingspunkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

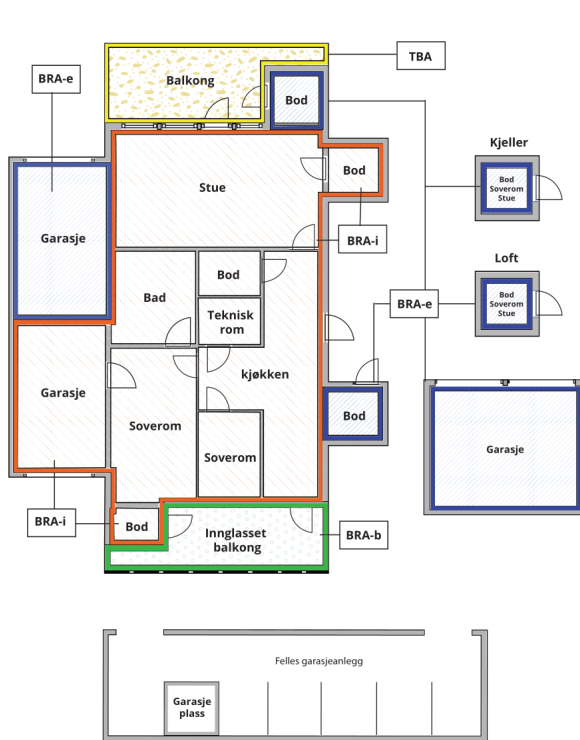
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	65	19		84	
1. Etasje	94			94	64
SUM	159	19			64
SUM BRA	178				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang (felles), gang, bod, vaskerom, stue (leilighet), soverom (leilighet), kjøkken (leilighet), garderobe (leilighet), bad/vaskerom (leilighet)	Garasje	
1. Etasje	Stue/kjøkken/gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

- Åpent areal (TBA):

1. etasje: Veranda med utgang fra stue og balkong med utgang fra stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 31.08.1971 hos Surnadal Bygningsråd.

- Underetasje: Matbod og vaskerom er slått sammen. Bod i hybel benyttes i dag som garderobe. Det krever søknad om bruksendring

- 1. etasje: Det er åpnet mellom entre, stue og soverom. Wc, bad, deler av entre og deler av soverom er endret til bad. Ikke krav å om å søke bruksendring.

- Veranda med utgang på stue er ikke på tegninger. Den krever søknad/melding ut fra størrelse og høyde.

- Info: Terrasse/veranda forbundet med bygning:

Terrassen/veranda kan ha en høyde på inntil 1,0 meter fra eksisterende terreng, og kan ikke stikke lenger ut enn 4,0 meter fra bygningens yttervegg, også kalt fasadeliv. Terrassen kan ha et rekkverk på inntil 1,2 meter, men kan ikke være overbygd.

Avstanden til nabogrensen skal være minst 1,0 meter, men ofte må du har større avstand grunnet byggegrenser eller andre begrensninger.

- Det foreligger ingen ferdigattest for denne bygningen hos kommunen. Midlertidig brukstillatelse er gitt 16.05.1975

- Info:

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

- Info - Hva er en bruksendring?

Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du: - Endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

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	60	118

Kommentar

Enebolig

- Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

- P-rom

Underetasje: Vindfang (felles), Gang, Vaskerom, Stue (Leilighet), Soverom (Leilighet), Kjøkken (Leilighet), Garderobe (Leilighet), Bad/vaskerom (Leilighet)

1. etasje: Stue/kjøkken/gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

- S-rom

Underetasje: Bod, Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Sindre Aune Reiten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1566 SURNADAL	49	88		0	971.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tømmerhaugvegen 5

Hjemmelshaver

Reiten Sindre Aune

Siste hjemmelsovergang

År

2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.09.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	8	Nei
Tegninger fra byggeår	31.08.1971	Tilsendt av megler	Gjennomgått	2	Nei
Midlertidig brukstillatelse	16.05.1975	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Forenklet energiattest	03.10.2025	Utarbeidet av takstingeniør. Korrigert u-verdi for vinduer i 1. etasje.	Gjennomgått	7	Ja
Samsvarserklæring Svorka Installasjon AS	15.10.2025	Tilsendt av selger	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2025	Bekreftet av selger pr. epost 17.10.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CJ1200>

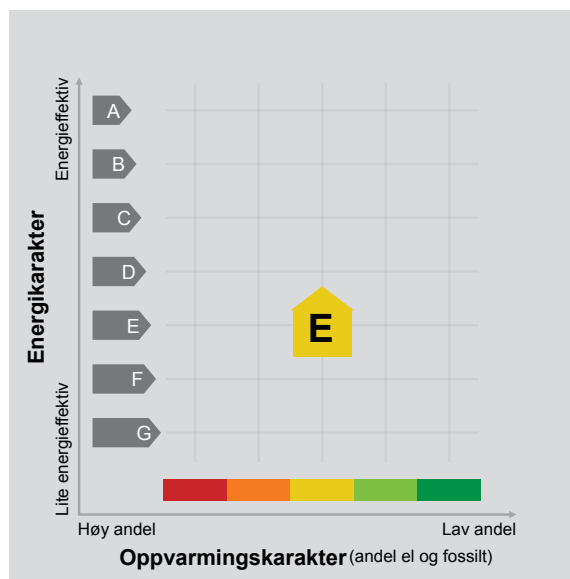
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST



Adresse	Tømmerhaugvegen 5
Postnummer	6652
Sted	SURNADAL
Kommunenavn	Sumadal
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	88
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181635762
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176041
Dato	03.10.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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)

- Tiltak utendørs

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Skifte til sparepærer på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	178
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 varmelementer 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Egenerklæring

Tømmerhaugvegen 5, 6652 SURNADAL

28 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Tømmerhaugvegen 5

Postadresse

Tømmerhaugvegen 5

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen sidne den ble kjøpt.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Reiten, Sindre Aune

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av 2 baderom og 1 vaskerom. Elektrisk av Svorka Støp/avretting og gulvbelegg av Byggfag Surnadal Rør utført selv som faglært rørlegger Baderomsplater utført selv sammen med faglært snekker.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggfag Surnadal, Svorka

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nye vindu i 2024, ny verandadør i 2019.

