


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Telstadvegen 54, 6650 SURNADAL

 SURNADAL kommune

 gnr. 60, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 01.10.2025

Rapportdato: 24.10.2025

Oppdragsnr.: 11278-1438

Referansenummer: FW4324

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Roar Sørlien



MIDT NORSK
TAKST AS

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

Roar Sørlien

Uavhengig Takstingeniør

roar@mntakst.no

990 23 902



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 fra 1979 fordelt over underetasje og 1. etasje.
Den ble i 2018 rehabilitert og tilbygget i 1. etasje.

Grunnmurer er med Lecablokker. Etasjeskille er med trebjelkelag.
Yttervegger er med bindingsverk kledd med stående kledning.
Taket er med saltaksform og taktekking er med Decra stålpanner.
Vinduer med 2 og 3- lags isolerglass.

For nærmere opplysninger henvises det til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag.
Takrenner, nedløp og takhatter er med plastisolert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon i 1. etasje og murpuss i underetasje.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldloft etablert.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i trappeløp og garasje fra byggeår.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3- lags glass på boligen forøvrig.
Bygningen har teak hovedytterdør. Inn til garasje er det malt glatt dør. Garasjeport med stål leddport tilkoblet portåpner.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre ut fra stue til terrasse.
Det er etablert terrasse ut fra stue bygget opp i tre. På terrassen er det etablert sommerhus med takoverbygg, taktekking med papp.
Rekkverket med liggende bord.
Trappen er av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
I 1. etasje er det oppgraderte overflater fra 2018 på store deler av arealene. I kjeller er overflater i hovedsak fra byggeår.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonperre.
Boligen har elementpipe, 3 vedovner, sotluke/feiluke i kjellerstue.
Forblending av pipe og brannmur er utført i 2018.

Rom under terreng:

Gulvet er av betong, furu og belegg. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt i matbod uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17%

Boligen har malt tretrapp med tette trinn. Rekkverk er malt med stående spiler.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. I kjeller er det dører fra byggeår, i 1. etasje er dører fra 2018.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler fra 2018. Fall mot sluk er målt til 30mm fra topp gulv ved dør til topp sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med dobbel servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet fremstår med belegg på gulv og malte plater/ panel på vegg. Himling er med panel. Det er innredet med skyllekum av plast og opplegg til vaskemaskin. Rommet er naturlig ventilert.

Ved kontroll av fallforhold viser det 30mm fall fra topp gulv ved dører til topp sluk.

Belegget har sprekke i belegg-skjøt midt i rommet og sprekke i oppbrett mot vegg enkelte steder.
Hulltaking er foretatt inne på vaskerom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%

Bad Underetasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1979. Dokumentasjon: Oppgradert med nye overflater i 2018, dokumentert med faktura.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler fra 2018.

Fall mot sluk er målt til 30mm fra topp gulv ved dør til topp sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. sjekk dokumentasjon på Boligmappa.no

Rommet har innredning med nedfelt servant ,toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt fra under trapp uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med kitchenboard på vegg over denne. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige åpne vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er på vaskerom.

Innvendige skjulte vannledninger er av plast (rør i rør) og fordelt til begge bad og kjøkken. Samlestokk ligger med åpen fordelerstokk på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Beskrivelse av eiendommen

Solcelleanlegg: Det er montert solcelleanlegg på 1 takside. Dette ble montert vinter 2022.

Sikringsskapet er plassert i VF med automatsikringer etablert. Se rapport fra Gjensidige for kontroll utført i 14.04.2023.

Arbeid med det elektriske anlegget er utført av El-co

Det er brannvarslere i hver etasje og 6 kg slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen og fuktsikring er fra 1979.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker naturstein.

Eiendommen ligger i et skrående terreng. Deler av eiendom er

opparbeidet med plen, busker og trær. Adkomstvei er oppgruset.

Utvendige avløpsrør og vannrør er av plast. Det er offentlig vann og

avløp via private stikkledninger fra byggeår 1979. Selger opplyser at

det er tilkoblet kommunalt vannforsyning etter byggeår, men de er

noe usikre på når dette ble utført.

Videre har selger lagt ca. 20lm varmekabel i vannrør fra boligen da

det lett kan fryse her på vinter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt tegninger og ombygging og tilbygg 1. etasje,

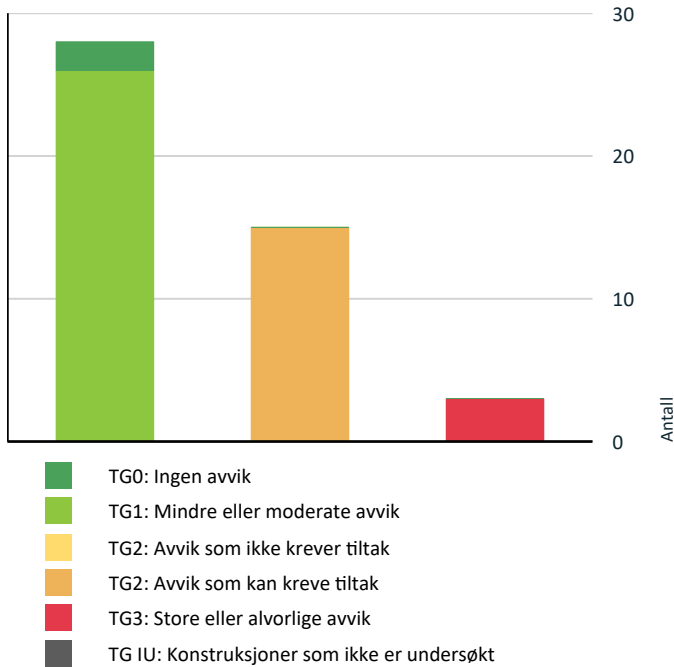
datert 04.09.2017. Underetasjen har daterte tegninger

31.03.1978- her er det kun mindre endringer med at gang/

bod er benyttet som arbeids/ hobbyrom.

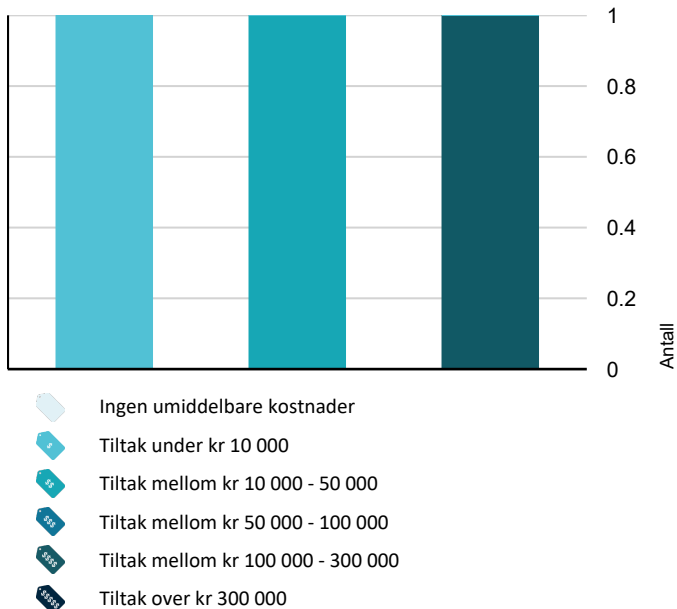
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggbygninger som garasje, utvendige boder osv.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2018 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1979

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Tilbygg 1. etasje.
2017	Modernisering	Nytt ildsted underetasje
2018	Modernisering	Renovering 1 etasje.
2018	Modernisering	Ny takteking, renner og taknedløp.
2018	Modernisering	Nye vinduer på store deler av 1. etasje. Ny terrassedør 1. etasje.
2018	Modernisering	Nye bad, underetasje og 1. etasje
2018	Modernisering	Nytt kjøkken
2018	Modernisering	Rør i rør til badene og kjøkken. Ny varmtvannsbereder.
2018	Modernisering	Nye innvendige dører 1. etasje
2018	Modernisering	Nytt El-anlegg på areal hvor tilbygg og renovering har funnet sted.
2019	Modernisering	Ny terrasse
2020	Modernisering	Nytt ildsted 1. etasje

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag.

Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det ble påvist mye mose på taksiden som vender bak mot skogen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det kan anbefales å vaske taket og deretter montere mosebeslag på møne av zink eller kobber for å hindre videre fremtidig mose på taktekingen.

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og takhatter er med plastisolert stål.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon i 1. etasje og murpuss på underetasje. Fasade/kledning har stående bordkledning og deler er skiftet i forbindelse med rehabilitering av boligen, øvrige deler er fra byggeår. Fasadene er malt i 2019.

Tilbygg med 2 soverom i 1. etasje er fra 2018.

Selger opplyser at det er 20cm isolasjon i vegg på tilbygget over garasjen, øvrige er med 15 cm.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Musbørster er montert av selger

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldloft etablert. Det er luke inne på kontor opp til kaldloftet. Luftespalte ved raftkasser for avlufting av konstruksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Selger opplyser at det kommer mus inn på høsten, de har gjort tiltak men ikke klart å finne hvor denne kommer inn.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Gjøre tiltak for å stoppe mus til å komme inn på kaldloftet.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i trappeløp og garasje fra byggeår.

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. Garasjevindu er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 2 Vinduer - 2018

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist tegn til kondensering på vindu i underetasjen, årsak ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes å skifte ut 1 vindusrute hvor det ble påvist tegn til kondens. Dette gjelder vindu inne på kjellerstue.

Tilstandsrapport



TE 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør. Inn til garasje er det malt glatt dør.

Vurdering av avvik:

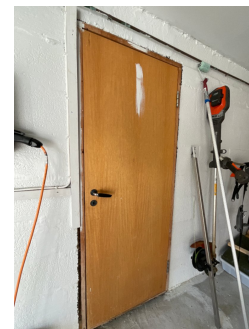
- Det er avvik:

- 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.



Garasjedør må være gasstett mellom bolig og garasje.

TE 1 Terrassedør 1. etasje

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre ut fra stue til terrasse.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse ut fra stue bygget opp i tre. På terrassen er det etablert sommerhus med takoverbygg, takteking med papp. Rekkverket med liggende bord.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Sommerstue

TG 3 Utvendige trapper

Trappen er av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. I 1. etasje er det oppgraderte overflater fra 2018 på store deler av arealene. I kjeller er overflater i hovedsak fra byggeår.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Kontroll 1. etasje: Stue 20mm, gang 15mm

Underetasje: Gang 20mm, stue 10mm.

Tilstandsrapport

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.

1 TG 2 Radon

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

Det er ikke utført radonmålinger i boligen, dette er ikke et krav men en anbefaling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, 2 vedovn og sotluke/feieluke i kjellerstue. Forblending av pipe og brannmur er utført i 2018. Kleberovn i kjeller er montert i 2017 og vedovn 1. etasje i 2020.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

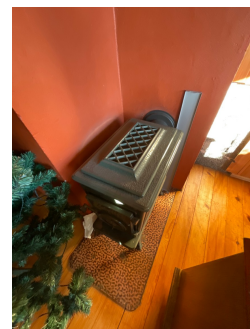
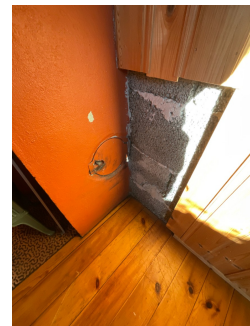
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kilde Byggforsk datablad 552.135

- For å beskytte gulvet mot glør og varm aske ved feiing og sotuttak bør gulv av brennbar materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong, furu og belegg. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt i matbod uten å påvise unormale forhold. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17%

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjennom måling i hulltaking registrert fuktinnhold som gjør at det bør følges med på utvikling over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ikke behov for tiltak umiddelbart, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.

- Informasjon om fuktinnhold i treverk.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette trinn. Rakkverk er malt med stående spiler.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. I kjeller er dører fra byggeår, i 1. etasje er dører fra 2018.

Tilstandsrapport



Underetasje



1. etasje

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

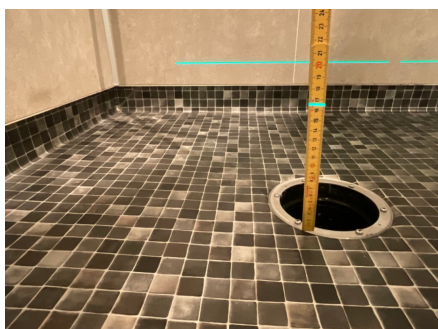
TG1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler fra 2018. Fall mot sluk er målt til 30mm fra topp gulv ved dør til topp sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med dobbel nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018

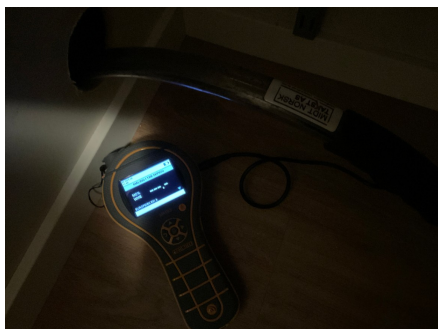
Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%



UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler fra 2018.

Fall mot sluk er målt til 30mm fra topp gulv ved dør til topp sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TE1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. sjekk dokumentasjon på Boligmappa

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD

TE1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD

TE1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018

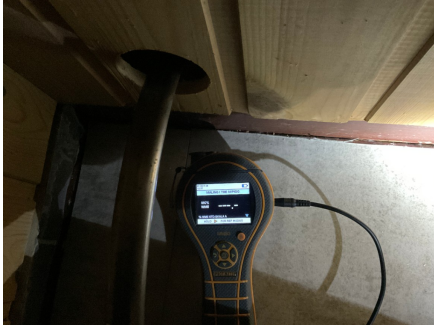
Kilde: Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra under trapp uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet fremstår med belegget på gulv og malte plater/ panel på vegg. Himling er med panel. Det er innredet med skyllekum av plast og opplegg til vaskemaskin. Rommet er naturlig ventilert.

Ved kontroll av fallforhold viser det 30mm fall fra topp gulv ved dører til topp sluk.

Belegget har sprekk i belegget-skjøt midt i rommet og sprekk i oppbrett mot vegg enkelte steder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

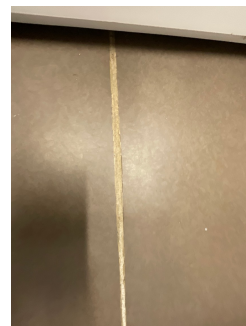
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet har TG 3 på grunn av alder og grunnet påviste punkter. Rommet kan fortsatt benyttes som vaskerom, men anbefaler da at det monteres vannstoppventil med vannføler og at det ikke benyttes fritt vann på overflater. Vaskerom har normalt ingen direkte vannbelastning på overflater.

