


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Øravegen 48, 6652 SURNADAL

 SURNADAL kommune

 gnr. 50, bnr. 160, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 06.10.2025

Rapportdato: 24.10.2025

Oppdragsnr.: 20704-1616

Referansenummer: FC2403

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



MIDT NORSK
TAKST AS

Medlem av

Norsk takst

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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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

Horisontaldelt 2-mannsbolig

Støpt gulv, lecamur som er pusset utvendig og innvendig. Trebjelkelag. Bindingsverk med utvendig stående kledning og liggende kledning på kjellervegg i front. Saltak med betongtakstein. Tilbygd garasje med bod. Seksjon 1 har inngang i 1. etasje med egen utvendig bod og garasje. Seksjon 2 har inngang i underetasjen med egen utvendig bod.

Tomannsbolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sort betongtakstein med betongstein over vindskier. Doble vindskibord. Forenklet dampnett undertak av armert polyetylen. Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone. Sorte aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe i følge selger. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn 2 plasser. Øvrige er ført til terreng. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår i front av leiligheten. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Øvrige deler av vegger består av pusset lettklinkerblokk. W-takstol med tilgang til kryploft via luke på overbygd veranda. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og enkel boddør av ukjent alder. Garasje: Betonggulv, gips på vegg mot bolig og ved garasjeport. Øvrige vegger med synlig bindingsverk og panel på vegg. Gips i himling og synlige takkonstruksjon. Innlagt strøm. Leddport i tre. Utvendig er vegger kledd med stående kledning og saltak med betongtakstein. Forenklet undertak av plast.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte slette vegger og pusset mur i bod. Innvendige tak har malte slette overflater. - Gulvvarme i gang, stue/kjøkken og soverom. - Spotter i himling i stue/kjøkken. Gulv av betong på grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har felles elementpipe fra byggeår og vedovn av ukjent alder. Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg på stue mot øvre hjørne. Det er målt 13,7%. Veggene er bygget opp med lettklinkerblokk, forhudningspapp, luftespalte, isolasjon/lekter dampspærre og malte plater. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt slett himling. Mekanisk avtrekk i himling. 60 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, dusjkabinett og vegghengt toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett himling med spotter. Laminat plate på vegg over benkeplate. Malt profilert kjøkkeninnredning med nedfelt vask og platetopp. Integriert oppvaskmaskin, stekeovn, micro, kjøleskap og fryseskap. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Teknisk rom. Belegg på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett himling. Mekanisk avtrekk på vegg. Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, ekspansjonstank, hovedstoppekrane, reduksjonsventil, rørfordelingsskap og sikringsskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på teknisk rom hvor også hovedstoppekrane for bygget er plassert. Det er avløpsrør av plast. Lufting av avløp er felles med overliggende leilighet og ført opp over tak. Leiligheten har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vindu. OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter. Produksjonsår: 2023. Plassering: Teknisk rom. Elektrisk tilkobling: Stikkontakt. Sikringsskap er plassert på teknisk rom automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Skjult anlegg. Brannmeldere på soverom, teknisk rom og stue/kjøkken. Brannslukker i skyvedørsgarderobe gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser/leirholdige masser. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. Synlig grunnmursplast med klemlist under veranda. I tidligere salgsoppgave er det opplyst at dem har fått beskjed om drenering har vært byttet, men er av ukjent dato og utførelse. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer er av naturstein ved inngang til bod og nedgang mot underetasjen. Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

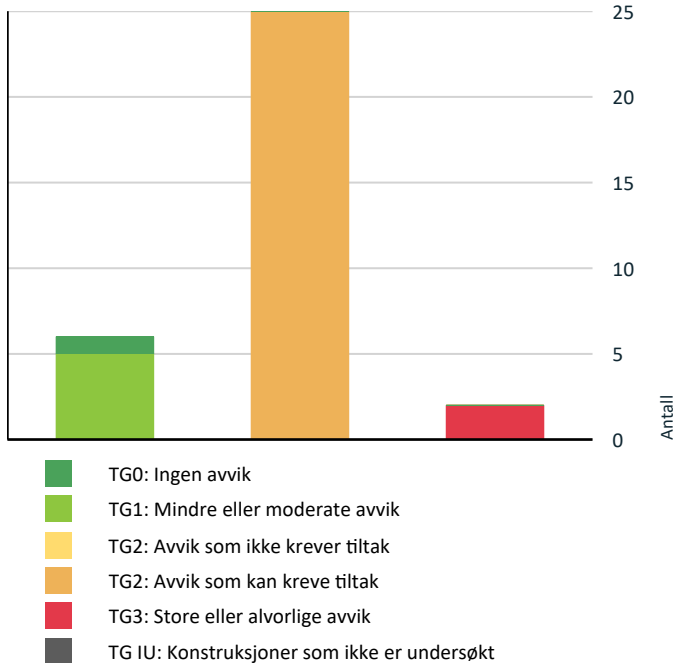
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
 - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende byggetegninger fra byggeår. Lovlighet er vurdert ut fra byggetillatelse gitt 17.10.2025 for ombygging fra enebolig til tomanns bolig hvor plantegninger stemmer med dagens bruk.
 - Det er tilsendt kopi av tinglysning av seksjonering som er matrikkel ført 03.12.2023 av Surnadal kommune. Tegninger i matrikkel samsvarer med dagens bruk for seksjon 2 som da har hele underetasjen inkludert utvendig bod.
 - Det foreligger ingen ferdigattest for denne bygningen hos kommunen fra byggeår. Midlertidig brukstillatelse er gitt 09.09.1981. Det er gitt ferdigattest for ombygging fra enebolig til 2- mannsbolig som er datert 17.10.2025
- Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