Kjeller



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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Komplett fornying av elektrisk anlegg og elektriske installasjoner i hele huset.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Svorka

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Komplett fornying av røropplegg i hele huset, etter dagens standard. Arbeidet er utført av huseier som er faglært rørlegger.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ensima

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Gulvvarme i hele huset sett bort fra soverom.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Svorka

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny ovn, med brannmursplate og plate på gulv.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Maur på vaskerommet første året vi bodde her (2018), siden da har vi ikke observert dette. Vi har også renoverert vaskerommet i 2024.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95278161

Egenerklæringsskjema

Name

Reiten, Sindre Aune

Date

2025-09-28

Identification



bankID Reiten, Sindre Aune



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Reiten, Sindre Aune

28/09-2025
12:55:34

BANKID

Utskrift fra Matrikkelen

Lever av ePlassen fra Proconet as, 10.02.2025 14:17



Eiendom 1566-49/88 Nyheim

Bruksnavn	Nyheim	Etablert dato	02.12.1971	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1566	Beregnet areal	971,2	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	49	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	88	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Tømmerhaugvegen 5	6652 Surnadal	Vaseng	Nedre Surnadal	Øye og Ranes

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
02.12.1971	Skylddeling	1566-49/42	Avgiver	0
		1566-49/88	Mottaker	0
09.09.2009	Annen forretningstype	1566-49/133	Berørt	0
		1566-49/42	Berørt	0
		1566-49/88	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

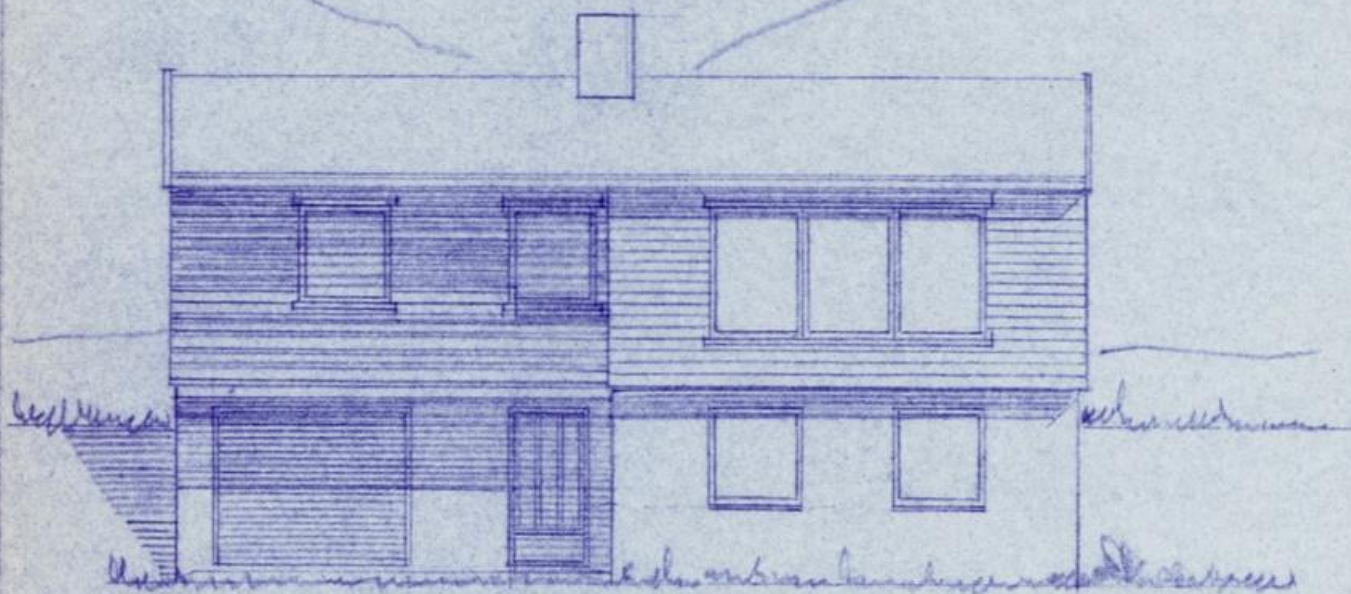
Bygningsnr	181635762	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, (bebyggd/ubebyggd)	0/	

Bruksenheter

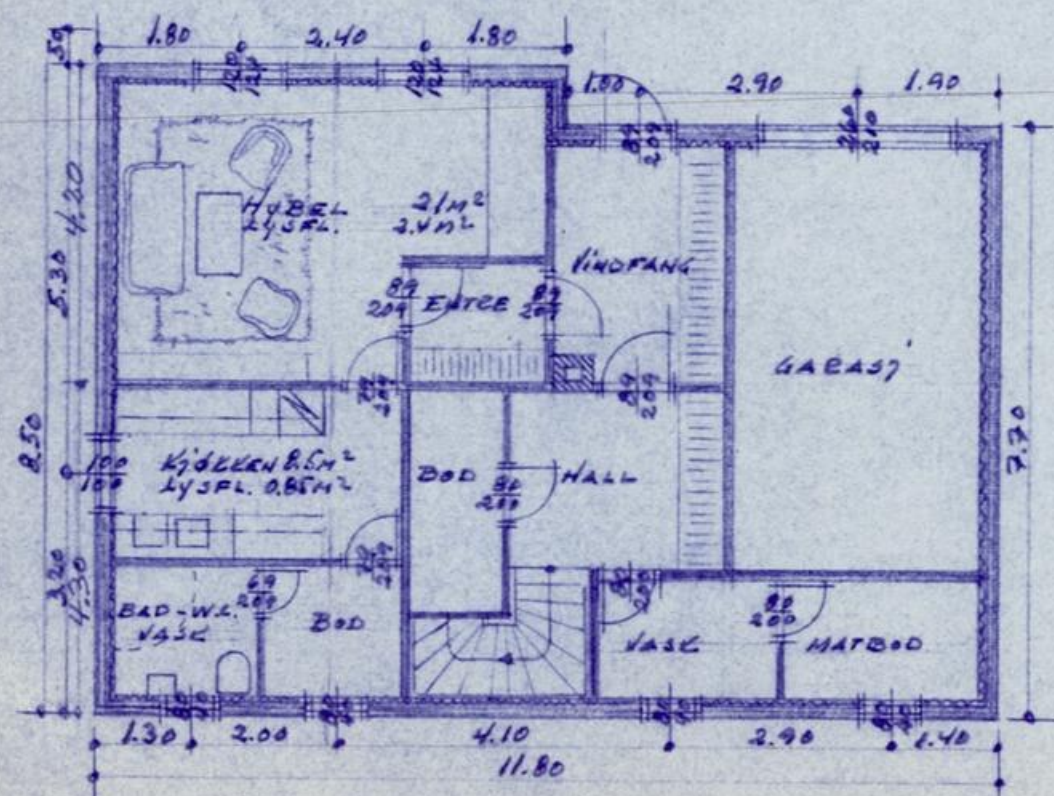
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