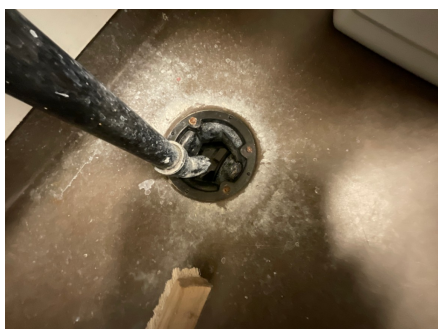
Våtrommet benyttes på eget ansvar og oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sprekk i beleggskjøt



Sprekk i belegg ved oppkant mot dørkarm

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt inne på vaskeom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med kitchenboard på vegg over denne. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige åpne vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Vannledninger - Rør i rør

Innvendige skjulte vannledninger er av plast (rør i rør) og fordelt til begge bad og kjøkken. Samlestokk ligger med åpen fordelerstokk på vaskerom.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte avløpsrør er skiftet i forbindelse med rehabilitering 2018.

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



ⓘ TG 1 Solcelle-anlegg

Solcelleanlegg: Det er montert solcelleanlegg på 1 taks side. Dette ble montert i vinter 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TE 1 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 bygningsakkyndig 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.

Sikringsskapet er plassert i VF med automatsikringer etablert. Elkontroll er kontroll utført i 14.04.2023 av EI-CO AS.
Arbeid med det elektriske anlegget er utført av EI-Co AS.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på utført arbeid i 2018, utført av EI-Co AS.

- 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.

Inntak og sikringsskap

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

Nei



TE 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Det er brannvarselere i hver etasje og 6 kg slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og fuktsikring er fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmursplast mangler klemlist på deler av veggen med fare for fukt bak grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

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

Info: Drenering har som hovedfunksjon å lede bort overflødig vann og grunnvann fra et område, spesielt rundt bygninger, for å forhindre fuktproblemer og skader. Dette gjøres for å beskytte grunnmuren, kjellere og andre konstruksjoner mot vannskader, mugg, råte og andre problemer som kan oppstå ved for mye fukt.

- Klemlist bør monteres hvor det mangler for å sikre veggen best mulig mot fukt slik at fukten ikke har mulighet å komme bak grunnmursplasten.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert enkelte avflassing på murpuss. Mindre tegn til riss på enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Igjenpussing av murpuss der dette mangler. Dette er å regne som en kosmetisk utbedring. Observerte riss har ingen konstruksjonsmessig betydning.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker naturstein.

Vurdering av avvik:

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

På leca støttemur er det sprekker og synlig armering.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Støttemur med Leca må utbedres og forsterkes. Armering må kontrolleres for korrosjon og funksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng. Deler av eiendom er opparbeidet med plen, busker og trær. Adkomstvei er oppgruset.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår 1979. Selger opplyser at det er tilkoblet kommunalt vannforsyning etter byggeår, men de er noe usikre på når dette ble utført. Videre har selger lagt ca. 20lm varmekabel i vannrør fra boligen, da det lett kan fryse på vinterstid.

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- 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?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	119			119	33
Underetasje	108			108	
SUM	227				33
SUM BRA	227				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, kjøkken, stue, gang, soverom, soverom 2, kontor, bod		
Underetasje	Vindfang, gang, bad, vaskerom, kjellerstue, soverom, matbod, hobbyrom, garasje		

Kommentar

TBA: Her er arealene fordelt med terrasse 17m² og sommerstue på terrasse 16m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt tegninger og ombygging og tilbygg 1. etasje, datert 04.09.2017. Underetasjen har daterte tegninger 31.03.1978- her er det kun mindre endringer med at gang/ bod er benyttet som arbeids/ hobbyrom.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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: Garasjedør er ikke gasstett noe som er et forskriftskrav.

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	184	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2025	Roar Sørlien	Takstingeniør
	Odd-Arne og Brit Anne Wiker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1566 SURNADAL	60	5		0	219908.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Telstadvegen 54

Hjemmelshaver

Wiker Brit Anne

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 000 000	2018	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.09.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	9	Nei
Ordrebekreftelse	29.09.2025		Fremvist	1	Nei
Kommunal informasjon		Tilsendt av megler	Fremvist	52	Nei
Tegninger tilbygg	04.09.2021	Oversendt fra Surnadal kommune	Fremvist	4	Nei
Ferdigattest tilbygg	04.11.2025	Oversendt fra selger	Fremvist	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	
2	24.10.2025	endring beskrivelse vindu
3	25.11.2025	Endring ferdigattest tilbygg, varmekabler hovedvannrør.

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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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/FW4324>

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

Egenerklæring

Telstadvegen 54, 6650 SURNADAL

14 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Telstadvegen 54

Postadresse

Telstadvegen 54

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2017

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 her hele perioden fra august 2017.

Når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen trenger du kun å ta med våningshus og kårbolig med tilhørende garasje. Øvrige driftsbygninger kan du se bort fra.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Wiker, Brit Anne

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra vannrør i himling i badet i underetasjen, mens mine foreldre bodde der. Rørlegger reparerte vannrøret, og taket ble skiftet ut av min mann. Hele badet ble total renoveret da jeg overtok i 2017. Arbeidet utført av VIBO, Surnadal varme & rør og EL-CO

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

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Begge bad ble totalt renoveret som en totalpakke..

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vibo entreprenør, Comfort rørlegger og EL-CO elektrikere AS og Elco.

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

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



VI-BO EntreprenørAS var totalentreprenør med underleverandørene EL-CO AS og Comfort Surnadal Varme og Sanitær AS. Fjernet tak og dragere over garasje grunnet fuktskade på garasjetaket. Nye takdragere, isolasjon og gipsplater ble satt opp. Bygde 2 soverom over garasje og bygde ut yttervegg på eksisterende kjøkken og soverom. 3 innervegger ble flyttet for å få større kjøkken og bad. Satt inn 5 nye innerdører, balkong skyvedør og 8 nye vinduer. Det gamle taket ble revet, og fikk ny tak tro, D-papp, lekter og Decra stålplater ru.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VI-BO Entreprenør

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

I forbindelse med totalrenoveringen ble det lagt opp til nye kurser og ledninger til kjøkken, badene, garasje til el-bil lader, nye rom til kontakter og belysning. Lagt varmeplater på kjøkken og kontor, varmekabler på begge bad..

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EL-CO AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei



10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Montert 38 stk. solseller

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EL-CO AS

10.2.6 **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**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Lagt alle rør til badene og kjøkken i rør i rør. :Montert vannmåler og ny varmtvanns bereder. EL-CO AS la opp ny kurs til VVB. 2025: 20 meter frostbeskyttelse.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Comfort Surnadal Varme og Sanitær

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

2018

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektriske vifter og varmekabler på badene.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

EL-CO AS

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Våtromsbelegget i vaskekjeller har krympet i fugeskjøten midt i rommet, og oppbrett ved vegg har glipper i limingen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

2017. Satt inn kleberstein ovn i gang underetasje, samt skiferstein på brannmur.
2020 Satt inn ny ovn i stue 1. etasje.
Begge arbeid er utført av murer Kåre Stenberg

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus på kaldloft hver høst.
Tusenbein (ikke skolopender) kommer inn i garasje hver sensommer/høst.

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

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2022

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bygd på terrasse på ca. 28 kvm. hvor halvparten er innglasset med tak over.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller 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 95370724

Egenerklærings skjema

Name

Date

Wiker, Brit Anne

2025-11-14

Identification

 **bankID** Wiker, Brit Anne



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Wiker, Brit Anne

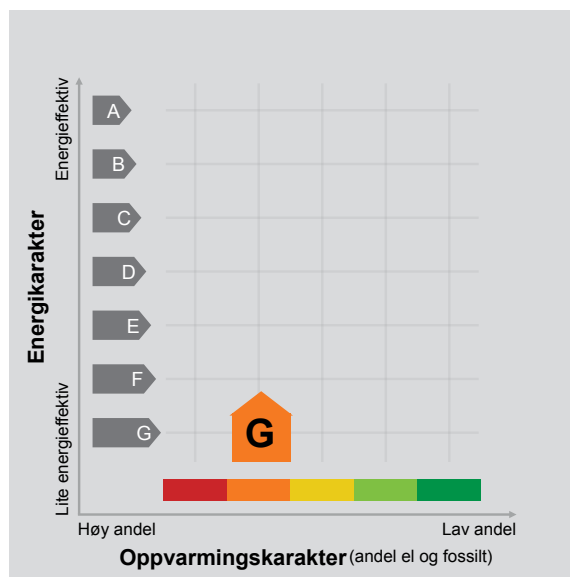
14/11-2025
18:56:19

BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Telstadvegen 54
Postnummer	6650
Sted	SURNADAL
Kommunenavn	Sumadal
Gårdsnummer	60
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181670886
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-189316
Dato	12.11.2025



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 19 412 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 437 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved



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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Etterisolering av yttervegg

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	228
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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
Sol
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](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 myggspirall/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

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: Skifte til sparepærer på utebelysning

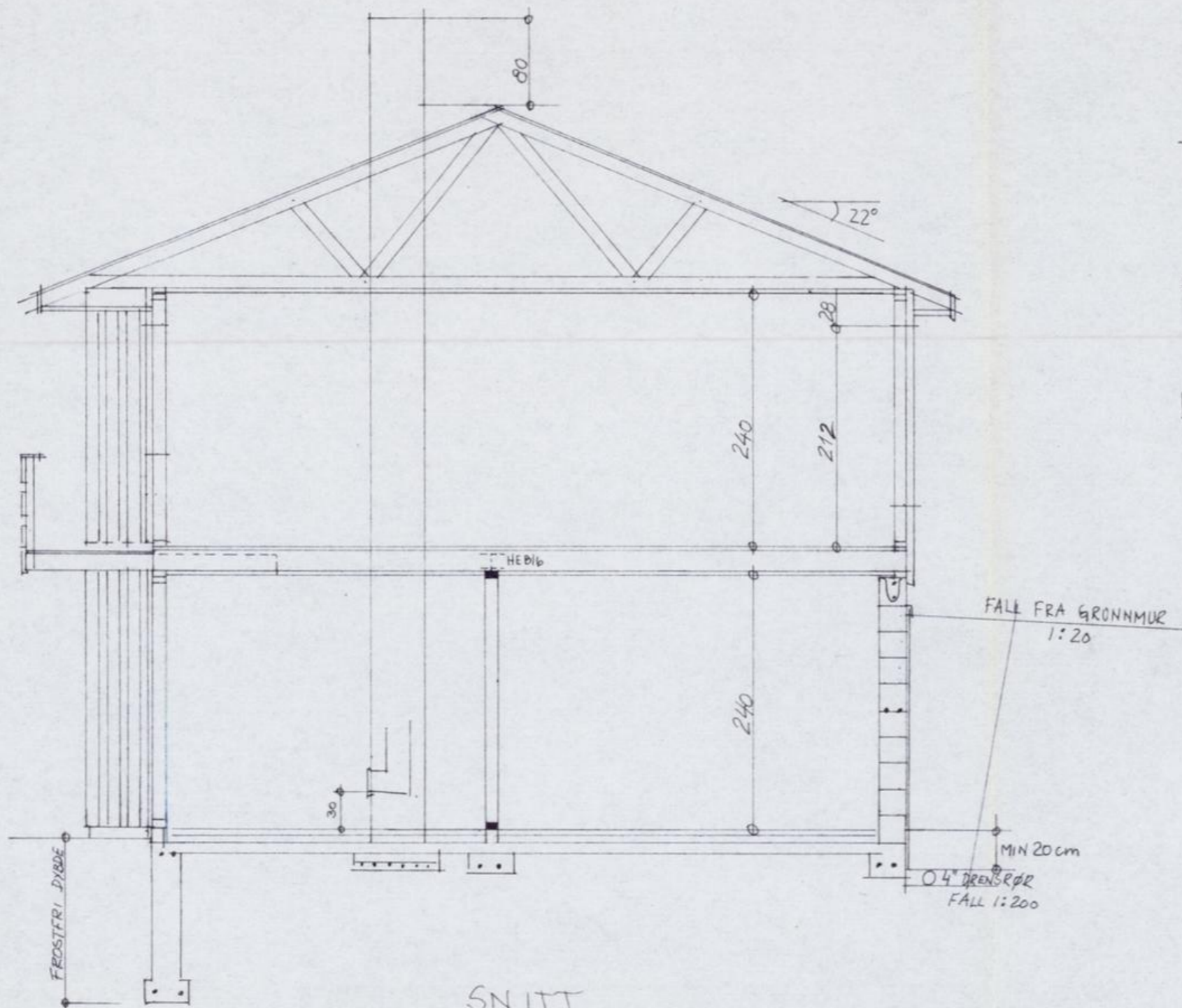
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

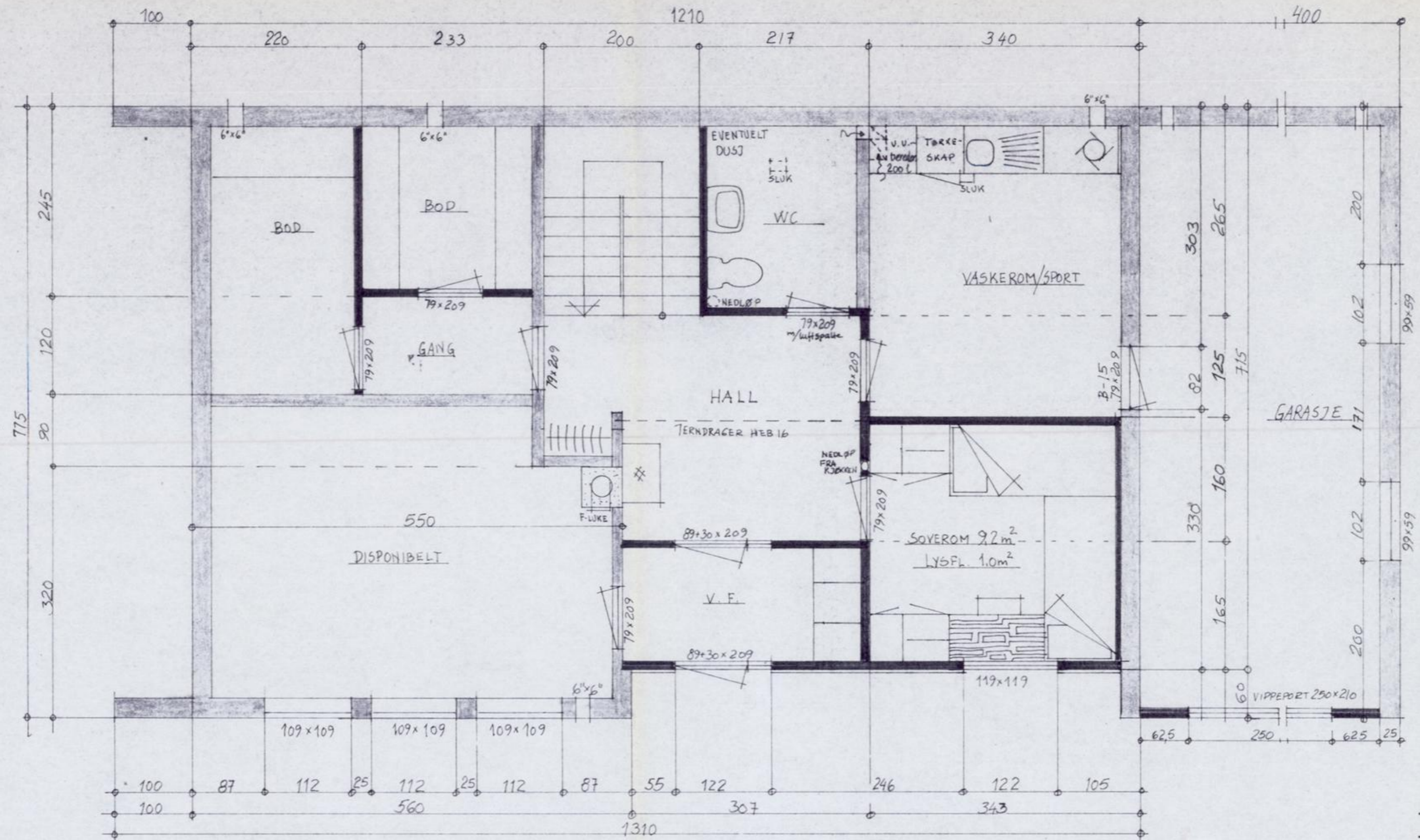
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.