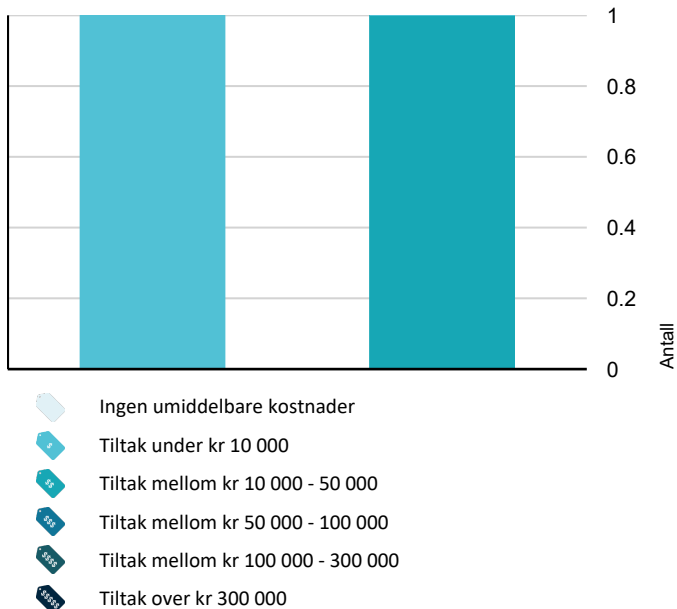
Sammendrag av boligens tilstand

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 foretatt tilstandskontroll av alle bygningsdeler som er direkte tilknyttet enheten selv om dette er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leilighet/boenhet. Ikke kontrollert tilstøtende boenheter/leiligheter.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Teknisk rom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1981

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave. Midlertidig brukstillatelse er gitt 09.09.1981

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Bygget om leiligheten til egen bruksenhet og da totalrenovert. Trapp er fjernet mellom 1. etasje og underetasje. Utført som egeninnsats av eiere. Svorka har utført elektrisk arbeid. Eier er rørlegger som har montert nytt røranlegg.
2024	Modernisering	Seksjonering fra bolig til 2 mannsbolig er tinglyst 18.01.2024 iht. matrikkel. (Matrikkel ført hos Surnadal Kommune 03.12.2023). Seksjon 2 har hele underetasjen inkludert bod med utvendig tilgang.
2025	Modernisering	Selger har lagt gips og brannfuget i bod underetasjen tilhørende seksjon 2 for å ivareta brannsikkerheten mellom seksjonene. Utført som egeninnsats.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sort betongtakstein med betongstein over vindskier. Doble vindskibord. Forenklet damptett undertak av armert polyetylen.

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.

Vurdering av avvik:

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

- Er en del mose på taket.

- Er synlig lys på forside av taktekingen sett fra kryp loft som bør undersøkes ytterligere.

Konsekvens/tiltak

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

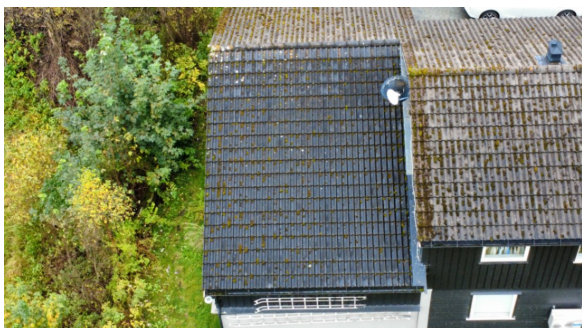
Tilstandsrapport



Er synlig lys på forside av taktekingen sett fra kryploft som bør undersøkes ytterligere. Ingen synlig skade



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe i følge selger. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn 2 plasser. Øvrige er ført til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- 2 taknedløp på forsiden er ført til terreng

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Takrenner bør rengjøres og kontrolleres for å sikre fri avrenning.

Tilstandsrapport



Oversikt pipe, luftehatt og takstige



Pipehatt



Luftehatt

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår i front av leiligheten. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Øvrige deler av vegger består av pusset lettklinkerblokk.

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

Vurdering av avvik:

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

- Det er råte i nedre del av vegg ved taknedløp og manglende ventilering. Synlig skade på asfaltplate.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Det må også utbedres ventilering for veggen.

- Skadet område av vegg må kontrolleres for evt. skjulte skader.

- Det må påregnes overflatebehandling og evt. utskifting av enkelte bord.

- I tiltakskostanden er det hensyntatt å utbedre skaden lokalt. Ikke hensyntatt å utbedre hele veggen. Valg av løsning vil påvirke totalkostnaden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Det er råte i nedre del av vegg ved taknedløp og manglende ventilering. Synlig skade på asfaltplate.



Det er råte i nedre del av vegg ved taknedløp og manglende ventilering. Synlig skade på asfaltplate.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-takstol med tilgang til kryploft via luke på overbygd veranda. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.
- Takkonstruksjon er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er avvik:
 - Spotter er montert uten spottkasse og dampsperre er punktert. Gjelder seksjon 1.
 - Det registreres ekskrementer etter mus på kryploft/kaldloft, noe som kan skyldes manglende musebånd/sikring bak kledning på yttervegger.
 - Søyle ved garasje har skjelheter som følge av svakt fundament

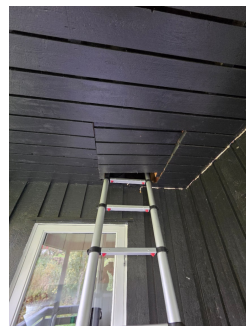
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
 - Det bør utføres tiltak ved spotter uten spottkasser for å sikre tilstrekkelig damp tetthet mot kaldloft/kryploft. Gjelder seksjon 1.
 - Det bør monteres musebånd/sikring som tiltak. Konsekvens: Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende omfang/eventuelle skader, samt foreta tiltak for at mus ikke skal komme inn i konstruksjon og føre til skade.
 - Søyle må rettes og og fundament forsterkes tilstrekkelig slik at det ikke oppstår skade i takkonstruksjon

Tilstandsrapport



Søyle ved garasje har skjevheter som følge av svakt fundament



Tilgang til kryploft via utvendig luke



Det registreres ekskrementer etter mus på kryploft/kaldloft



Oversikt kryploft

TG 2 **Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



Vindu på soverom



Vindu på kjøkken



Vindu på bad er punktert



Mugg i nedre del av vindu på soverom

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel boddør av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Er noe svelling i nedre del av dørblad til hoveddør
- Værslitt overflate på boddør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Anbefaler å overflatebehandle dør og utføre tiltak i nedre del av dør så skaden ikke utvikler seg.
- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

Tilstandsrapport



Hoveddør



Er noe svelling i nedre del av dørblad på hoveddør



Boddør. Mangler beslag under terskel

Garasje

Garasje: Betonggulv, gips på vegg mot bolig og ved garasjeport. Øvrige vegger med synlig bindingsverk og panel på vegg. Gips i himling og synlige takkonstruksjon.