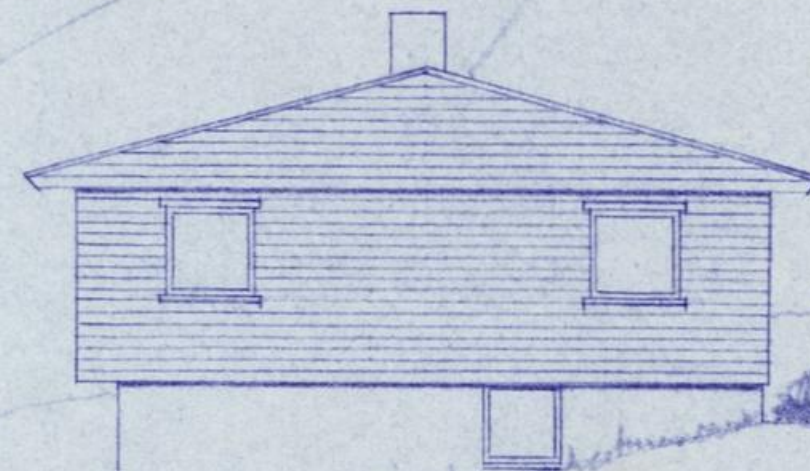
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	0/0	0/0	0/0



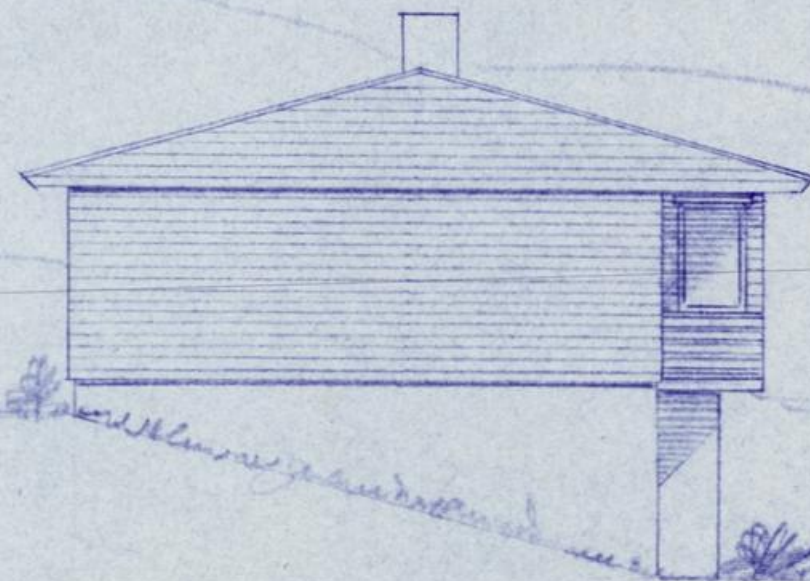
SØDFAKAD



UNDERETASJE



ØSTFAKAD



VÆSTFAKAD

SURNADAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 106/71 Dato 31/8-71
Godkjendt. *[Signature]*

ENERBOLIG M/HYBELLEILIGHET
FOR Ola Polden
45m², 2 etg.