SNITT

TAK	SHINGEL 18mm TAKTRO TG SELVBÆRENDE TAKKONSTRUKSJON 1/60
HIMLING	15-20cm MINERALULL M/PAPP UNDERGURT 23x73mm NEDFORINGSLEKTER 1/60 PLASTFOLIE M/KLEMTE SKJØTER 12mm HIMLINGSPLATE
YTERVEGG	TØMMERMANNSPANEL 18x148mm 36x48 SPIKERSLAG 12x25 SLØYFLEKTER 1/60 FORHJUDN.PAPP 600 GR M/KLEMTE SKJØTER 12mm ASE IMPR. PORØSPATE 10cm MINERALULL 48x98mm BINDINGSVERK 1/60 PLASTFOLIE 0,04mm 12mm TREFIBERPLATER
GULV 1. ETG	12mm TREFIBERPLATER PÅ FORHJUDN.PAPP 23x98mm PLATTFORMGULV 198mm BJELKELAG I FØLG BJELKELAGSTEGNING 15cm MINERALULL FORHJUDN.PAPP 15mm RUSTIKKANEL
GULV SØKKE	25cm KULT 0,1mm PLASTFOLIE 8-10cm GROVSTØP 5cm ISOPOR UNDER BOLIGROM 5cm PÅSTØP/PUSS
INNVEGG	36x69mm BINDINGSVERK 1/60 7,5cm MINERALULL 12mm TREFIBERPLATER PÅ BEGGE SIDER MOT "VÅTROM" PLASTFOLIE
GRUNNMUR	25cm LECA ELLER ANKI PUSS PÅ BEGGE SIDER PLATON GRUNNMURPLAST
DELEMUR	15cm LECA/ANKI M/PUSS PÅ BEGGE SIDER

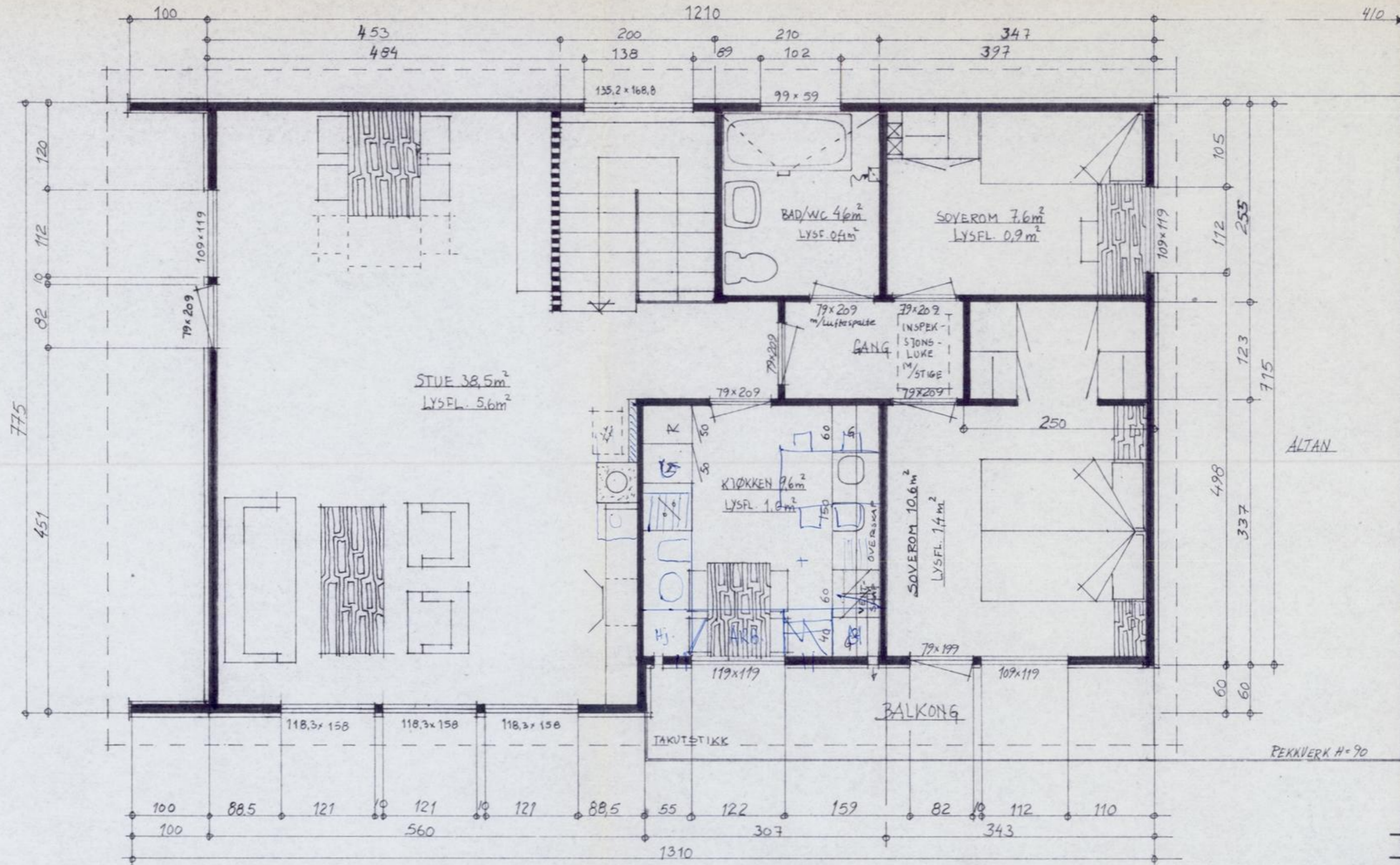
ENEBOLIG 100m ² LEIAREAL	Målestokk	Tegn. §	310378
	1:50	Trac. §	310378
SNITT M/BESKRIVELSE	Erstatning for:		
	MALI OG KRISTEN SÆTER		
6652 SURNA	Erstattet av:		



VENTILLASTON :
 FRA WC/DUST: KANAL M/TVERRSNITT 150cm² FØRES OVER TAK
 FRA VASKEROM: " " 200cm² " " " " " "

GRUNNPLAN SOKKEL

ENEBOLIG 100m ² LEIEAREAL	Målestokk	Tegn. <i>ES</i>	310378
	1:50	Trac. <i>ES</i>	310378
GRUNNPLAN SOKKEL	Kfr.		
Erstatning for:			
MALI OG KRISTEN SÆTER			
6652 SURNA			
Erstattet av:			

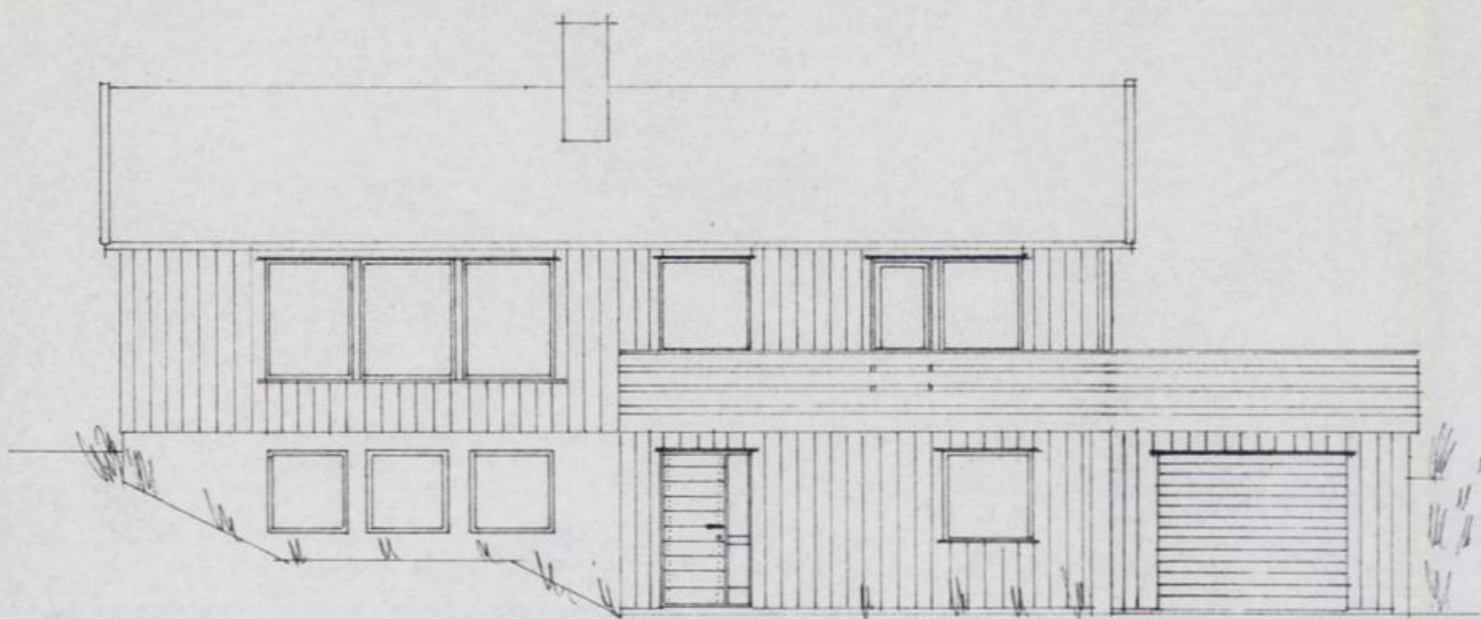


VENTILLASJON:

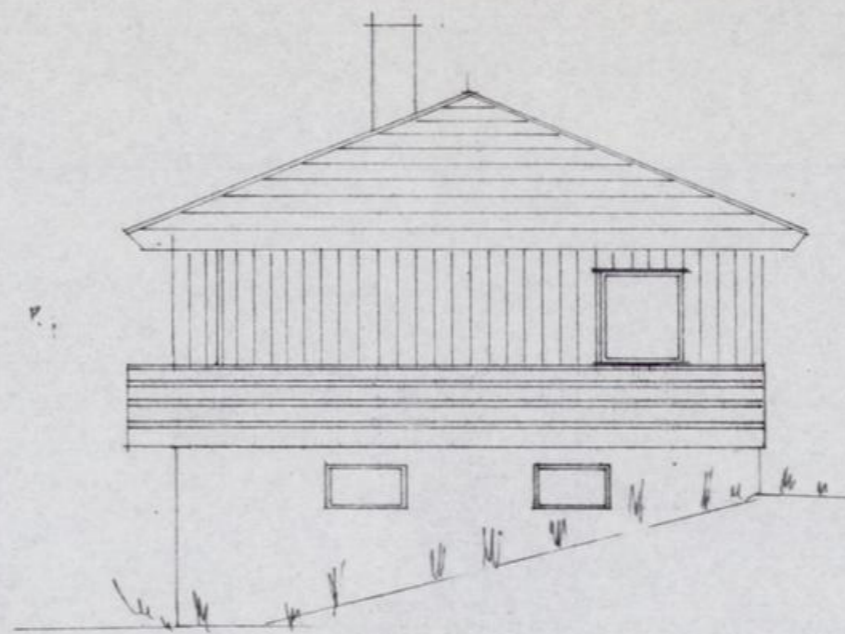
FRA BAD/WC: KANAL M/TVERRSNITT 150cm² FØRES OVER TAK
 FRA KJØKKEN: VENTILATORSKAP AVTREKK GJENNOM YTTERVEGG

GRUNNPLAN 1. ETG

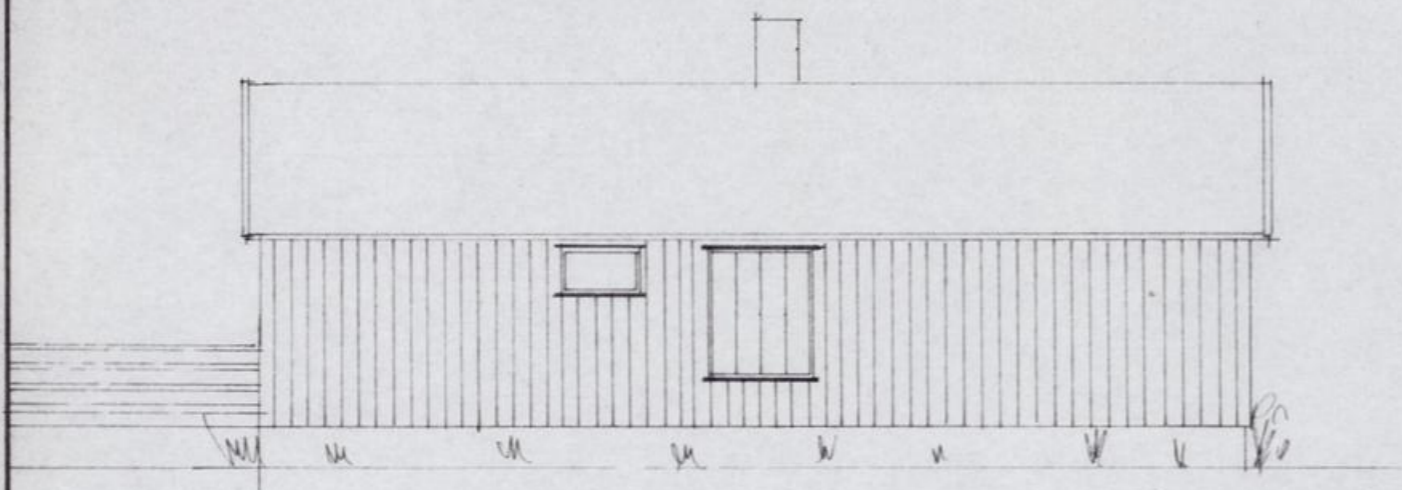
ENEBOLIG - 100m ² LEIEAREAL GRUNNPLAN 1. ETG MALI OG KRISTEN SÆTER 6652 SURNA	Målestokk	Tegn. &	310378
	1:50	Trac. &	310378
Erstatning for:		Kfr.	
Erstattet av:			