Innlagt strøm. Leddport i tre.

Utvendig er vegger kledd med stående kledning og saltak med betongtakstein. Forenklet undertak av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Skade på gipsplater.
 - Slitt garasjeport

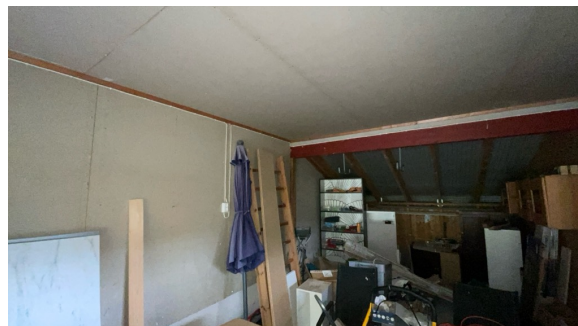
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Lokal utbedring må påregnes for å lukke avvik. Tiltak på gipsvegg og åpen konstruksjon må vurderes opp mot krav iht. brannskille mellom garasje tilhørende seksjon 2 og leilighet i seksjon 1

Tilstandsrapport



Skjøter på gipsplater er ikke tette



Åpen takkonstruksjon i bakre del av garasjen



Sprekk i betonggulv



Oversikt

INNSENDIG

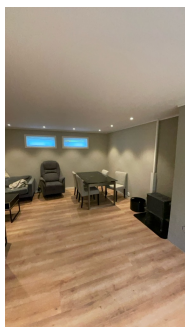
TE 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte slette vegger og pusset mur i bod. Innvendige tak har malte slette overflater.

- Gulvvarme i gang, stue/kjøkken og soverom.
- Spotter i himling i stue/kjøkken.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Oversikt stue

TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Ved befaringen er det merkbart støy mellom boenheter/leiligheter.

1. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 22 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 13 mm fra øvre bakvegg mot teknisk rom ned mot inngangsdør. TG 2

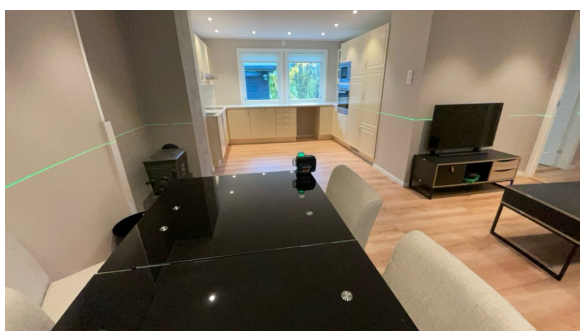
- Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 25 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 13 mm fra nedre hjørne mot gang og opp langs skillevegg mot inngangsdør. TG 2

Konsekvens/tiltak

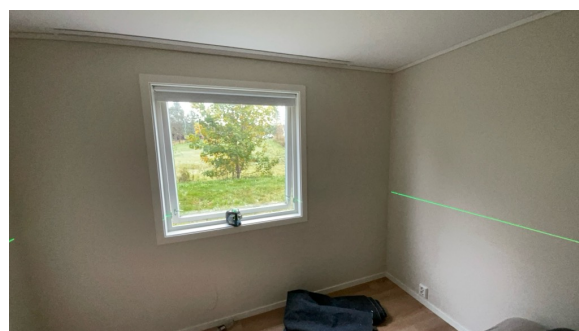
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

• Tiltak:

- Tiltak vedrørende støy må kunne påregnes evt. tiltak planlegges i samråd med leiligheten over når det foregår oppussing i den enkelte enhet. Trinnlydplater vil kunne bidra til mindre støy.



- Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 22 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 13 mm fra øvre bakvegg mot teknisk rom ned mot inngangsdør. TG 2



- Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 25 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 13 mm fra nedre hjørne mot gang og opp langs skillevegg mot inngangsdør. TG 2

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

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



- Eiendommen ligger i et område med usikker forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har felles elementpipe fra byggeår og vedovn av ukjent alder

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

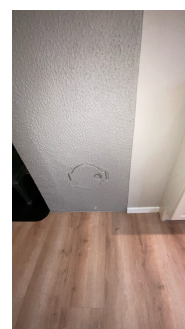
- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
- Sotluke er full i sot

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.
- Sotluke må tømmes for sot



Oversikt



Sotluke, det bør monteres plate på gulvet



Sotluke må tømmes for sot

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg på stue mot øvre hjørne. Det er målt 13,7%. Veggene er bygget opp med lettklinkerblokk, forhudningspapp, luftespalte, isolasjon/lekter dampspærre og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:
- Oppbygging av vegg med plastfolie gir økt fare for kondensering i kombinasjon isolasjonsmengde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ikke behov for tiltak vedrørende dampspærre ut fra det som er synlig på befaringsdagen. Bør overvåkes og evt. tiltak vurderes ut fra hvordan det utvikler seg

Tilstandsrapport



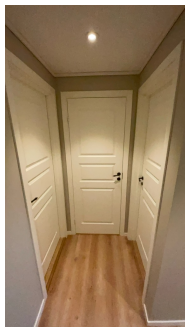
Synlig saltutslag i bod



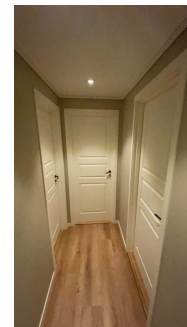
Kontroll av bunnvill i innforet yttervegg på stue mot øvre hjørne. Det er målt 13,7%. Veggene er bygget opp med lettklinkerblokk, forhudningspapp, luftespalte, isolasjon/lekter, dampsperre og malte plater

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Dør til teknisk rom, stue/kjøkken og soverom



Dør til soverom, bod og bad

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeid på det elektriske anlegget er utført av Svorka og øvrig arbeid som egeninnsats.

Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt slett himling. Mekanisk avtrekk i himling. 60 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, dusjkabinett og vegghengt toalett.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malt slett himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vindu i våtsoner: Ikke behov for tiltak så lenge det benyttes dusjkabinett og ingen direkte vannpåkjenning på overflater. Vindu er da beskyttet.

Tilstandsrapport



Oversikt

KJELLER > BAD

🔧 TG 2 Overflater Gulv

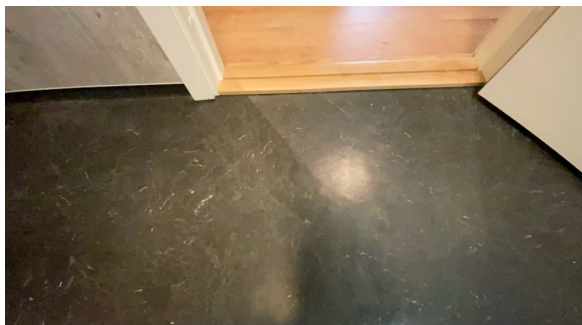
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av belegget ved dørterskelen er 28 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall) utenfor område til dusjkabinettet. Lokalt fall i område under dusjkabinettet.
- Belegg er noe løst ved dørterskel og ved sluk

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Tiltak med innfestning av gulvbelegg må vurderes ut fra hvordan det utvikler seg. Ikke behov for umiddelbare tiltak



Oversikt

KJELLER > BAD

🔧 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

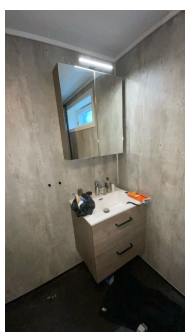
60 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, dusjkabinett og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

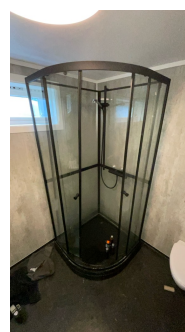
- Det er avvik:
- Dører på dusjkabinett er slitt/trinser er skadet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dusjkabinett må utbedres og rettes opp



Oversikt



Oversikt



KJELLER > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. Åpningsvindu med ventil

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

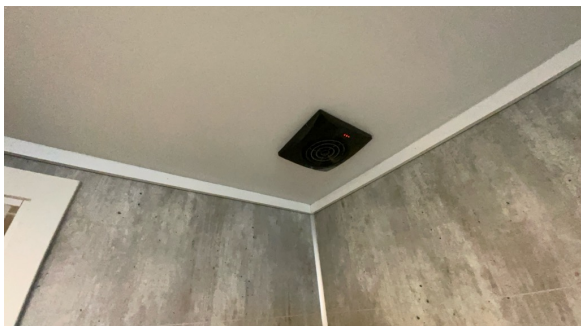
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

- Det bør være minimum 10 mm spalte under dør for tilluft.
- Tilluft bør komme via spalte under eller over dør for å bidra til god luftskiftning i boligen.

Konsekvens/risiko: Uten tilstrekkelig tilluft reduseres effekten på ventilasjon og det kan medføre over tid grobunn for mugg, sopp eller råte.

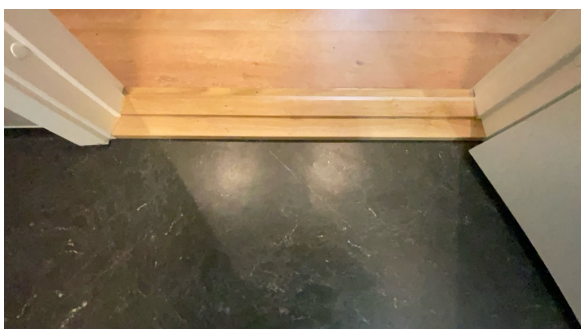
Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk i himling



Åpningsvindu med ventil



Standard dørterskel uten tilluft

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført på synlig vinylbelegg uten å finne avvik. TG 0 settes siden det er tilstrekkelig info til å sette til tilstandsgrad.

Hulltaking er ikke utført grunnet el kabler og rør i tilstøtende vegger fra innvendige rom, det er fare for å skade disse og på det grunnlag ble hulltaking ikke utført. En vegg grenser mot terreng.



Fuktsøk på gulv ved dørterskel uten forhøyde fuktavvik



Fuktsøk på gulv ved dusjkabinett uten forhøyde fuktavvik



Fuktsøk på gulv under servantskap uten forhøyde fuktavvik

KJØKKEN

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett himling med spotter. Laminat plate på vegg over benkeplate.

Malt profilert kjøkkeninnredning med nedfelt vask og platetopp. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro, kjøleskap og frysenskap. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Skade på bakplate i overskap og åpen hylle
- Riss/ripe innvendig på dør under vaskecum.
- Plate over ventilator er ikke forseglet i bunn og det er fare for svelling ved tilførsel av fukt/stekeos.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Lokal utbedring må kunne påregnes for å lukke avvik for å sikre at skadene ikke utvikler seg.



Oversikt



Små skader i hylle på veggen.



Plate over ventilator er ikke forseglet i bunn og det er fare for svelling ved tilførsel av fukt/stekeos.



Riss/ripe innvendig på dør under vaskecum.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

KJELLER > TEKNISK ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Teknisk rom

Belegg på gulv med gulvarme, malte slette vegger og malt slett himling. Mekanisk avtrekk på vegg.

Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, ekspansjonstank, hovedstoppekrane, reduksjonsventil, rørfordelingskap og sikringsskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet mangler tilluftsventilering
- Belegg er løsnet under sikringsskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tilluft bør komme via spalte under eller over dør for å bidra til god luftskiftning i boligen.

Konsekvens/risiko: Uten tilstrekkelig tilluft reduseres effekten på ventilasjon og det kan medføre over tid grobunn for mugg, sopp eller råte.

- Anbefaler å legge en mykfuge over kanten på gulvbelegget for å sikre at evt. fukt kan komme ned bak belegget.



Oversikt



Oversikt



Belegg er løsnet under sikringsskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på teknisk rom hvor også hovedstoppekrane for bygget er plassert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mangler deksel/dør på hovedskap (Ved evt. lekkasje er det fare for at vann kan ledes ut av skapen grunnet manglende dør)

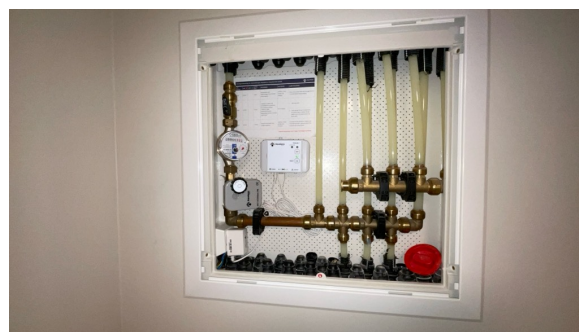
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må monteres sprutplate/dør for å ivareta vannsikkerheten og sikre at evt. lekkasjevann ikke ledes ut til veggoverflater.



Hovedstoppekrane



Vannfordelingsskap

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Lufting av avløp er felles med overliggende leilighet og ført opp over tak

Vurdering av avvik:

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

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 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vindu

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Mangler ventiler på soverom

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



Ingen ventil på soverom



Ingen ventil på soverom

TG 2 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2023

Tilstandsrapport

Plassering: Teknisk rom

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

- Ekspansjonskar/tank varmtvannsbereider skal kontrolleres jevnlig. Minst en gang i året.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Varmtvannstank med effekt på mer enn 1500 watt skal ha fast tilkobling ved nyinstallasjon etter 2014. Det må utbedres for å lukke avviket.



Varmtvannsbereider og ekspansjonstank

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Sikringskap er plassert på teknisk rom automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Skjult anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2023 Renoveret store deler av installasjon i 2023 av EI-Co AS/Svorka Installasjon AS

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

Ja Installasjon er utført av EI-Co AS/Svorka Installasjon AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Det ligger totalt 1 dokument på boligmappa.no fra 2023

- Dokumenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang på www.boligmappa.no

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

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

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

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



Sikringskap



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

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

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

Brannmeldere på soverom, teknisk rom og stue/kjøkken. Brannslukker i skyvedørsgarderobe gang.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja CO2 brannslukker tildredsstiller ikke kravet til brannslukker i boligen

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei - Informasjon:

Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

Tilstandsrapport

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

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Co2 5Kg brannslukker fra 2023 i skyvedørsgardreobe i gang

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser/leirholdige masser.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. Synlig grunnmursplast med klemlist under veranda. I tidligere salgsoppgave er det opplyst at dem har fått beskjed om drenering har vært byttet, men er av ukjent dato og utførelse.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Grunnmuren har riss/mindre sprekker

Konsekvens/tiltak

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



Små riss i puss

TG 2 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av naturstein ved inngang til bod og nedgang mot underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Oversikt

TG 2 Terrenghorhold

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.

Vurdering av avvik:

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

- Impregnert rekkverk/støtte ned langs siden på garasje/bod er svak.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

- Ikke behov for tiltak vedrørende kvikkleire ut fra gitte info. Ta kontakt med kommunen for ytterlige informasjon.

- På generelt grunnlag anbefales det å etablere 1:50 fall 3m bort fra grunnmur. Dette for å sikre god avrenning mot fra grunnmur og dermed unngå unødvendig fuktbelastning mot denne.

Tilstandsrapport



Oversikt



Dårlig fall på terreng foran boligen



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



Impregneret rekkverk /støtte ned langs siden på garasje/bod er svak.

TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

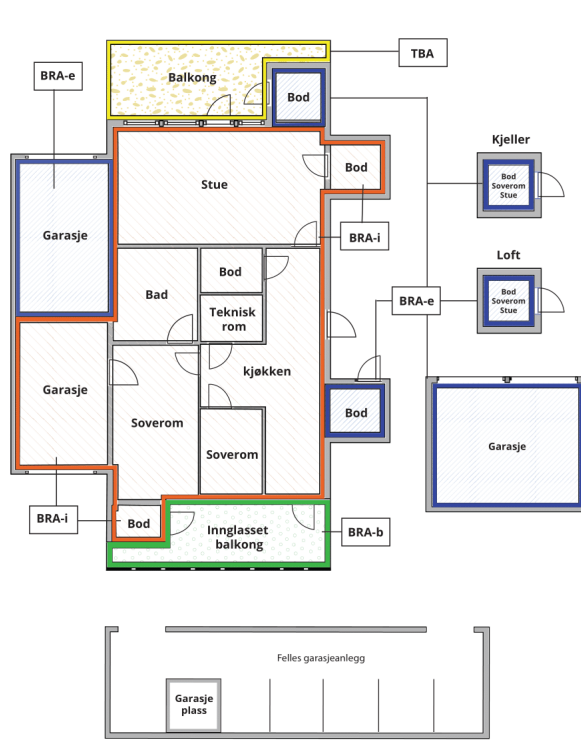
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	76	5		81	
SUM	76	5			
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, soverom, stue/kjøkken, teknisk rom, bad, bod 2, soverom 2	Bod	