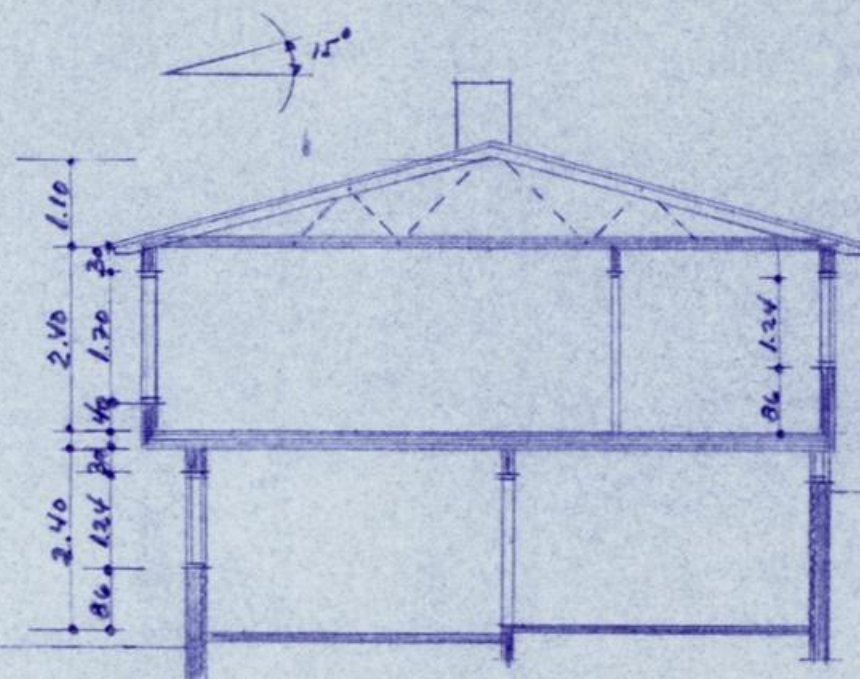
[Signature] 20/6-70
1:100

PLAN OG FASADER

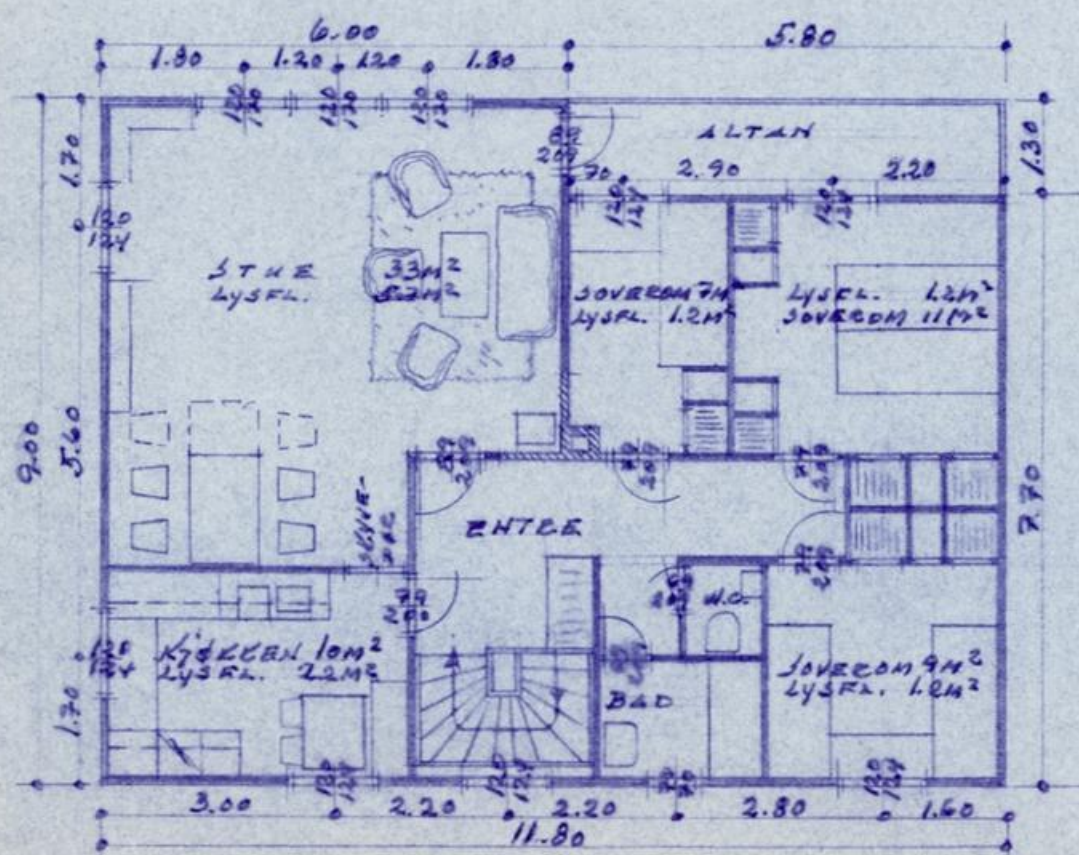
2



NORDFASADE



SNITT



1. ETASJE

SURNADAL BYGNINGSRÅD
Sak nr 106/71. Dato 3/8-71
Godkjendt. Avstøn.

ENEBOGIG M/HYBELLEILIGHET
FØR Ola Røiden
Kjelleren, 1. etasje.

1:100
MB 20/6-70

PLAN, SNITT OG FASADE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse) <u>TOMMEHAUGVEI, 5</u>		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
<u>Surnadal</u>			<u>49</u>	<u>88</u>	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
<u>Nybygg</u>	<u>Boligbygg</u>	<u>25/8-75</u>	dato <u>31/8-71</u>	sak <u>106/71</u>	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
<u>Ola T. Polden</u>		<u>Surnadal</u>			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
<u>Nestby Trevarefabrikk</u>		<u>Mosjøen</u>			

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.

Dette arbeid må være fullført innen

Surnadal den 16.5.75.

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☒ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

SURNADAL BYGNINGSRÅD

Even Sande
bygn.kontrollør

bygningssjef

Ordre: **72296**



Eiendom: **1566-49/88/0 Andel 0**

Tømmerhaugvegen 5

6652 Surna

K15660012 Tilknytning til vei, vann og avløp

SURNADAL_KOMMUNE, 11.02.2025 10:41:

Leverert til kunde

offentlig veg



Orkanger, 11.02.2025

KOMMUNE	1566	GNR	49	BNR	88	FNR	0	SNR	0
EIER	Reiten Sindre Aune								
EIENDOM/GATE	Tømmerhaugvegen 5								

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

	RENOVASJON	SLAM
Type abonnement	Renovasjon: Utvidet boligabonnement	
Årsgebyr inkl. mva. (inkl. også evt. påslag kommune)	7293,75	
Antall terminer	4	
Fakturert t.o.m.	01.04.2025	
Neste forfall	20.02.2025	
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	1823,44	

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

Eiendom 49/88/0/0/1 - TØMMERHAUGVEGEN 5
Eier REITEN SINDRE AUNE

Organisasjonsnr. 964981892MVA
Foretaksregisteret
Vår ref.
Telefon 71655800
Deres ref.
Termin 04 01.10.24-31.12.24

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL ENHET	BELØP	MVA
FEIEAVGIFT	216,50	1,00	216,50	
1 stk 866,00 0,25 011024-010125				
AB.GEBYR VATN BUSTAD/HYTTE	750,13	1,00	750,13	25%
1 stk 3000,51 0,25 011024-010125				
FORBRUKSGEBYR VATN	878,06	1,00	878,06	25%
225 m3 15,61 0,25 011024-010125				
AB.GEBYR AVLØP BUSTAD/HYTTE	568,11	1,00	568,11	25%
1 stk 2272,42 0,25 011024-010125				
FORBRUKSGEBYR AVLØP	612,00	1,00	612,00	25%
225 m3 10,88 0,25 011024-010125				
EIGEDOMSSKATT BOLIG, FRITID	918,00	1,00	918,00	
1080000 a/oo 3,40 0,250 011024-010125				
Netto			3942,80	
MVA			702,08	
Øreavrunding			0,12	
Å betale NOK			4645,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2808,30, MVA: 702,08

Vedlagt avgifter pr. kvartal 2024.
Vann og avløp, ingen prisendring fra 2024 til 2025.
Feieavgift kr. 892,- pr. år fra 01.01.2025, kr. 223,- pr. kvartal.
Eiendomsskatt ikke oversikt over pr. i dag.

Avgiftene er betalt tom 31.12.2024. Faktura for 1. kvartal 2025 vil bli fakturert i slutten av denne måned, med forfall 20.03.2025.