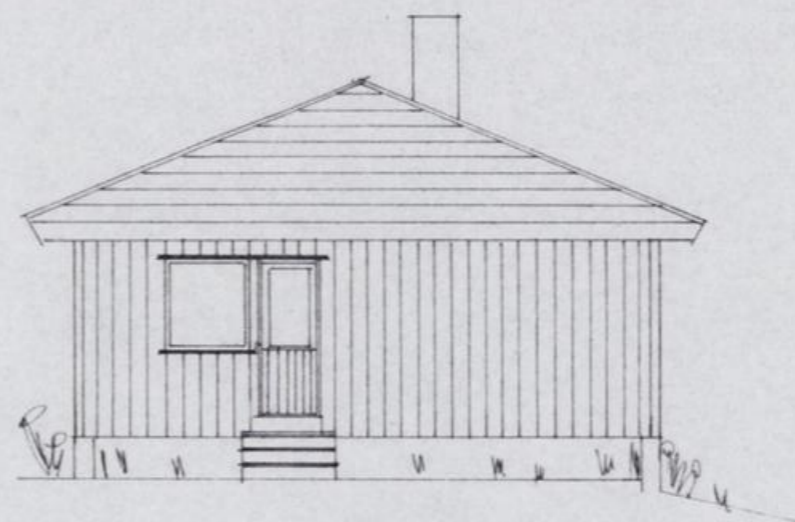
FASADE SYD



FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST

SURNADAL BYGNINGSRÅD
 Sak nr. 170/78 Dato 11/5
 Godkjendt. Avslått. SS

ENEBOelig 100m ² LEIEAREAL	Målestokk	Tegn. E	310378
	1:500	Trac. E	310378
FASADER		Kfr.	
Erstatning for:			
MÅLI OG KRISTEN SÆTER			
6652 SURNA			
Erstattet av:			

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr./parsellnr.)		
Bergheimsbakken Surnadal		60/5		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig+garasje	5/5-78	11/5-78	170/78
Byggherre		Adresse		Tlf.
Mali Sæter		6650 Surnadal		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Mali Sæter		6650 Surnadal		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Petter Jensen/Kristen Sæter				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Innv. pussarb. hobbyrom og garasje
Kledning av himling i garasje med tennvernende kledning A-10
Balkongdør fra stue må blokkeres inntil terreng blir oppfylt
eller balkong blir bygd
Tett dekke garasketak
Isolasjonsplater på kvist legges på plass
Fullføring av fyllingsarbeider rundt grunnmur
Puss av utv. grunnmur over terreng
Terreng gis fall fra grunnmur
Tetting rundt balkongbjelker med papp som klemmes med list
Garasjeport

Det attesteres at byggearbeidene ble påbegynt før 5. oktober 1978.

20/9-79
E. Sande
E. Sande
bygn.kontroller

Arbeidet må være utført innen: 1. februar 1980.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

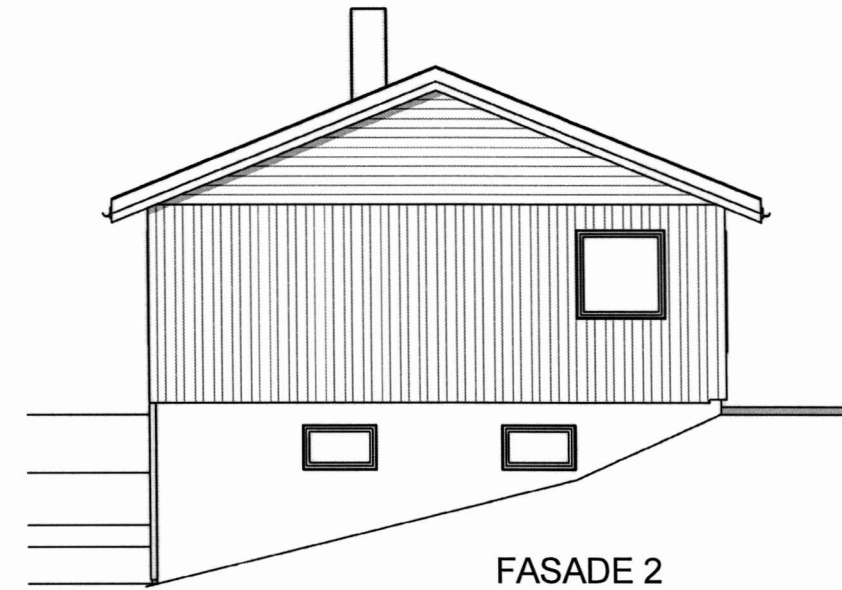
Sted og dato	Stempel
Surnadal, 20. september 1979	SURNADAL BYGNINGSRÅD
	<i>Even Sande</i> Underskrift

Sendes til
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre <input type="checkbox"/> Anmelder <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende <input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet <input type="checkbox"/>

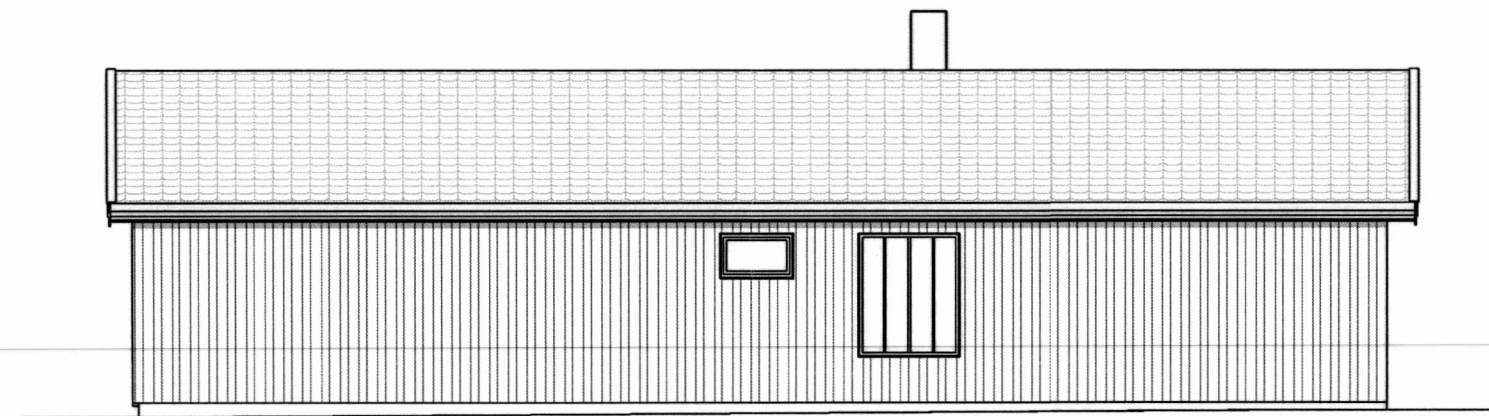
Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77



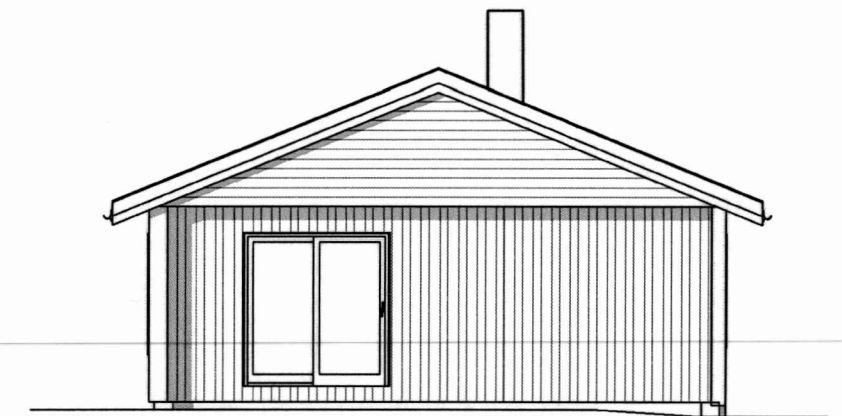
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



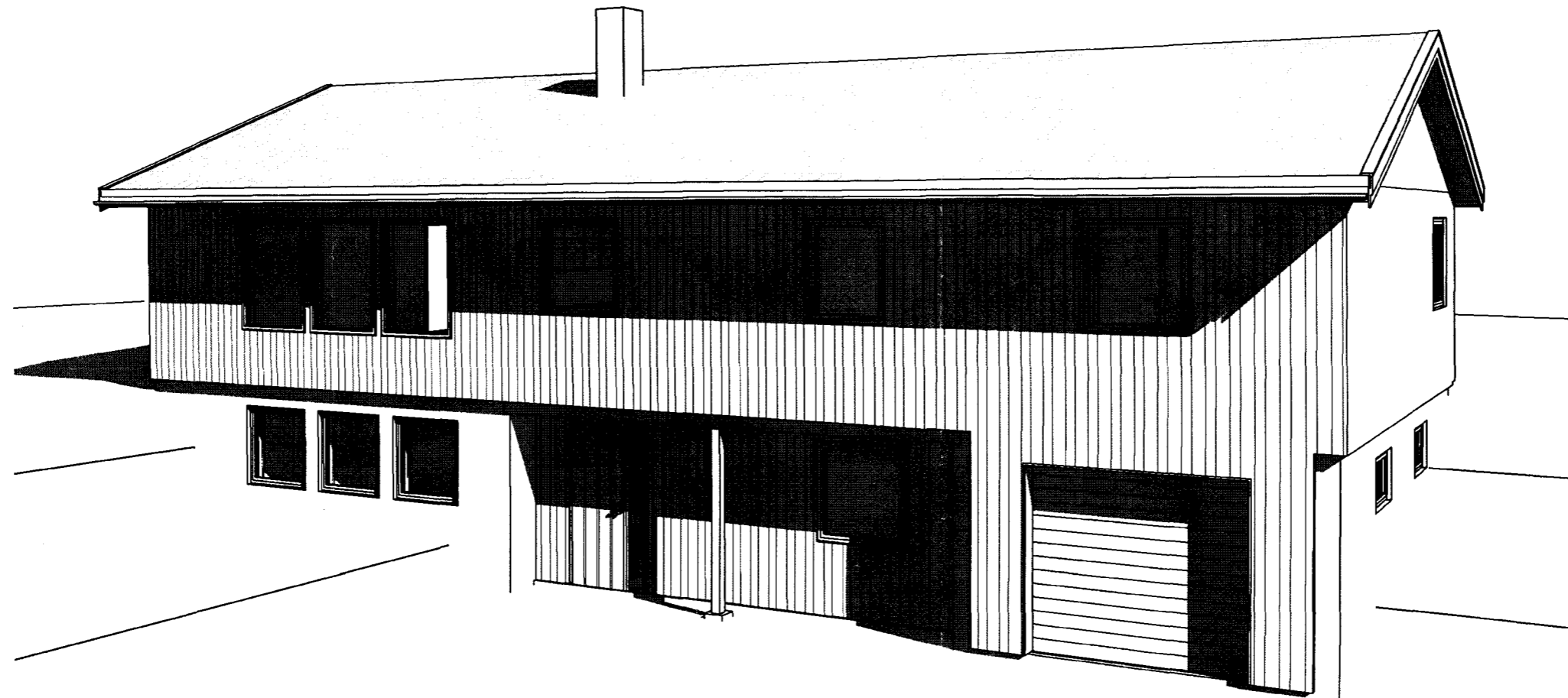
FASADE 4

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
a	05.09.2017	Iht. e-post datert 05.09.2017	O.B.B.
b	21.09.2017	Etter møte med Birger og Malvin - 21.09.2017	O.B.B.
c	25.09.2017	Vindu fjernet	O.B.B.



TILTAKSHAVER:	Brit Anne og Odd-Arne Wiker
BYGGEPLASS:	Telstadvegen 54
G.nr/B.nr:	60 / 5
KOMMUNE:	Suradal

TEGN, INNHOLD:	Fasader	TILTAKSART:	MÅL:
PROSJEKT:	Påbygg, enebolig		1 : 100
TEGNER:	Oddny B. Bjerkset	DATO:	04.09.2017
TEGN:		PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
			111