Kommentar

- Arealene i garasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende byggetegninger fra byggeår. Lovlighet er vurdert ut fra byggetillatelse gitt 17.10.2025 for ombygging fra enebolig til tomanns bolig hvor plantegninger stemmer med dagens bruk.
- Det er tilsendt kopi av tinglysning av seksjonering som er matrikkel ført 03.12.2023 av Surnadal kommune. Tegninger i matrikkel samsvarer med dagens bruk for seksjon 2 som da har hele underetasjen inkludert utvendig bod.
- Det foreligger ingen ferdigattest for denne bygningen hos kommunen fra byggeår. Midlertidig brukstillatelse er gitt 09.09.1981. Det er gitt ferdigattest for ombygging fra enebolig til 2- mannsbolig som er datert 17.10.2025

- Info:

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

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	66	15

Kommentar

Tomannsbolig

- Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- P-rom
- Underetasje: Gang, Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Soverom 2
- S-rom
- Underetasje: Bod, Teknisk rom, Bod 2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Svenn Marius Skålvik. Nøkkelbefaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1566 SURNADAL	50	160		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øravegen 48

Hjemmelshaver

Reiten Peder Holten, Reiten Sindre Aune, Reiten
Siv Anette Aune

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.10.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	8	Nei
Forenklet energiattest	13.10.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	7	Ja
Matrikkelrapport	18.09.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	Bekreft av selger pr. epost 23.10.2025
2	11.11.2025	Bekreftet av selger pr. epost 11.11.2025 etter korrigerings av seksjoner og arealfordeling.

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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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/>

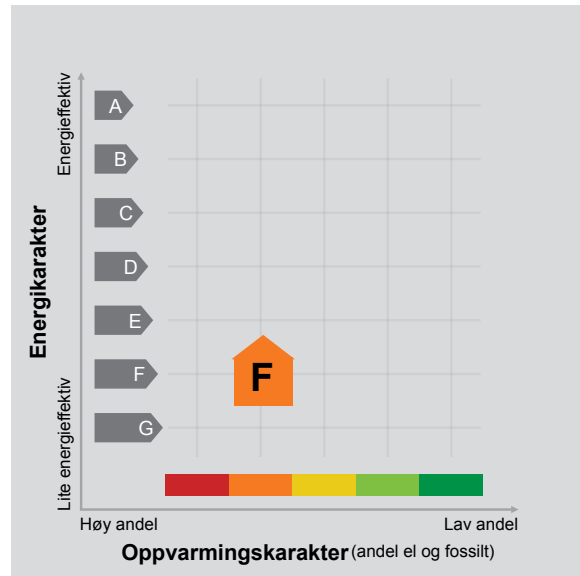
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FC2403>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Øravegen 48
Postnummer	6652
Sted	SURNADAL
Kommunenavn	Sumadal
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	160
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181631376
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-179614
Dato	13.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende 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)

- Slå el.apparater helt av
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Spar strøm på kjøkkenet
- Isolering av gulv mot grunn

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 inneklima 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:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Egenerklæring

Øravegen 48, 6652 SURNADAL

16 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Øravegen 48

Postadresse

Øravegen 48

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Reiten, Sindre Aune

Selger

Reiten, Peder Holten

Selger

Reiten, Siv Anette Aune

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

nytt el. og rør.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Svorka

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Komplett nytt anlegg.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Svorka

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Komplett nytt rør-opplegg. Selv utført som faglært rørlegger

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

-

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**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Gulvvarme

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Svorka

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller 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 95411267

Egenerklærings skjema


Name Date
Reiten, Siv Anette Aune 2025-10-16

Identification

 **bankID** Reiten, Siv Anette Aune

Name Date
Reiten, Peder Holten 2025-10-16

Identification

 **bankID** Reiten, Peder Holten

Name Date
Reiten, Sindre Aune 2025-10-16

Identification

 **bankID** Reiten, Sindre Aune



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Reiten, Siv Anette Aune
Reiten, Peder Holten
Reiten, Sindre Aune

16/10-2025
16:37:35
16/10-2025
13:14:57
16/10-2025
12:46:36

BANKID
BANKID
BANKID

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613789961
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964981892	SURNADAL KOMMUNE	Bårdshaugvegen 1, 6650 SURNADAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
291094	REITEN SINDRE AUNE		TØMMERHAUGVEGEN 5, 6652 SURNADAL
070267	REITEN SIV ANETTE AUNE		KORSVEGEN 7, 6652 SURNADAL
270461	REITEN PEDER HOLTEN		KORSVEGEN 7, 6652 SURNADAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1566	50	160

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1566	50	160	0	1	86 / 173	Boligseksjon	Ja	Nei
1566	50	160	0	2	87 / 173	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 990559 Tinglyst: 17.01.2024
STATENS KARTVERK



14 NOV 2023

21 NOV 2023

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Sumadal	Bårdshaugvegen 1	Solveig Lene Tugås

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Sindre Aune Reiten	291094 [redacted]	S-REITEN@HOTMAIL.COM	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Tømmerhaugvegen 5.	6652	Sumadal	47807806

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1566	Sumadal	50	160	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn		Eierandel (oppgis som brøk)
291094 [redacted]	SINDRE AUNE REITEN		1/2
070267 [redacted]	SIV ANETTE AUNE REITEN		1/4
270461 [redacted]	PEDER H. REITEN		1/4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	86	B	13				25				37				49			
2	B	87		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		173		Nevner =		173													

Dato	Innsenderens underskrift
10.11.23	Sindre Aune Reiten

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

Vedlagt (plantegning).