Oversiktskart

Adresse: **Tømmerhaugvegen 5, 6652 Surnadal**

Gnr/Bnr: **1566/49/88/0/0**



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 971 m2

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransdato: 10.02.2025



Matrikkelkart

Adresse: **Tømmerhaugvegen 5, 6652 Surnadal**

Gnr/Bnr: **1566/49/88/0/0**



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 971 m²

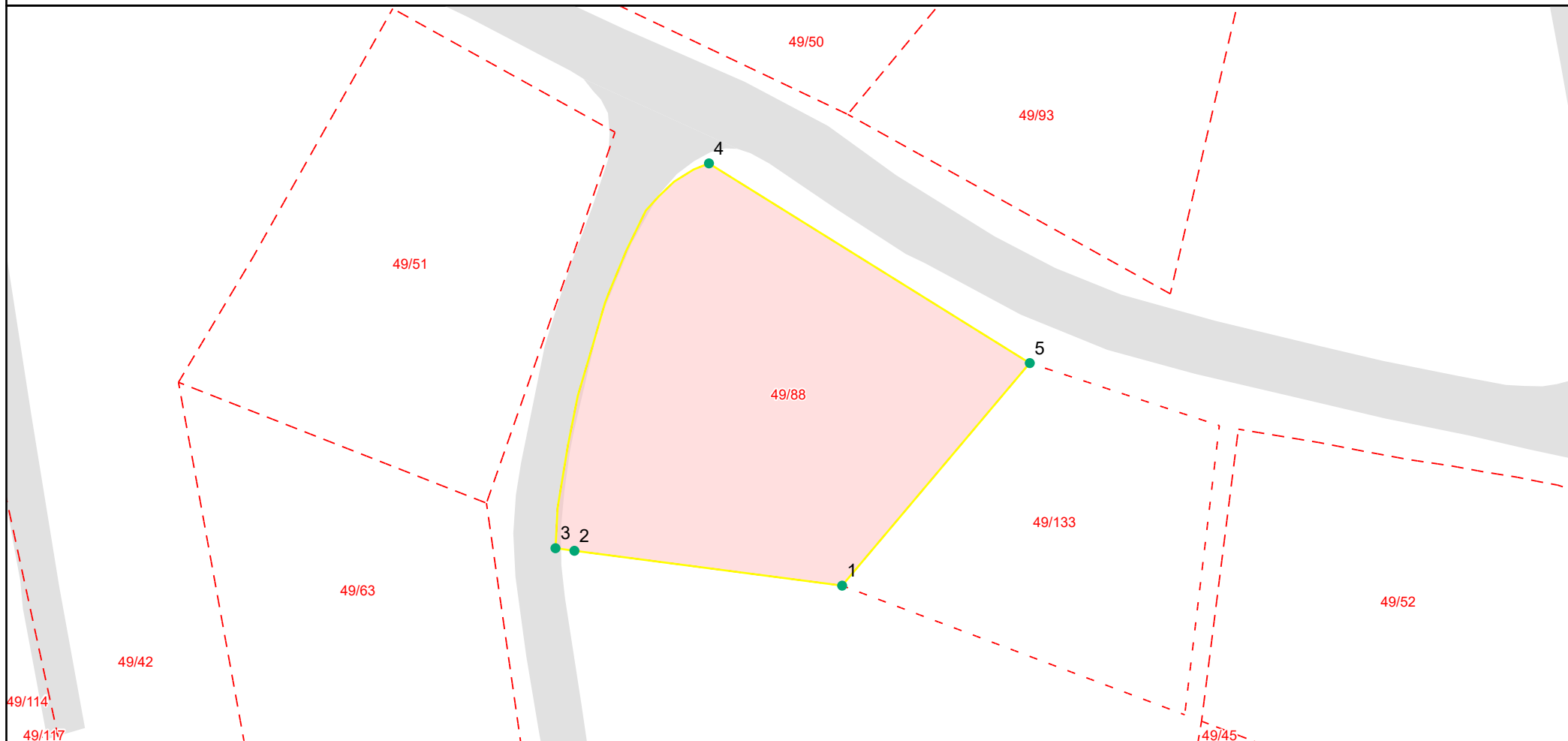
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 10.02.2025



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



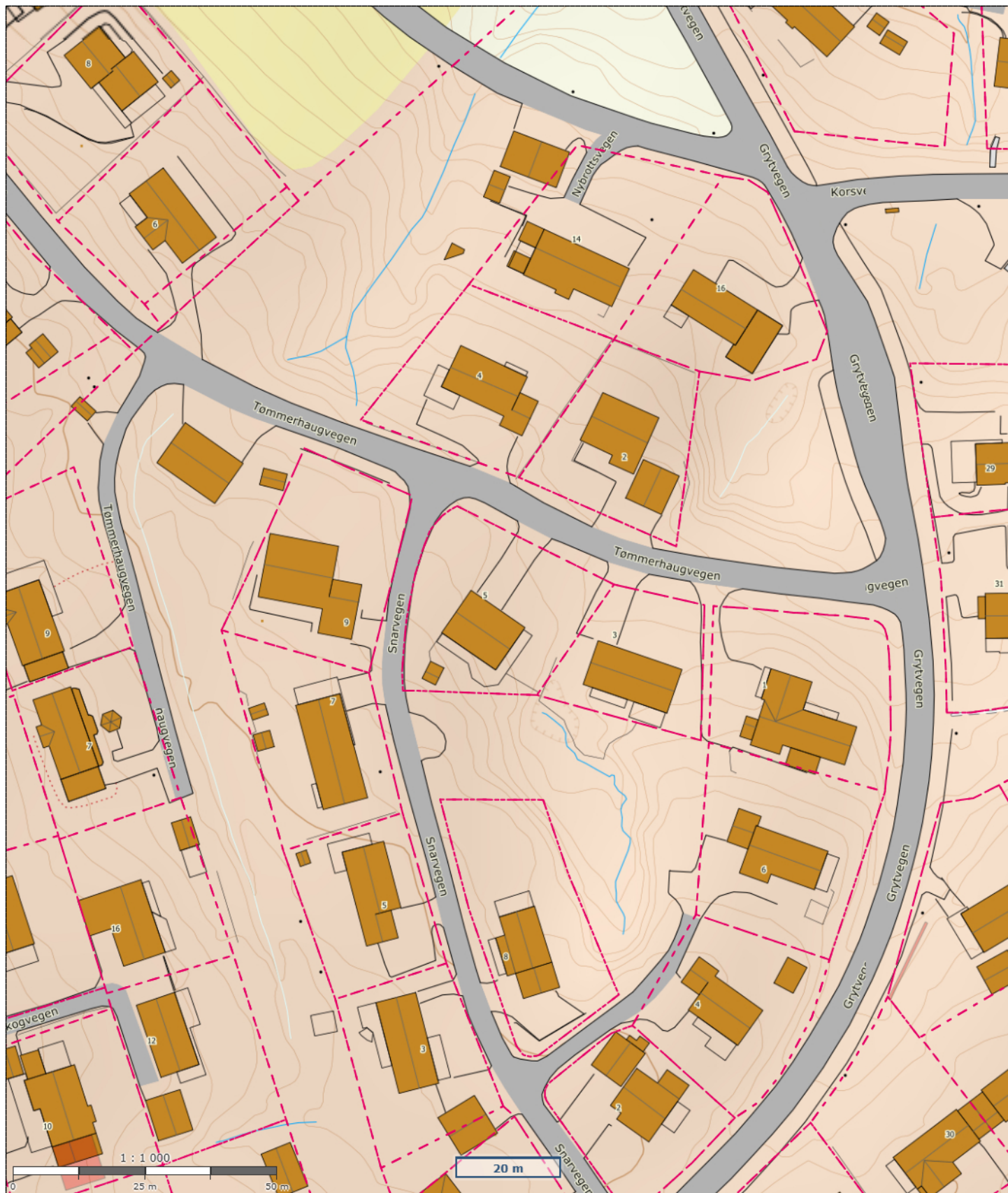
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 971 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6997448.73	180210.22	Fjell	Kors	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	23.78	0
2	6997451.8	180186.64	Fjell	Kors	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	1.68	0
3	6997452.03	180184.97	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	200	38.06	0
4	6997485.92	180198.49	Fjell	Kors	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	33.29	0
5	6997468.33	180226.75	Fjell	Kors	Digitalisert på dig.bord fra transparent	36	25.64	0