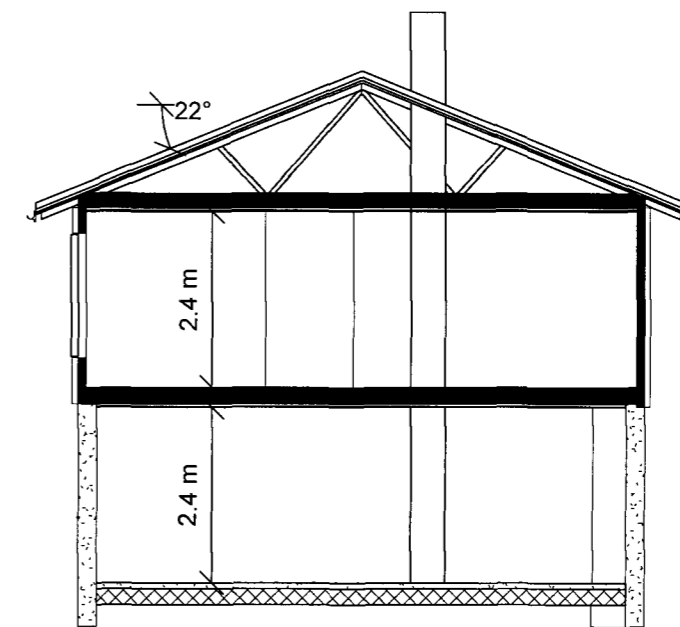
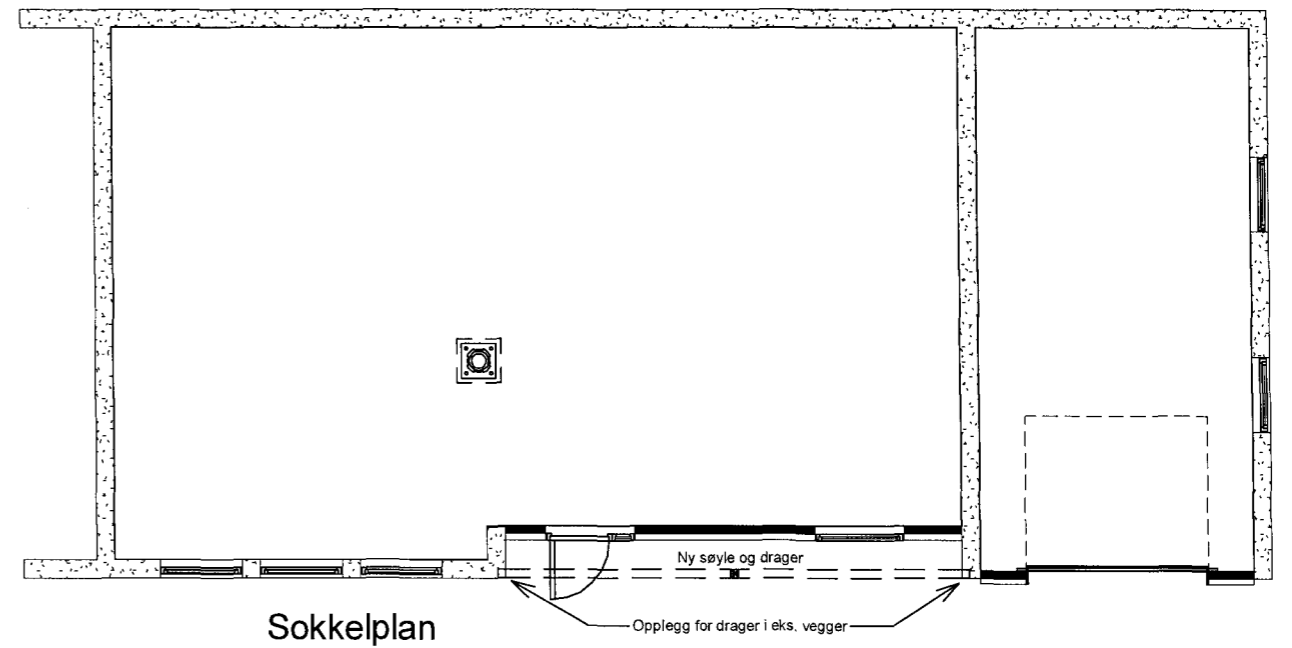
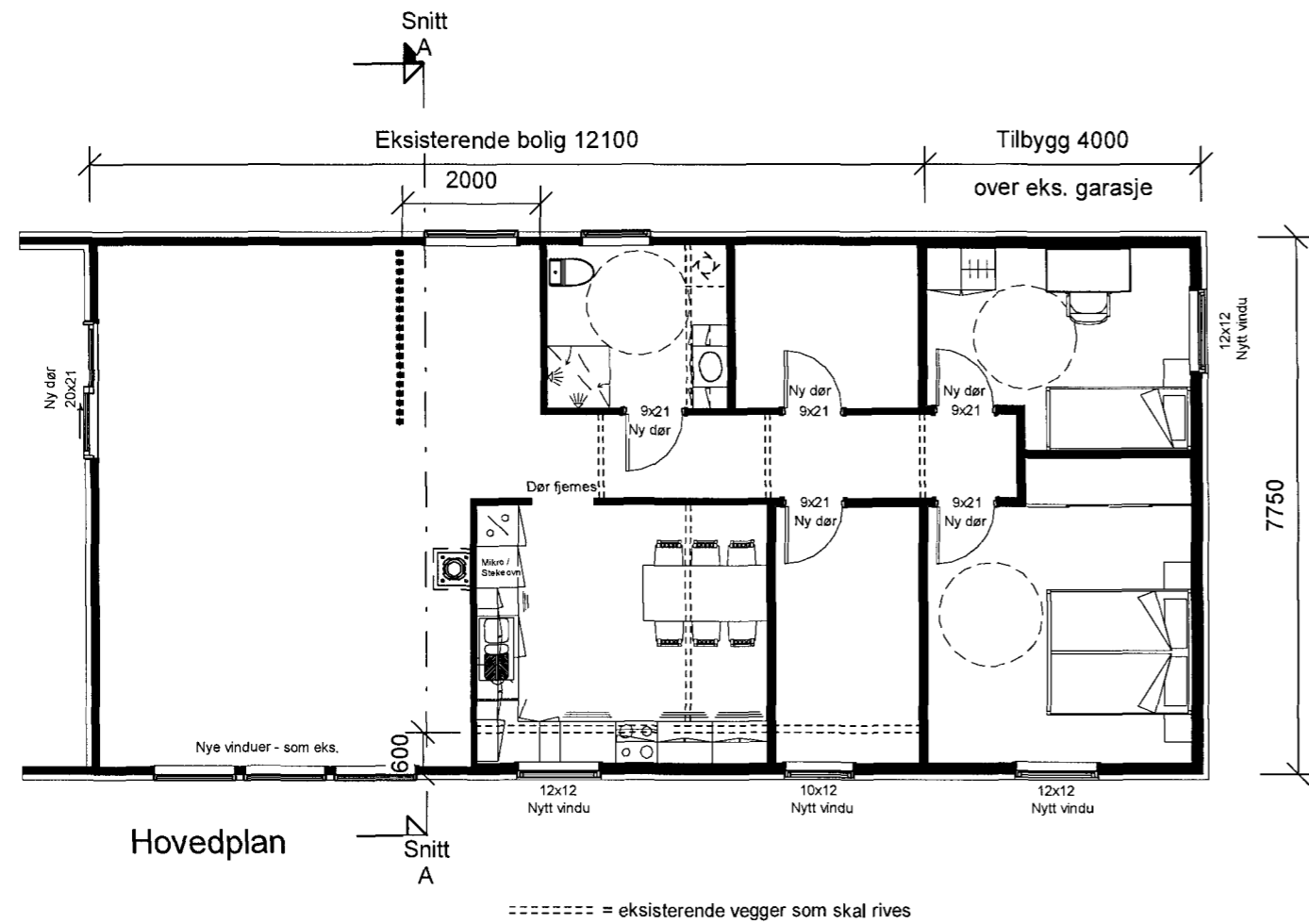


REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
a	05.09.2017	Iht. e-post datert 05.09.2017	O.B.B.
b	21.09.2017	Etter møte med Birger og Malvin - 21.09.2017	O.B.B.
c	25.09.2017	Vindu fjernet	O.B.B.



TILTAKSHAVER:	Brit Anne og Odd-Arne Wiker
BYGGEPLASS:	Telstadvegen 54
G.nr/B.nr:	60 / 5
KOMMUNE:	Surnadal

TEGN, INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
Perspektiv		
PROSJEKT:	Påbygg, enebolig	
TEGNER:	DATO:	TEGN:
Oddny B. Bjerkset	04.09.2017	
PROSJEKT NR:	TEGN.NR:	
	121	

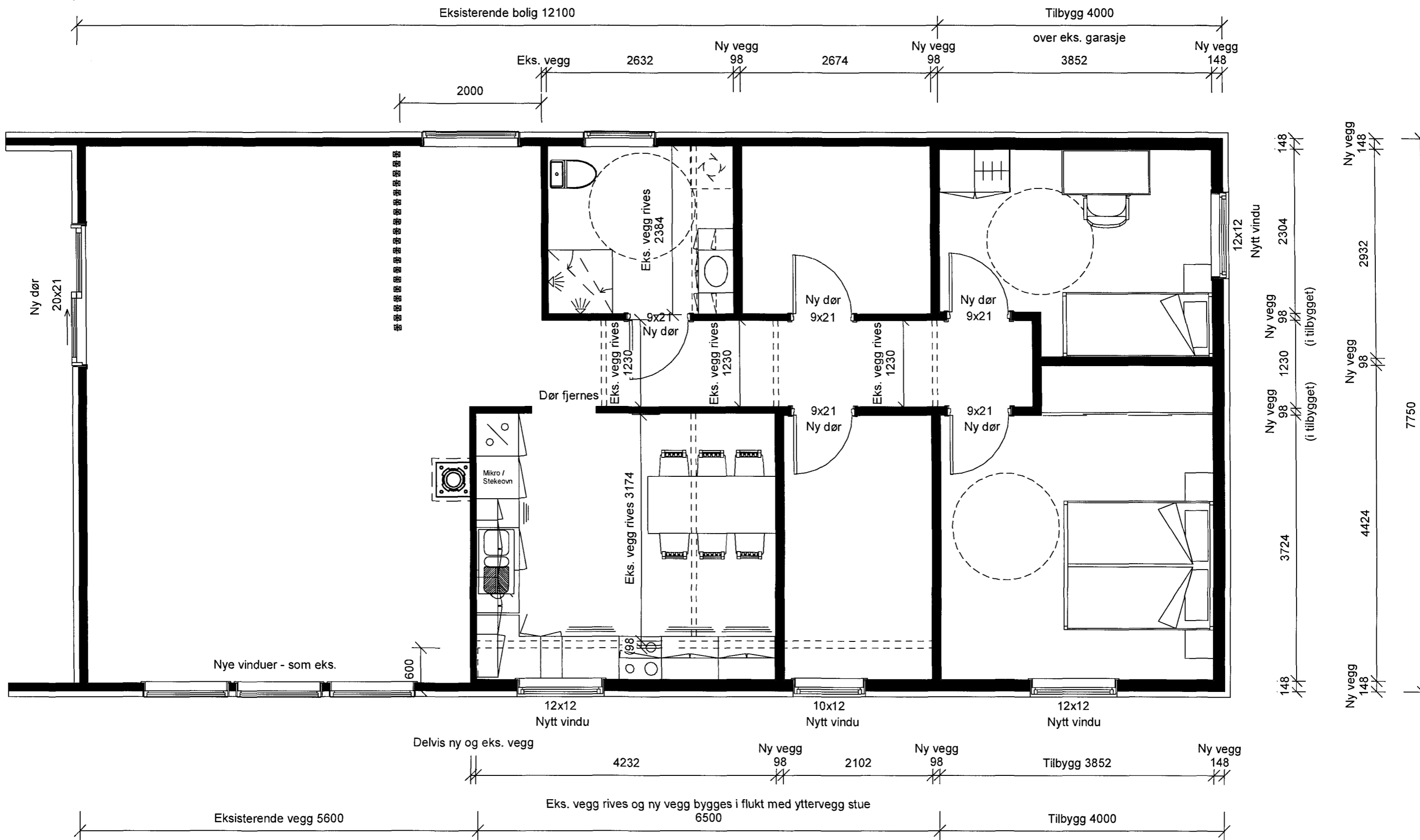


REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:
a	05.09.2017	Iht. e-post datert 05.09.2017	O.B.B.
b	21.09.2017	Etter møte med Birger og Malvin - 21.09.2017	O.B.B.
c	25.09.2017	Vindu fjernet	O.B.B.



TILTAKSHAVER:	Brit Anne og Odd-Arne Wiker
BYGGEPLASS:	Telstadvegen 54
G.nr/B.nr:	60 / 5
KOMMUNE:	Surnadal

TEGN. INNHOLD:	Plan og snitt	TILTAKSART:	MÅL:
PROSJEKT:	Påbygg, enebolig		1 : 100
TEGNER:	Oddny B. Bjerkset	DATO:	04.09.2017
TEGN:		PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
			101



----- = eksisterende vegger som skal rives

REV.	DATO.	REVISJON:	SIGN.
	19.09.2017	Målsetting av nye og eksisterende vegger	O.B.B.
b	21.09.2017	Etter møte med Birger og Malvin - 21.09.2017	O.B.B.
c	25.09.2017	Vindu fjernet	O.B.B.



TILTAKSHAVER:	Brit Anne og Odd-Arne Wiker
BYGGEPLASS:	Telstadvegen 54
G.nr/B.nr:	60 / 5
KOMMUNE:	Surnadal

TEGN. INNHOLD:	Hovedplan	TILTAKSART:	MÅL:
PROSJEKT:	Påbygg, enebolig		
TEGNER:	DATO:	TEGN:	PROSJEKT NR.:
Oddny B. Bjerkset	04.09.2017		201

utføring. Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 1.

ANSVAR:

Søknaden gjelder							
Eiendom/Byggested							
Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Dato	Sign. Ans. søker		
Surnadal	60	5	Telstadvegen 54, 6650 SURNADAL	18.10.2017	S. Brun		
Beskrivelse fagområde							
Prosjektering							
Fagområde	Beskrivelse av ansvarsområde, hentet fra søknad/erklæring om ansvarsrett	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om byggesøknads tillatelse /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdigattest
Prosjektering av bygning, tilbygg og rehabilitering	PRO bygning, tilbygg og rehabilitering	1	982749425 VIBO ENTREPRENØR AS		X 18/10-17		
Prosjektering av sanitæranlegg i rehabiliteringsprosjekt	PRO sanitærinstallasjoner	1	984205341 SURNADAL VARME&SANITÆR AS		X 18/10-17		
Utførelse							
Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om byggesøknads tillatelse /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdigattest
Byggningsmessig, tilbygg og rehabilitering	UTF bygning og installasjoner	1	982749425 VIBO ENTREPRENØR AS				X
Sanitæranlegg i rehabiliteringsprosjekt	UTF sanitærinstallasjoner	1	984205341 SURNADAL VARME&SANITÆR AS				X

Surnadal kommune skal føre tilsyn med at bestemmelsane i PBL vert overhalde i kommunen, jf. PBL § 1-3 (1) kan kommunen krevje alle dei opplysningar som er nødvendig for tilsyn.

HØVE TIL Å KLAGE:

Vedtaket kan klagast på til **Hovudutval for teknikk, miljø og næring**. Klagefristen er 3 veker frå den dagen dette brevet kom fram. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen er ute.

Klagen skal sendast skriftleg til Surnadal kommune. Vis til vedtaket det blir klaga over, den eller dei endringane som er ønska, og dei årsakene som ligg til grunn for klagen. Om du klagar så seint at det kan vere uklart om du har klaga i rett tid, ber vi deg også gje opp når denne meldinga kom fram.

GEBYR

Gebyr for handsaming av saka vert sendt over til tiltakshavar.

Søknad om tiltak med ansvarsrett – påbygg einebustad	4 589,-
--	---------

Med helsing

Håvard Stensønes
einingsleiar

Berit Okstad
Rådgiver plan og byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi til:

Brit Anne Wiker Telstadvegen 54 6650 Surnadal



B&B ENTREPRENØR AS

Moøya 32
7290 STØREN

Vår sakshandsamar
Maren Lovise Øby

Saksnummer
BYGG-25/00262
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
04.11.2025

60/5 - Telstadvegen 54 - Ferdigattest tilbygg enebolig

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 60 / 5 / 0 / 0
Ansvarlig søker: B&B ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver: Odd-Arne Wiker
Forhåndskonferanse:

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 utsteder Surnadal Kommune ferdigattest for påbygg over eksisterande garasje, rehabilitering av bustad innvendig og utvendig på gbnr 60/5.