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

10.11.23

Innsenderens underskrift

Sindre Anne Reish

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Surnadal 10.11.23	Hjemmelshavers underskrift <i>Sindre Aune Reiten</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver SINDRE AUNE REITEN
Sted og dato Surnadal, 10/11-23	Hjemmelshavers underskrift <i>Siv Anette Aune Reiten</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver SIV ANETTE AUNE REITEN
Sted og dato Surnadal, 10/11-23	Hjemmelshavers underskrift <i>Peder H. Reiten</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver PEDER H. REITEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 1506	Kommunens navn Surnadal	Gårdsnr. 50	Bruksnr. 160	Festenr.
Dato 24/11-23	Underskrift <i>Solveig Høyne Tuglås</i>	Stempel 		

Dato 10.11.23	Innsenderens underskrift <i>Sindre Aune Reiten</i>
------------------	---

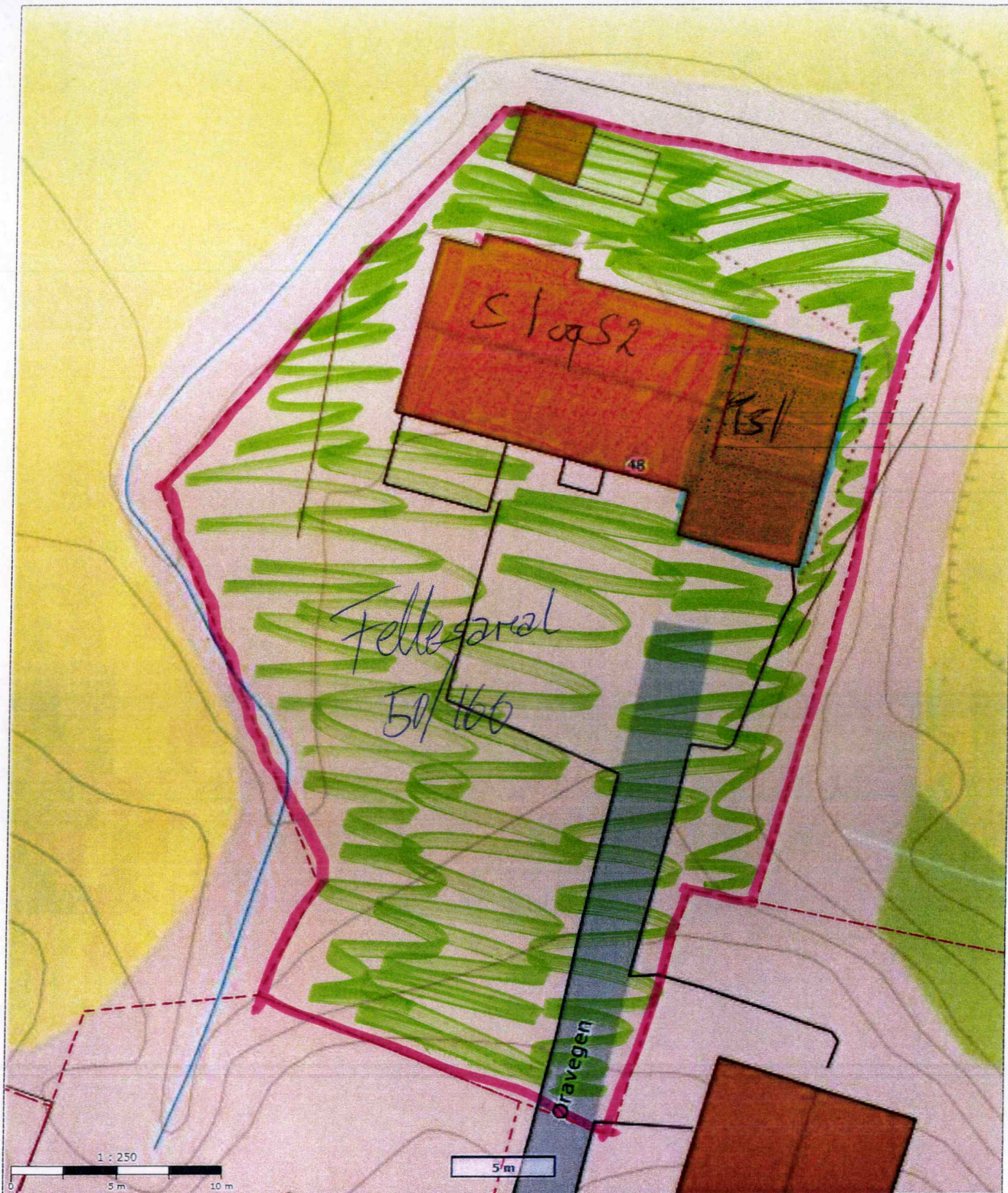
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer		Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:					Nevner =														

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------

ADAL KOMMUNE
 Areal- og naturforvaltning



Kartutsnitt

50/160
Øravegen 48



Målestokk: 1:250
Dato:24/11-2023
Format A4

6652 Surnadal - Øravegen 48

Seksjon 1. H01

86 m²

34 m²



6652 Surnadal - Øravegen 48

Seksjon 2. U01 *87 m²*





Sindre Aune Reiten
Tømmerhaugvegen 5
6652 SURNADAL

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-25/00247-2

Saksbehandler
Maren Lovise Øby

Dato
17.10.2025

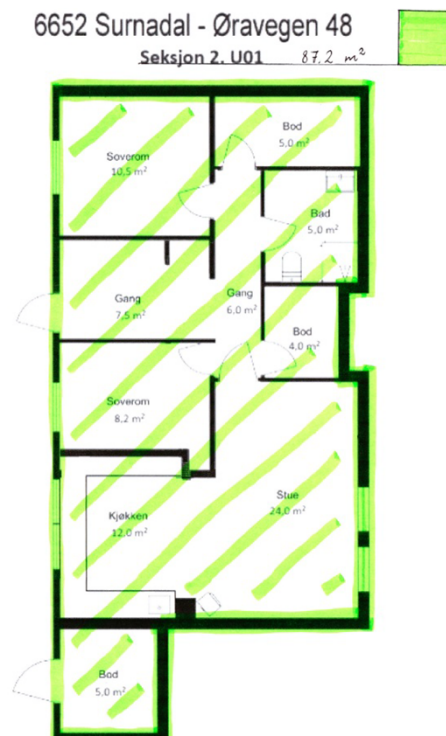
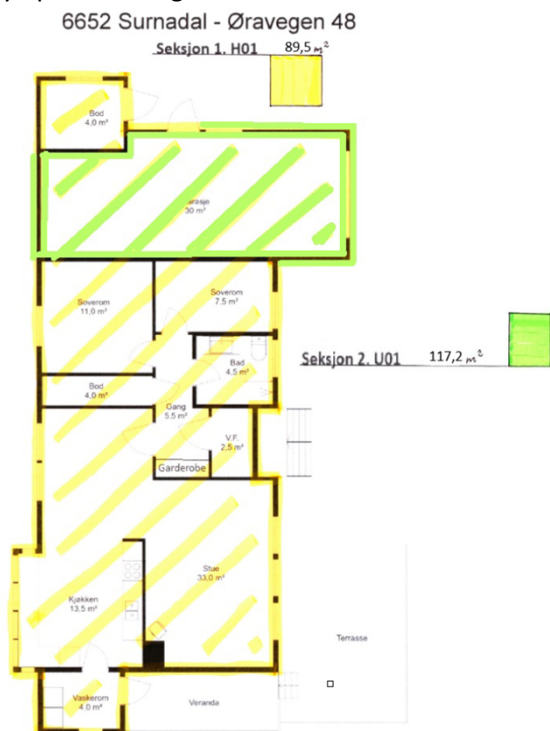
50/160 - Øravegen 48 - Løye til bruksendring fra tilleggsareal til hovedareal og ombygging til tomannsbustad