	Kartutsnitt 49/88	Målestokk: 1:1000 Dato: 11/2-2025 Format A4
--	----------------------------	--

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

R E G U L E R I N G S B E S T E M M E L S E R

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GRYTÅOMRÅDET I SURNADAL KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

I friområder kan bygningsrådet tillate anlagt lekeplasser og med formannskapets samtykke tillate oppført barnehager, daghjem o.l. institusjoner samt bygninger som har naturlig tilknytning til park og friareal og som ikke vil være til hinder for områdets bruk som friområde. Utbygging skal skje etter planer som er godkjent av bygningsrådet.

Naturlig vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

Opparbeidelse av fellesarealer skal skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

§ 3.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt og/eller gruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materialer og farge.

Bebyggelsens farge, materialvalg og takvinkel skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan innredes i 1-etasjes hus innenfor rammen av bestemmelsene i departementets byggeforskrifter. Boliger i samme byggeflukt eller gruppe kan bygningsrådet forlange oppført med samme etasjetall. Utvendige murer bør unngås. Eventuelle murer skal søkes utført som lave tørrmurer.

§ 5.

For hver tomt skal det avsettes plass for en garasje (evt. carport) med grunnflate ikke over 35 m², samt plass for oppstilling av minst en bil. Vedlagt byggemeldingen for bolighuset skal være situasjonsplan som viser plassering av garasje (carport), selv om garasjen (carport) ikke skal

side 2.

oppføres samtidig med bolighuset. Garasjer og carports skal utføres med samme materialer og farge som bolighuset.

§ 6.

Bygningsrådet kan kreve at oppføring av garasje skal skje som fellesanlegg for en gruppe hus. Garasjenes plassering fastsettes av bygningsrådet.

§ 7.

Avkjørsler fra tomtene skal være oversiktlige og trafikksikre, og skal på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Utvendige tørkeplasser kan skjermes og bygges sammen med bolighus eller garasje/carport. Skjermingen må tilpasses bolighuset eller garasjen med hensyn til materialvalg og farge.

§ 9.

Søppeldunker skal ha diskret plassering fra veg og nabo og kan innbygges med samme materialer og farge som bolighuset. Ved anmeldelse av bolighus skal det på situasjonsplanen være vist plassering av søppeldunker og tørkeplass.

§ 10.

Utvendige pergolaer, solskjermer o.l. bør underordnes bolighusets material- og fargebruk.

§ 11.

Eksisterende vegetasjon på tomten bør søkes best mulig bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel.

De ikke bebygde områder må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plass som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser m.v.

§ 12.

Skille mellom tomter bør utføres som lav beplantning. Dersom gjerder oppføres, skal gjerders høyde, utførelse og farge godkjennes av bygningsrådet.

side 3.

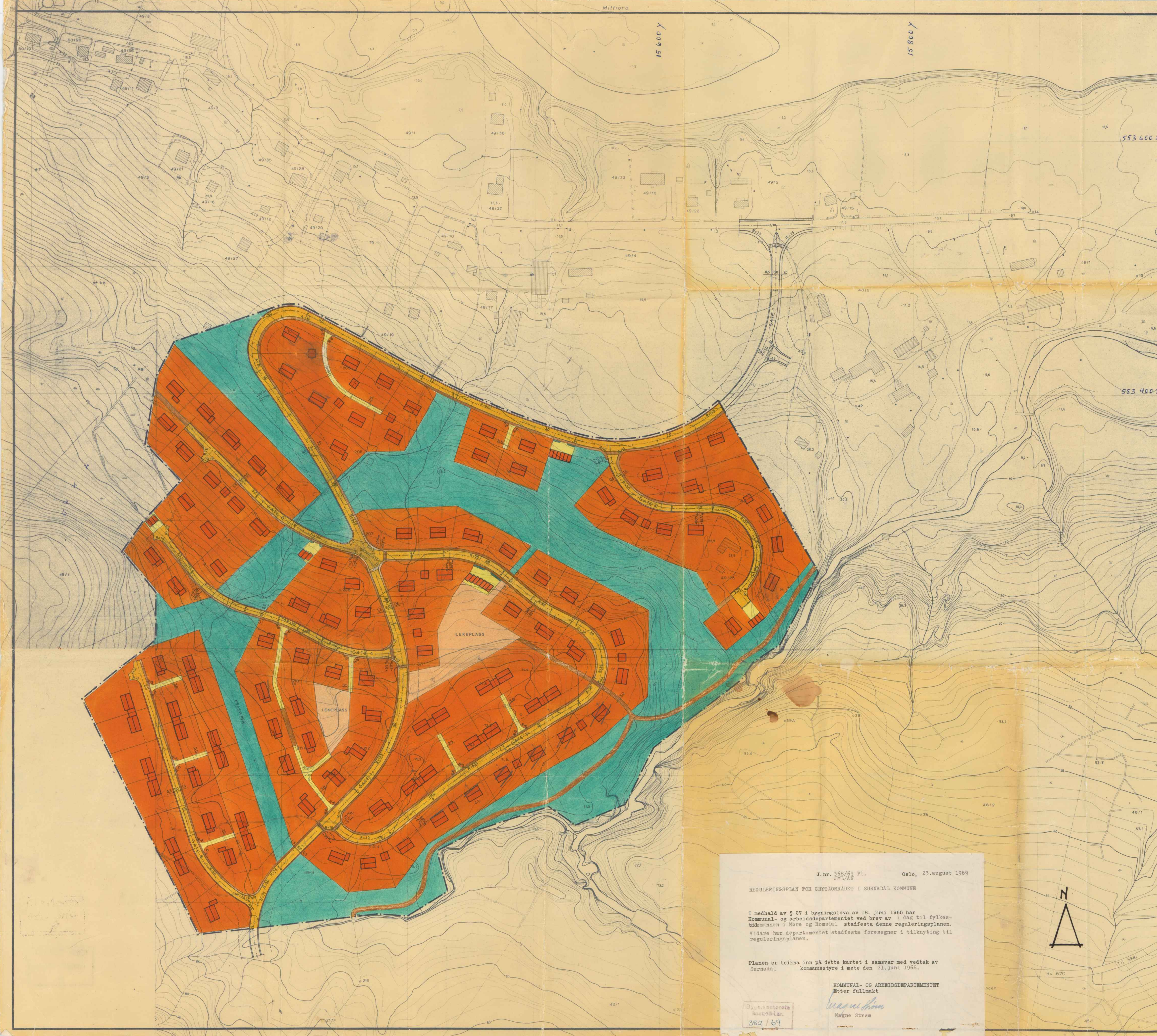
§ 13.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Surnadal kommune til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