Sakshandamar: Maren Lovise Øby	Arkiv:gid 60/5
Saksgang: Delegert mynde frå MAT	Arkivsaksnr: 2017/3037

Ferdigattest gis for			
Eiendom/byggjestad: Telstadvegen 54			
Gnr: 60	Bnr: 5	Festenr:	Seksjonsnr:

Ansvarleg søker: B&B Entreprenør AS v/ Bjørnar Lo	Tiltakshavar Brit Ane og Odd-Are Wiker Telstadvegen 54 6650 Surnadal
---	---

Spesifikasjon		
Søknadstype: Søknad med ansvarsrett, eit trinn		
Tiltaket sin art: Påbygg og rehabilitering		
Vedtak fatta av: Delegert mynde frå TMN	Vedtak dato: 14.11.2017	Referanse vedtak: 2017/3037

Postadresse: SURNADAL KOMMUNE Bårdshaugvegen 1 6650 Surnadal	Besøksadresse: Kommunehuset, Bårdshaugvegen 1	Telefon: +47 71 65 58 00	Organisasjonsnummer.: NO 946 981 892
---	--	-----------------------------	---

E-postadresse: post@surnadal.kommune.no
Internettadresse: www.surnadal.kommune.no

Dato sluttkontroll 27.10.2025	Kontrollansvarleg: Bjørnar Lo	
Merknadar	Ingen	
Underskrift		
Sted Surnadal	Dato 04.11.2025	Stempel/underskrift Maren Lovise Øby Byggesaksrådgjevar Surnadal kommune <i>Dokumentet er elektronisk signert</i>

Høve til å klage

Du kan klage på vedtaket til HTU (hovudutvalet for tenesteutvikling). Klagefristen er 3 veker frå den dagen dette brevet kom fram. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen er ute. Klagen skal sendast skriftleg til Surnadal kommune. Vis til vedtaket det blir klaga over, den eller dei endringane som er ønska, og dei årsakene som ligg til grunn for klagen. Om du klagar så seint at det kan vere uklart om du har klaga i rett tid, ber vi deg også gje opp når denne meldinga kom fram.

Gebyr

Økonomiavdeling i Surnadal kommune sender ut faktura til tiltakshavar. Gebyr for sakshandsaminga følger kommunen sitt gebyrregulativ.

Varenr	Gebyrregulativ		Verdi
3101	Grunngebyr for søknadspliktige tiltak sendt inn på papir og epost	kr	1935,-
3102	Registreringsgebyr for Søknadspliktig tiltak	kr	645,-
3176	Ferdigattest	kr	1935,-
	SUM	kr	3870,-

Det er krav om at ferdigattest utstedes før ein kan ta bygninga eller tiltaket i bruk. Det vil difor bli sendt ut eit varsel om lovbrotsgebyr, og fattast eit eiga vedtak knytta til dette.

Med helsing
SURNADAL KOMMUNE

Håvard Stensønes
Seksjonsleiar Areal og Naturforvaltning

Maren Lovise Øby
Byggesaksrådgjevar

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: Odd-Arne Wiker



Skatteetaten

Dato
30.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1566 SURNADAL

Gnr 60 Bnr 5 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Telstadvegen 54, 6650 SURNADAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 407 471 Som sekundærbolig: kr 1 629 885
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



SURNADAL KOMMUNE
Økonomiavdelinga

SURNADAL KOMMUNE
BÅRDSHAUGVEGEN 1

6650 SURNADAL

FAKTURA

WIKER BRIT ANNE
TELSTADVEGEN 54
6650 SURNADAL

Fakturanr. 1304168

Kundenr. 100892
Fakturadato 26.08.2025

Forfallsdato 20.09.2025
Bankkonto 4202 38 40000
KID 00100892001000263
Fakturabeløp NOK 3770,00

Utsteder Surnadal kommune, eideomsavg.
Organisasjonsnr. 964981892MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 71655800
Deres ref.

Eiendom 60/5/0/0/1 - Telstadvegen 54
Eier WIKER BRIT ANNE

Termin 03 01.07.25-30.09.25

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL ENHET	BELØP	MVA
FEIEAVGIFT 1 stk. 892,00 0,25 010725-011025	223,00	1,00	223,00	
EIENDOMSSKATT BOLIG 1140000 o/oo 4,00 0,250 010725-011025	1140,00	1,00	1140,00	
AB.GEBYR VATN PRIVAT 1 stk 3000,51 0,25 010725-011025	750,13	1,00	750,13	15%
NY A-KONTO VATN 117 m3 15,61 0,25 010725-011025	456,59	1,00	456,59	15%
AB.GEBYR AVLØP PRIVAT 1 stk 2272,42 0,25 010725-011025	568,11	1,00	568,11	15%
NY AKONTO AVLØP 117 m3 10,88 0,25 010725-011025	318,24	1,00	318,24	15%

Grunnlag MVA middel sats: 2093,07, MVA: 313,97

Netto 3456,07
MVA 313,97
Øreavrunding -0,04
Å betale NOK 3770,00



Orkanger, 26.09.2025

KOMMUNE	1566	GNR	60	BNR	5	FNR	0	SNR	0
EIER	Wiker Brit Anne								
EIENDOM/GATE	Telstadvegen 54								

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

	RENOVASJON	SLAM
Type abonnement	Renovasjon: Redusert boligabonnement	
Årsgebyr inkl. mva. (inkl. også evt. påslag kommune)	4512,50	
Antall terminer	4	
Fakturert t.o.m.	01.10.2025	
Neste forfall	20.11.2025	
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,00	

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1566 - SURNADAL
Gårdsnummer: 60
Bruksnummer: 5

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.10.2025 kl. 10:27

Produsert av: Sølvi Irene Fuglås

Attestert av: Surnadal kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: BERGEM
Etableringsdato: 19.06.1847
Skyld: 0,66
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 60 / 5	219 908,1 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		290755	WIKER BRIT ANNE		Telstadvegen 54 6650 SURNADAL	1 / 1

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndigheten		290755	WIKER BRIT ANNE		Telstadvegen 54 6650 SURNADAL	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6983689	487168		46 812,3 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant
2	Teig	Nei	6984254	487535		136 169,4 m2	Hjelpelinje vannkant
3	Teig	Nei	6988262	490431		36 001,1 m2	Hjelpelinje vannkant
4	Teig	Nei	6983559	487010		925,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	08.06.2022	Tinglyst		08.06.2022	boklearn 08.06.2022
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1566 - 60/5		-1 082,7
		Mottaker	1566 - 60/83		1 082,6
		Berørt	1566 - 60/71		0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	07.07.1989 34/89				LG
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1566 - 60/5		-1 174
		Mottaker	1566 - 60/71		1 174
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	05.11.1985 79/85				MD
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1566 - 60/5		-1 053
		Mottaker	1566 - 60/67		1 053
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	01.11.1985 80/85				MD
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1566 - 60/5		-827
		Mottaker	1566 - 60/66		827
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	01.11.1985 78/85				MD
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1566 - 60/5		-1 092
		Mottaker	1566 - 60/65		1 092

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Skylddeling

12.05.1978

Skylddeling

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Avgiver

1566 - 60/5

-1 300

Mottaker

1566 - 60/58

1 300

Skylddeling

14.07.1977

Skylddeling

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Avgiver

1566 - 60/5

-87

Mottaker

1566 - 60/56

87

Skylddeling

29.06.1951

Skylddeling

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Avgiver

1566 - 60/5

0

Mottaker

1566 - 60/17

0

Skylddeling

02.11.1874

Skylddeling

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Avgiver

1566 - 60/5

0

Mottaker

1566 - 60/9

0

Skylddeling

02.11.1874

Skylddeling

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Avgiver

1566 - 60/5

0

Mottaker

1566 - 60/8

0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Skylddeling

19.06.1847

Skylddeling

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Avgiver

1566 - 60/2

0

Mottaker

1566 - 60/5

0

Konvertert jordskifteforretning

Jordskifte

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Mottaker

1566 - 60/5

0

11/1989

Mottaker

1566 - 60/65

0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Konvertert jordskifteforretning
Jordskifte

12/1978

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	1566 - Mnr mangler	0
Mottaker	1566 - Mnr vann mangler	0
Mottaker	1566 - 59/1	0
Mottaker	1566 - 59/2	0
Mottaker	1566 - 59/3	0
Mottaker	1566 - 59/5	0
Mottaker	1566 - 59/6	0
Mottaker	1566 - 59/7	0
Mottaker	1566 - 60/1	0
Mottaker	1566 - 60/2	0
Mottaker	1566 - 60/3	0
Mottaker	1566 - 60/4	0
Mottaker	1566 - 60/5	0
Mottaker	1566 - 60/6	0
Mottaker	1566 - 60/7	0
Mottaker	1566 - 60/8	0
Mottaker	1566 - 60/10	0
Mottaker	1566 - 60/11	0
Mottaker	1566 - 60/12	0
Mottaker	1566 - 60/19	0
Mottaker	1566 - 60/20	0
Mottaker	1566 - 60/46	0
Mottaker	1566 - 60/47	0
Mottaker	1566 - 61/25	0
Mottaker	1566 - 62/1	0
Mottaker	1566 - 62/2	0
Mottaker	1566 - 62/3	0
Mottaker	1566 - 62/4	0
Mottaker	1566 - 62/6	0
Mottaker	1566 - 62/8	0
Mottaker	1566 - 62/9	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Konvertert jordskifteforretning					
Jordskifte					
	4/1988				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Mottaker	1566 - 34/13		0
		Mottaker	1566 - 60/5		0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	20.01.2010				1566fus 20.01.2010
Annen forretningstype					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1566 - 60/5		0
		Berørt	1566 - 60/58		0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Telstadvegen	4020	54		Grunnkrets: 0306 Bergheim Stemmekrets: 1 Surnadal Kirkesokn: 08070404 Øye og Ranes Postnr.område: 6650 SURNADAL Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 32 6983714	487160		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 181 670 886	Bebygd areal:	133	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>
Løpenr:	Bruksareal bolig:	189	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6983719 Øst: 487154	Bruksareal totalt:	189	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	84	0	84	0	0	0
U01	0	105	0	105	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4020 Telstadvegen 54	H0101	Bolig	189	4	Kjøkken	1	1	60/5

Areal og koordinater

Areal: 46 812,3

Arealmerknad: Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6983689

Øst: 487168

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6983587,48	486985,78	4,87	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	6983590,69	486989,44	4,31	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
3	6983594,21	486991,93	11,45	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
4	6983605,37	486994,49	11,62	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
5	6983616,81	486996,51	9,40	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
6	6983625,23	487000,68	11,59	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
7	6983633,06	487009,22	19,32	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
8	6983642,72	487025,95	11,51	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
9	6983648,62	487035,83	7,01	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
10	6983652,75	487041,49	26,71	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
11	6983678,89	487046,99	15,39	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
12	6983668,44	487058,29	26,65	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
13	6983680,81	487081,90	36,48	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6983688,75	487117,51	Jord 13,00	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
15	6983701,69	487116,31	Jord 39,54	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
16	6983713,11	487078,46	Jord 26,99	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
17	6983719,38	487052,21	Jord 26,25	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
18	6983721,99	487026,09	Jord 27,18	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
19	6983695,10	487030,05	Jord 10,67	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
20	6983684,57	487028,31	Jord 8,31	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
21	6983687,21	487020,43	Ukjent 3,62		10 Terrengmålt	14	
22	6983688,94	487017,25	Ukjent 4,96		56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
23	6983693,62	487018,89	Ukjent 11,16		81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
24	6983703,97	487023,06	Ukjent 11,30		81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
25	6983715,26	487022,71	Ukjent 10,13		81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
26	6983723,88	487017,38	Ukjent 6,90		81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
27	6983727,55	487011,54	Ukjent 1,03		81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
28	6983728,26	487010,80	Ukjent 8,43		81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
29	6983734,10	487004,72	Ukjent 1,08		81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6983734,84	487003,94	6,42	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
31	6983739,85	486999,92	2,23	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
32	6983741,93	486999,11	7,49	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
33	6983748,91	486996,39	4,07	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
34	6983752,76	486995,08	4,07	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
35	6983756,61	486993,76	5,78	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
36	6983760,26	486989,28	6,38	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
37	6983761,23	486982,97	14,00	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
38	6983761,81	486968,98	11,17	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
39	6983764,63	486958,17	5,28	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
40	6983766,47	486953,22	20,75	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
41	6983781,06	486938,47	15,03	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
42	6983793,78	486930,46	10,14	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
43	6983802,41	486925,13	16,77	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
44	6983817,81	486918,50	21,35	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
45	6983838,62	486913,74	13,20	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
46	6983851,60	486911,35	175,82	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500	
47	6983855,85	487087,12	31,70	Jord Stein med kors og vitner	10 Terrengmålt	14	
48	6983826,46	487075,24	24,83	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
49	6983801,87	487071,79	38,26	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
50	6983767,03	487087,61	30,66	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
51	6983766,11	487118,26	13,56	Jordfast stein Bolt	10 Terrengmålt	14	
52	6983768,46	487131,61	23,95	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
53	6983767,30	487155,53	24,76	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
54	6983776,90	487178,35	36,30	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
55	6983781,50	487214,36	24,83	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
56	6983780,39	487239,17	68,52	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
57	6983799,36	487305,01	15,88	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
58	6983784,75	487311,24	26,37	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
59	6983758,78	487315,83	39,45	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
60	6983731,50	487287,33	75,36	Jord Offentlig godkjent grensemerke Hjelpelinje vegkant	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36 500	
61	6983701,58	487241,89	29,91	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
62	6983671,69	487242,92	3,62	Stein eller røys	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
63	6983671,35	487239,32	30,58	Umerket	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
64	6983640,79	487240,33	2,24	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
65	6983638,55	487240,22	17,82	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
66	6983637,52	487222,43	24,25	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
67	6983632,12	487198,79	22,96	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
68	6983626,77	487176,46	44,18	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
69	6983618,42	487133,08	122,90	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
70	6983595,07	487012,42	27,70	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	