§ 14.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

-----ooOoo-----



SAKSBEHANDLING

NR.	DATO	SPEISIFISERING
1.	5/4-67	Generalplanutvalget
2.	7/5-68	Surnadal Byggningsråd
3.	4/4-68	Møre og Romsdal Vegkontor
4.	7/5-68	Surnadal Jordstyre
5.	5/6-68	Møre og Romsdal Fylkeslandbrukskontor
6.	14/5-68	Surnadal Skogråd
7.	2/6-68	Surnadal Kommisshyre

Jnr 3477/68-V.

	Boligområde		Frileidsområde
	Bolig og garasje, etasjehøi-grunnhøyde		Naturområde
	Frileidsbebyggelse		Landbruksområde
	Industri		Sjø, vann, elv
	Forettningsbebyggelse, kontor, o.l.		Fellesareal
	Institusjoner		
	Veg, parkeringsplass		
	Felles avkjørsel		
	Fortau		
	Bankett		
	Senterlinje med kurvepkt.		Ekisterende bebyggelse
	Koordinat-bestemt pkt.		
			Reguleringsgrense
			Byggetlinje
			Endomsgrense
			Tomte dele
			Gangsti

J. nr. 368/69 Pl. Oslo, 23. august 1969
JML/AN

REGULERINGSPÅN FOR GRYTÅOMRÅDET I SURNADAL KOMMUNE

I medhold av § 27 i bygningslova av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 1 dag til fylkeskommunen i Møre og Romsdal stadfesta denne reguleringsplanen. Vidare har departementet stadfesta føresøgnen i tilknytning til reguleringsplanen.

Planen er teikna inn på dette kartet i samsvar med vedtak av Surnadal kommunestyre i møte den 21. juni 1965.

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Bygningskontoret
Surnadal
382/69

Magne Strøm

01	8-3-68	J. E. Forslag
NR.	DATO	SIGN.
		REVISION

SURNADAL KOMMUNE
Detaljreg. Grytå
Planforslag

M:1:1000 Ekv.1m Kartblad:

FJELLANGER

139-04-2 01

Tømmerhaugvegen 5

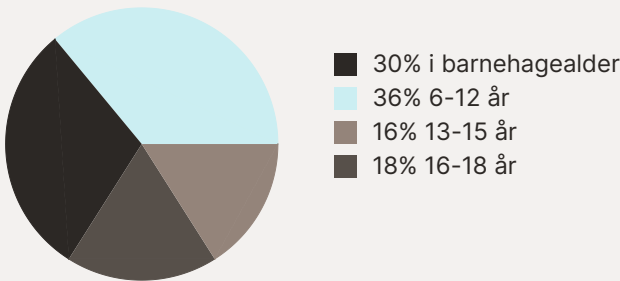
Offentlig transport

🚶 Skei	4 min 🚶
Linje 902, 905	2.8 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	1 t 55 min 🚶

Skoler

Surnadal barne- og ungdomsskule (1-...)	7 min 🚶
506 elever, 39 klasser	5.1 km
Surnadal vidaregåande skole	7 min 🚶
270 elever	5.1 km
Sunndal vidaregåande skole	1 t 6 min 🚶
300 elever	43.8 km

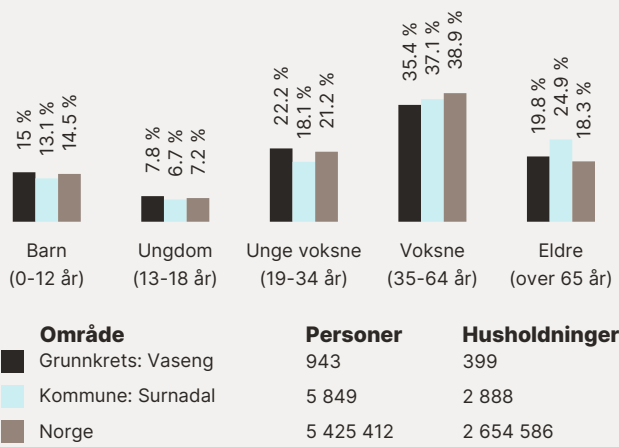
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

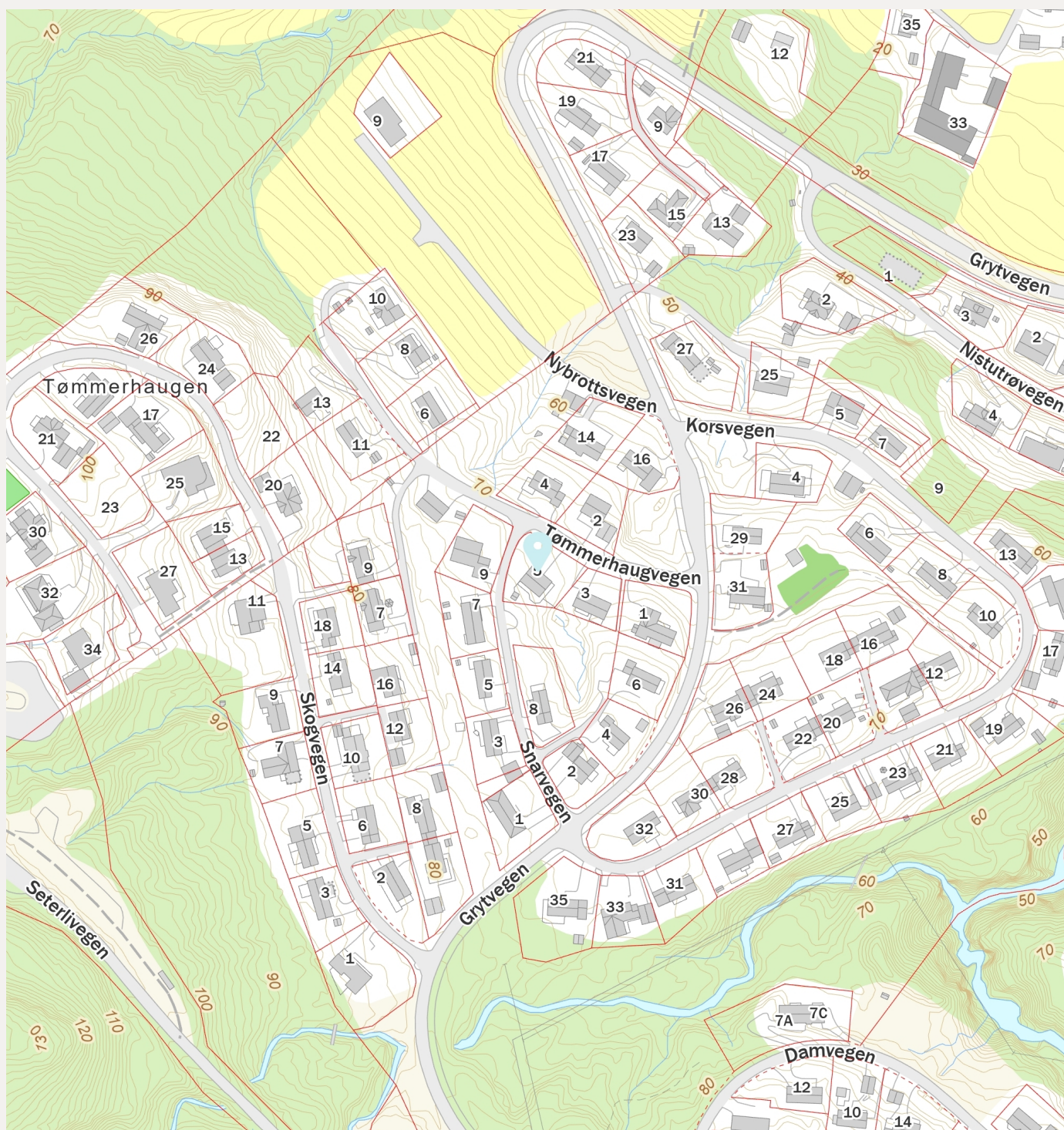
Midtigranda barnehage (1-5 år)	19 min 🚶
62 barn	1.4 km
Bårdshaugen barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
39 barn	3.3 km
Øye barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
51 barn	5.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Surnadal	4 min 🚶
Bunnpris Skei	4 min 🚶

Sport

⚽ Midtigranda balløkke Ballspill	19 min 🚶
	1.4 km
⚽ Stormyra balløkke Ballspill	19 min 🚶
	1.4 km



Tømmerhaugvegen 5

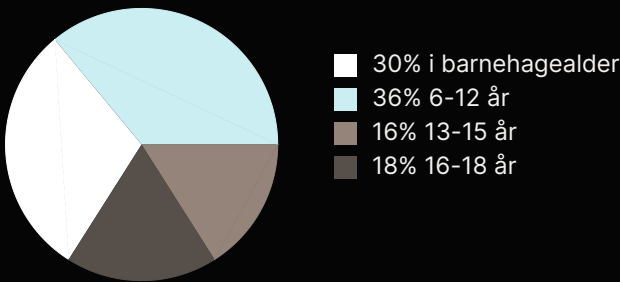
Offentlig transport

🚗 Skei	4 min 🚗
Linje 902, 905	2.8 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	1 t 55 min 🚗

Skoler

Surnadal barne- og ungdomsskule (1-...)	7 min 🚗
506 elever, 39 klasser	5.1 km
Surnadal vidaregåande skole	7 min 🚗
270 elever	5.1 km
Sunndal vidaregåande skole	1 t 6 min 🚗
300 elever	43.8 km

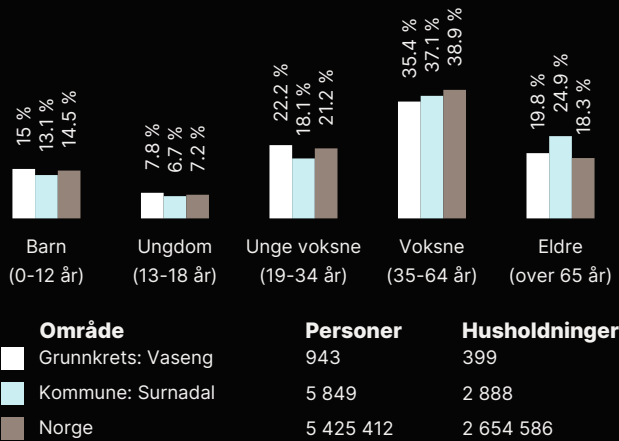
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Midtigrenda barnehage (1-5 år)	19 min 🚶
62 barn	1.4 km
Bårdshaugen barnehage (0-5 år)	6 min 🚗
39 barn	3.3 km
Øye barnehage (1-5 år)	7 min 🚗
51 barn	5.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Surnadal	4 min 🚗
Bunnpris Skei	4 min 🚗

Sport

⚽ Midtigrenda balløkke Ballspill	19 min 🚶
	1.4 km
⚽ Stormyra balløkke Ballspill	19 min 🚶
	1.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025