Grensepunkt / Grenselinje
Indre avgrensing 1

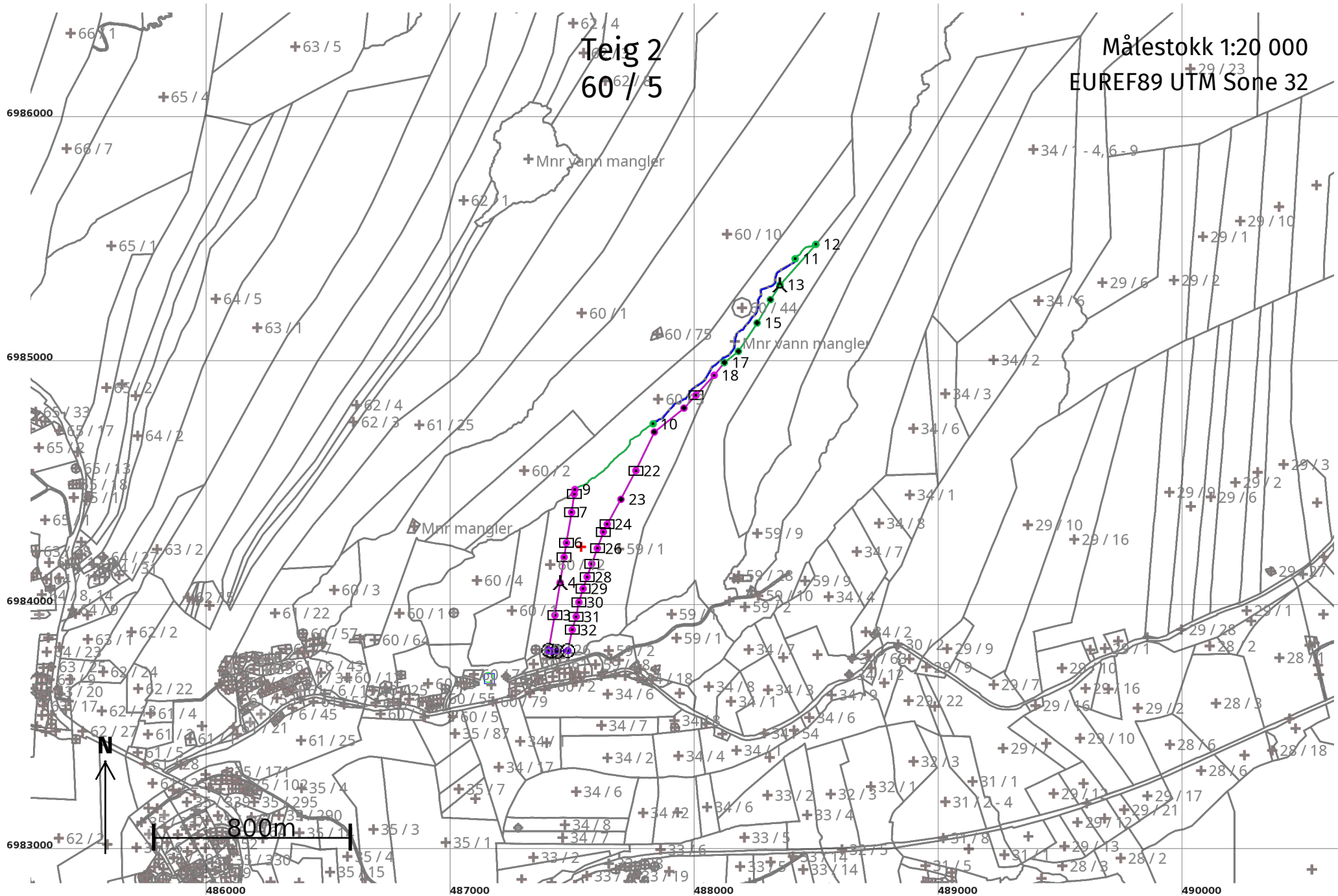
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
71	6983709,52	487120,88	36,87	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
72	6983720,60	487085,71	34,56	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
73	6983727,43	487051,83	5,91	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
74	6983733,20	487053,13	15,09	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
75	6983747,93	487056,41	79,65	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	12	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
76	6983749,36	487136,05	Jord 42,63	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	12	

Representasjonspunkt

Indre avgrensing 2

Løpenr	Nord	Øst	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
77	6983724	487228	Fiktiv grense		



Areal og koordinater

Areal: 136 169,4

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6984254

Øst: 487535

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

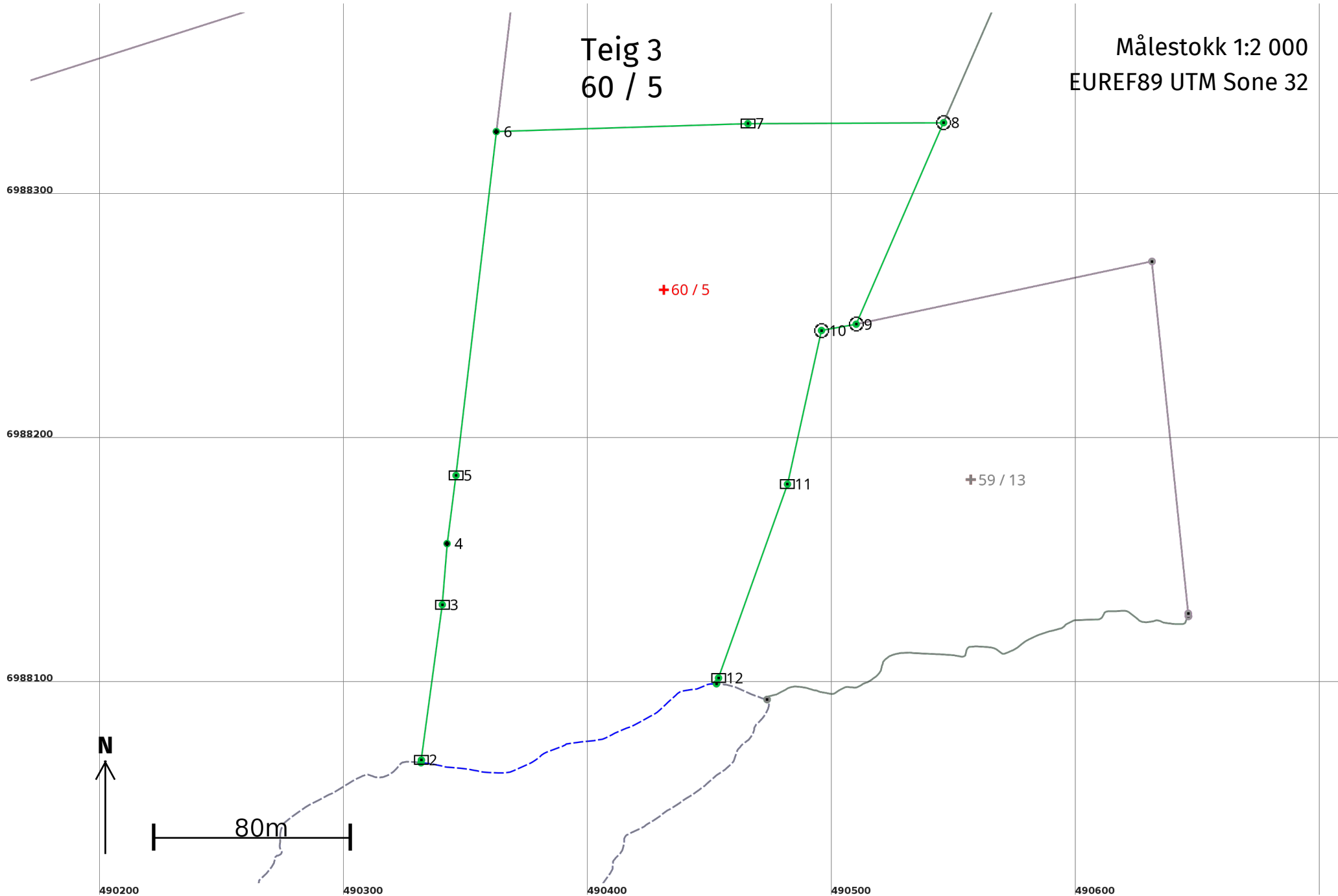
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6983826,16	487414,53	Jord 12,24	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
2	6983829,55	487402,77	Jord 146,82	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
3	6983974,18	487428,06	134,96	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
4	6984107,43	487449,47	105,51	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
5	6984211,66	487465,85	59,34	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
6	6984270,24	487475,31	126,95	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
7	6984395,36	487496,76	75,67	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
8	6984470,31	487507,19	18,71	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
9	6984488,80	487510,02	432,92	Geometrisk hjelpепunkt Følger midten av elv eller bekk	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200 30	
10	6984757,76	487830,38	960,79	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje vannkant	24 Digitalt stereoinstrument	30 30	
11	6985433,31	488411,81	110,37	Geometrisk hjelpепunkt Følger midten av elv eller bekk	24 Digitalt stereoinstrument	30 30	
12	6985492,49	488496,76	220,91	Geometrisk hjelpепunkt	24 Digitalt stereoinstrument	30	
13	6985327,20	488350,20	72,94	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6985266,03	488310,47	Jord	Rør 109,58	10 Terrengmålt	14	
15	6985170,77	488256,32	Jord	Rør 139,30	10 Terrengmålt	14	
16	6985054,57	488179,49	Jord	Rør 74,09	10 Terrengmålt	14	
17	6985008,27	488121,65	Jord	Rør 66,03	10 Terrengmålt	14	
18	6984956,70	488080,41		Ukjent 110,49	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
19	6984875,26	488005,74		Stein eller røys 72,50	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
20	6984821,98	487956,57	Jord	Rør 155,84	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
21	6984724,06	487835,34	Jord	Rør 175,16	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
22	6984566,04	487759,76		Stein eller røys 132,54	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
23	6984448,50	487698,51	Jord	Rør 116,24	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
24	6984346,77	487642,28		Stein eller røys 35,11	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
25	6984315,33	487626,66		Stein eller røys 71,72	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
26	6984248,04	487601,84		Stein eller røys 67,13	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
27	6984184,92	487578,98		Stein eller røys 57,28	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
28	6984130,91	487559,91		Stein eller røys 51,02	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
29	6984082,57	487543,58		Stein eller røys 58,15	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6984027,02	487526,39	59,89	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
31	6983968,20	487515,14	55,97	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
32	6983914,53	487499,25	87,18	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
33	6983829,28	487480,99	44,77	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
34	6983825,87	487436,35	21,82	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	

Teig 3
60 / 5

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 36 001,1

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

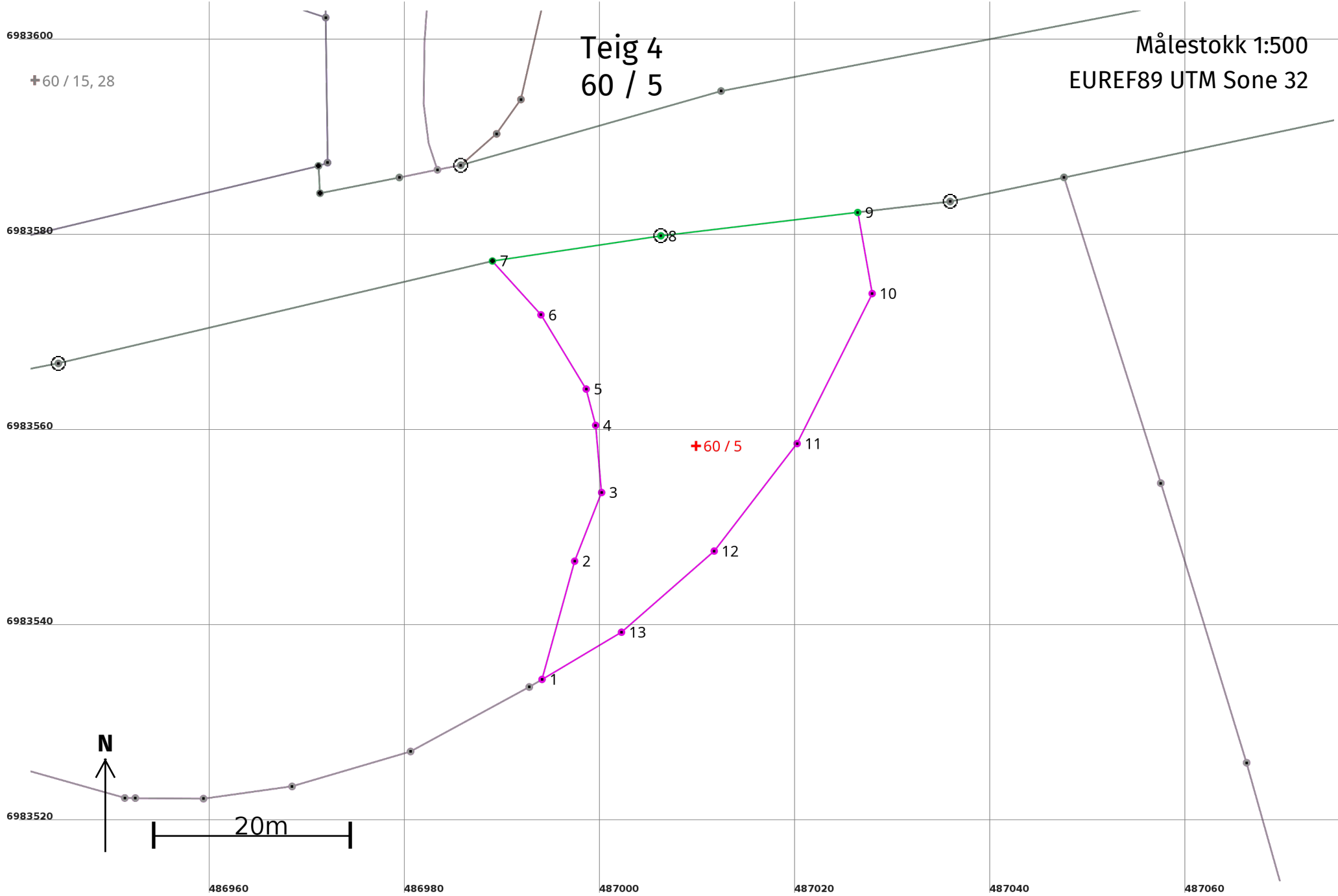
Nord: 6988262

Øst: 490431

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6988068,57	490331,72		Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	30	
			1,10				
2	6988069,66	490331,88		Stein eller røys	10 Terrengmålt	14	
			64,19				
3	6988133,28	490340,44		Stein eller røys	10 Terrengmålt	14	
			25,08				
4	6988158,28	490342,41		Jord Rør	10 Terrengmålt	14	
			28,16				
5	6988186,20	490346,07		Stein eller røys	10 Terrengmålt	14	
			141,77				
6	6988327,01	490362,56		Jord Rør	10 Terrengmålt	14	
			103,07				
7	6988330,26	490465,58		Stein eller røys	10 Terrengmålt	14	
			80,16				
8	6988330,64	490545,74		Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			89,94				
9	6988248,13	490509,94		Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			14,44				
10	6988245,56	490495,73		Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			64,45				
11	6988182,63	490481,81		Jord Stein med kors og vitner	10 Terrengmålt	14	
			84,24				
12	6988103,26	490453,57		Jord Stein med kors og vitner	10 Terrengmålt	14	
			2,51				
13	6988100,89	490452,73		Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	30	
			130,83	Hjelpelinje vannkant		30	



Areal og koordinater

Areal: 925,3

Arealmerknad:

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6983559

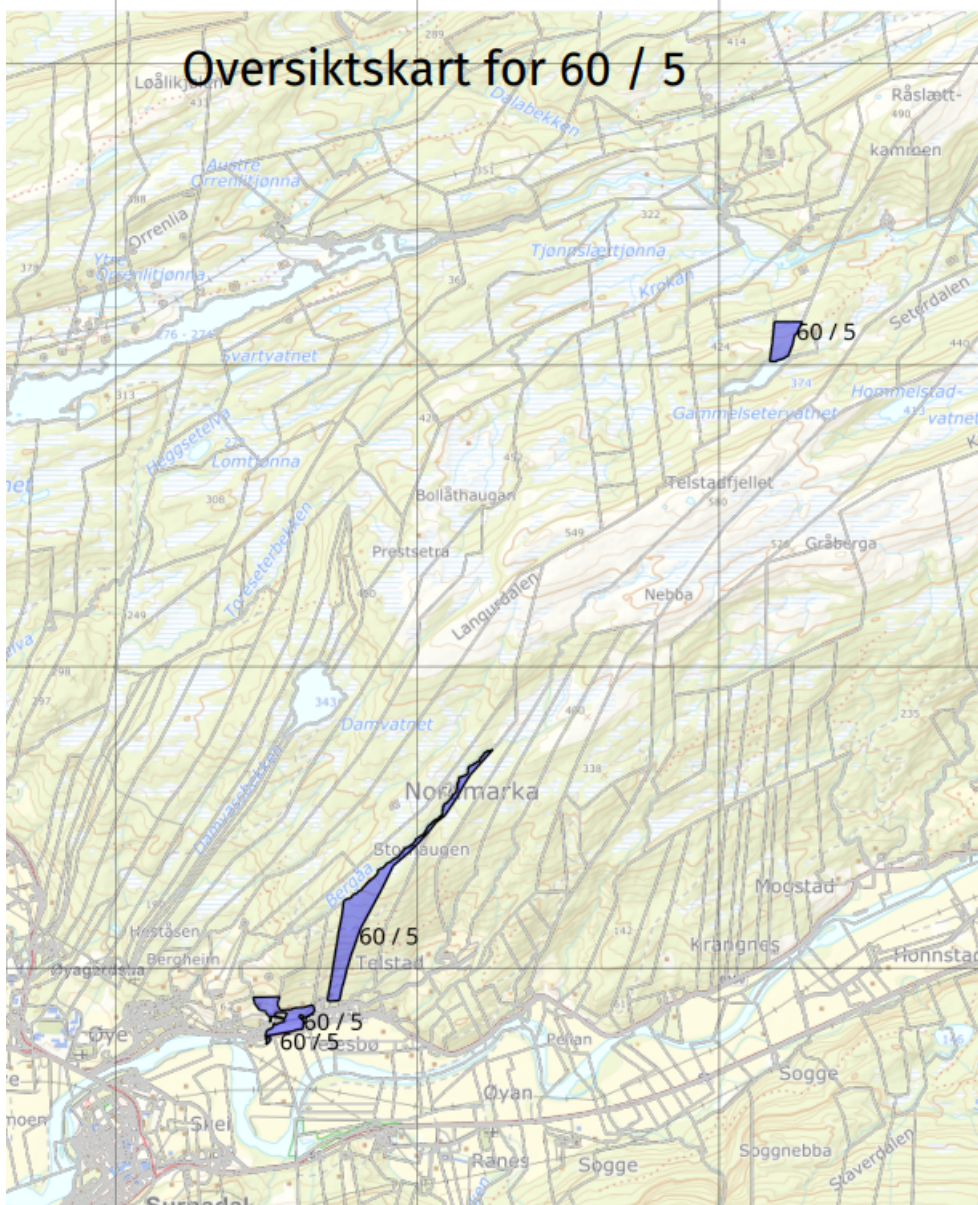
Øst: 487010

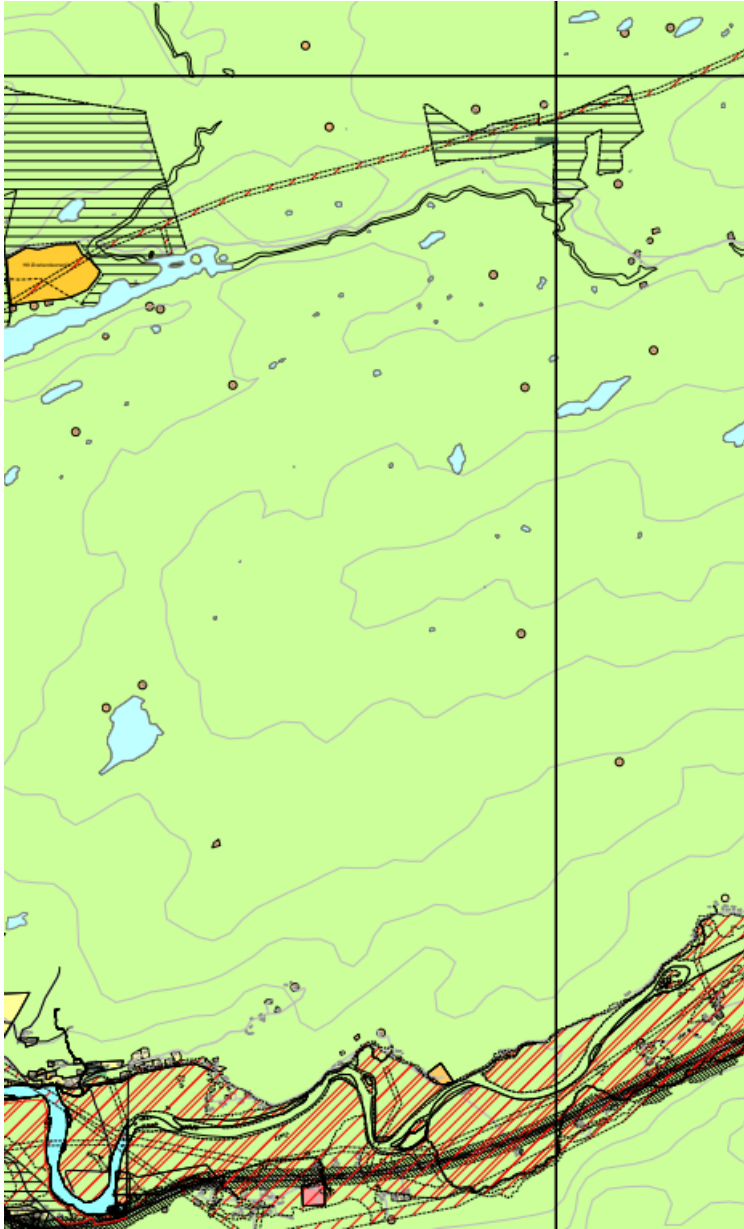
Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6983534,84	486994,09	12,55	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
2	6983546,94	486997,43	7,55	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
3	6983553,97	487000,19	6,91	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
4	6983560,85	486999,58	3,83	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
5	6983564,56	486998,61	8,90	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
6	6983572,16	486993,98	7,42	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
7	6983577,67	486989,01	17,44	Umerket	10 Terrengmålt	14	
8	6983580,25	487006,26	20,29	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
9	6983582,64	487026,41	8,43	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
10	6983574,34	487027,89	17,17	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
11	6983558,98	487020,21	13,90	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
12	6983547,98	487011,72	12,61	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
13	6983539,67	487002,23	9,47	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	

Oversiktskart for 60 / 5







SURNADAL KOMMUNE

Kommuneplanen sin arealdel
2017-2029

Planbestemmelser og retningslinjer



Vedtatt i Surnadal kommunestyre 9. november 2017



Innhold

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



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



1 Plankart og arealbruksbestemmelsar 2017-2028

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

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

1.1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)

Nedanfor er oppført dei bestemmelsar som er knytt til arealdelen.

Rettsleg bindande bestemmelsar er framheva med ramme.

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

§ 11-7 Arealformål i planen:

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

§ 11-7 nr. 1 Bebyggelse og anlegg

§ 11-7 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 11-7 nr. 3 Grønnstruktur

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

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

§ 11-8 Hensynssoner

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

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



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

1.1.1 Verknad av arealdelen

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

1.1.2 Forholdet til eksisterande kommunedelplanar og reguleringsplanar.

Kommuneplanen sin arealdel erstatter plan datert 08.03.2007.
Godkjende reguleringsplaner gjeld framfor kommuneplanens arealdel i område vist med skravur «Detaljeringsone (kode 910)». Ved manglande planbestemmelse i reguleringsplan vil bestemmelsane til kommuneplana gjelde.

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

1.1.3 Klimatilpassing

Bygningar skal plasserast med følgande minimumshøgde på overkant golv:

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

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

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

1.1.4 Byggegrenser mot sjø pbl § 1-8

Tiltak iht. pbl 1-6 er ikkje tillatt innan 100-metersbeltet, eller 50 m ut i sjøen fra strandlina målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
Bestemmelsen gjeld ikkje der det er vist byggegrense i reguleringsplan.

1.1.5 Byggegrenser mot vassdrag

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



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

1.2 Bestemmelsar for alle byggeområder

1.2.1 Plankrav

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

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

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

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

1.2.2 ROS-analyse

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

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

1.2.3 Barn og unge sine interesser

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



1.2.4 Generelle vilkår for utbygging

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

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

1.2.5 Vatn og avløp

Ved godkjenning av avløp skal følgjande gjelde:

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

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

1.2.6 Avkjørslar

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

1.3 Bestemmelsar for boligområda

1.3.1 Areal og funksjonskrav til leikeplassar

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



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

- Ved samla utbygging av 5 eller fleire boenheter skal alle boliger ha tilgang til nærleikeplass på minimum 200 m² innan 50 m gangavstand.
- Arealet gis eit tillegg på 15 m² for kvar boenhet ut over 5.
- Det skal vere maksimalt 20 bueiningar per nærleikeplass.
- Nærleikeplassane skal opparbeidast med minimum sandkasse, benk og eit leikeapparat.
- Områdeleikeplassar skal etablerast dersom det blir 20 eller fleire bueiningar.
- Innan ein avstand på 150 meter skal alle ha tilgang til ein områdeleikeplass
- Områdeleikeplassen skal vere minst 1500 m².
- Maksimalt 50 bueiningar kan vere felles om kvar områdeleikeplass.

1.3.2 Bestemmelsar for eksisterande boligområde som ikkje er omfatta av reguleringsplan

- Det skal vera minst 2 biloppstillingsplassar pr. boenhet.
- Garasje kan oppførast med inntil 70 m² BRA.
- Utnyttelsesgrad blir sett til maks 40% BYA.

1.4 Bestemmelsar for fritidsboligar

1.4.1 Krav til utforming og utnyttingsgrad

1. Gesimshøgde over gjennomsnittleg planert terreng kan vere opptil 3,5 m. Maksimal mønehøgde er 6,5 m.
2. Veg, vatn og evt. avløp til dei enkelte hyttene skal vere etablert samtidig med utbygging der dette inngår i reguleringsplanen.
3. I høgareliggjande område og i fjellskog skal vegetasjonen ikkje fjernast frå tomte utan at det er nødvendig for oppføring av bygningane.
4. Farger og materialvalg skal underordnast naturpreget. Skarpe avvikande farger er ikkje tillatt.
5. Berre matt dekke på tak blir godkjent.
6. Permanente flaggstenger blir ikkje tillatt sett opp.
7. Gjerde skal ikkje oppsettast, men eit mindre areal på inntil 300 m² ved inngangsparti og terrasse kan godkjennast inngjerd etter søknad til det



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

8. Utnyttelsesgrad blir sett til maks 30 % BYA.

1.5 Retningslinjer for planlegging og utbygging av fritidsboligar

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

1.6 Bestemmelsar for naust

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



- Kwart naust skal ha tilgang til eigen biloppstillingsplass. Rett til biloppstillingsplass og adkomst må dokumenterast i byggesøknad før løyve blir gjeve.
- Naust skal ikkje ha større grunnflate enn 40 m². Maksimal gesimshøgde er 2,5 m.

1.7 Retningslinjer for utforming av naust

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

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

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

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

1.8 Bestemmelsar for forretning og næringsområde

Unyttingsgrad for uregulerte område: maks 70 % BYA

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

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



1.10 Område for råstoffutvinning

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

1.11 Bestemmelsar til hensynssone, jfr pbl §11-8

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

1.11.1 Flaumfare (H320)

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

1.11.2 Faresone skred og ras (H310)

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

1.11.3 Støysone (H220)

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

Raud sone

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

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

Gul sone

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

1.11.4 Faresone høyspenningsanlegg (H370)

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



1.11.5 Hensynssone drikkevasskjelde (H110)

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

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

1.11.6 Hensynssone reindrift (H520)

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

Bandleggingssone § 11-8 d

1.11.7 Naturreservat (H720)

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

1.11.8 Kulturminne (H730)

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

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

1.11.9 Regulerte område (H910)

Gjeldande reguleringsplan skal vere uendra for området.

1.12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur,

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



1.13 Dispensasjon jfr. pbl. §19.

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

1.13.1 Retningslinjer ved behandling av søknader om dispensasjon.

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

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

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

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

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



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

adkomst: offentlig veg

Telstadvegen 54

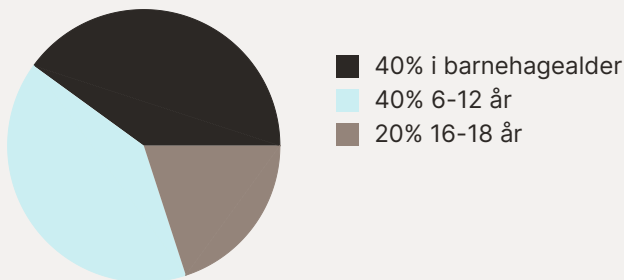
Offentlig transport

🚶 Øye skoler Linje 905	20 min 🚶 1.8 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	2 t 11 min 🚶

Skoler

Surnadal barne- og ungdomsskule (1-...21 min 🚶 506 elever, 39 klasser	1.9 km
Surnadal videregående skole 270 elever	22 min 🚶 1.9 km

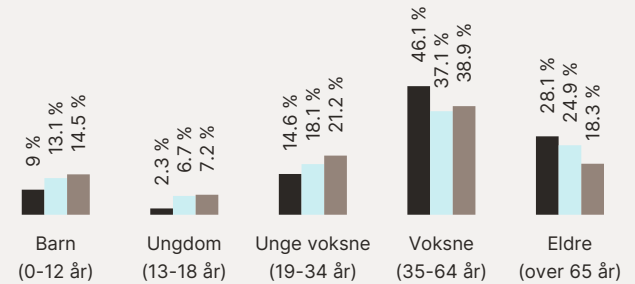
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	52%	33%
Ikke gift	34%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Bergheim	85	49
■ Kommune: Surnadal	5 849	2 888
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øye barnehage (1-5 år) 51 barn	21 min 🚶 1.8 km
Bårdshaugen barnehage (0-5 år) 39 barn	4 min 🚶 2.6 km
Midtigrenda barnehage (1-5 år) 62 barn	7 min 🚶 4.4 km

Dagligvare

Kiwi Surnadal	4 min 🚶
Coop Extra Surnadal Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 🚶 2.5 km

Sport

🏆 Øye stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	22 min 🚶 2 km
🏆 Surnadal ungdomsskule Aktivitetshall, ballspill	23 min 🚶 2 km