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 50 / 160 / 0 / 0
Tiltakshaver: Sindre Aune Reiten

Vedtak

Søknaden om bruksendring av tilleggsareal til hovedareal og ombygging frå einebustad til tomannsbustad blir godkjent etter § 20-2 i Plan- og bygningslova (tiltak som krev søknad og som tiltakshavar kan stå føre).

Nye planteikningar:



Postadresse
,
E-post

Besøksadresse

Telefon

Org.nr
964 981 892

Bruksendringa gjeld opprinneleg disponibelt rom og bod i kjellar, som bruksendrast til kjøkken og stue. Hobbyrom bruksendrast til soverom. Krav til rømming ivaretaast gjennom eksisterande vindauger. Arbeidet inneberer fjerning av eksisterande trapp og tetting av trappeløp, dobbelt gipslag og lydbøyer i himling, samt gipsing av veggjar i første etasje slik at bygninga delast opp i to brannceller.

Vi ynskjer likevel å minne om følgjande:

Tiltakshavar må sjølv sjå til at arbeidet ikkje er i strid med plan- og bygningslova, byggjeforskriftene, kommunen sine vedtekter, forureiningslova, reguleringsplan med vedtak eller anna regelverk (for eksempel jordlov, veglov, konsesjonslov etc.).

Reglane om minsteavstand til veg og nabogrense må overhaldast.

Det gjelder særleg reglar om avstand til kraftleidningar, kablar, vatn og avlaupsleidningar. Kjem tiltaket for nær desse, kan dette føre til krav om omlegging, eventuelt flytting/riving.

Løyve er gyldig i 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tid fell løyve bort, dersom det ikkje blir søkt om fornying innan utløp av 3-årsfristen. Dersom ein ynskjer å endra tiltaket i forhold til dette vedtaket, må det søkjast om dette og endringa må vera godkjent før den blir gjennom-ført.

Dette løyve er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova sine vedtak og kan difor på klagast av protesterande naboar med rettsleg klageinteresse.

Jf. Plan- og bygningslova §21-10 skal det hentast inn midlertidig bruksløyve eller ferdigattest før bygninga kan takast i bruk etter endringa. Ferdigattesten markerer avslutninga på byggesaka. Ved visse typar tiltak kan kommunen godkjenne at bruken startar opp før alt arbeidet er ferdig. Dersom det søkast om utstedelse av ferdigattest innan 5 år frå kommunen ga løyve vil kommunen ikkje ta gebyr for ferdigattesten.

Samandrag av saksopplysningar:

Byggjestad:	Gnr: 50	Bnr: 160	Øravegen 48, 6652 Surnadal
Tiltakshavar:	Sindre Aune Reiten, Tømmerhaugvegen 18, 6652 Surnadal		
Kommuneplan:	Bustad		
Gjeld:	Bruksendring av delar av bygning og ombygging til tomannsbustad		
I trå med plan:	Ja		
Bygningskode:	Opprinneleg: 111 – Ny kode: 122		
Bygningsnr:	181631376		

Saksgong

Kommunen mottok søknad om bruksendring 16.10.2025.

Tekniske krav

Dei tekniske krava er ivareteke.

Naturfare

Eigendommen ligg i aktsemdsområde for flaum og kvikkleire, men tiltaket vil ikkje føre til endringar på eigedommen eller i utbygd areal, og det vil kunn vere minimal endring i personopphald. Det vurderast difor at tiltaket ikkje stillar krav om at det gjerast vidare undersøkingar.

Estetiske krav

Dei estetiske krava er ivareteke. Bygninga vil framstå lik som før, og vil ikkje endre karakteren til området.

VURDERING:

Etter ei samla vurdering gir Surnadal kommune løyve til bruksendring av tilleggsareal til hovudareal i bygninga. Kommunen godtek også at det gjerast innvendige endringar som er nødvendige for å bygge om bygninga frå einebustad til tomannsbustad.

HØVE TIL Å KLAGE:

Vedtaket kan klagast på til Hovudutval for HTU (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 følgjer kommunen sitt gebyrregulativ.

Varenr	Gebyrregulativ		Verdi
3101	Grunngebyr for søknadspliktige tiltak sendt inn på epost og papir	kr	1935,-
3102	Registreringsgebyr for Søknadspliktig tiltak	kr	645,-
3114	Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel	kr	3870,-
3119	Andre tiltak som etter kommunen sitt skjønnt tiltakshavar kan stå ansvarleg for – Ombygging til to brukseiningar	kr	5160,-
SUM			kr 11 610,-

Før bygget kan takast i bruk må det søkast om ferdigattest. Søknadsskjema for ferdigattest på tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå føre er vedlagt på siste side av dette vedtaksbrevet.

Ferdigattest som utstedes under 5 år etter at kommunen har innvilga løyve er inkludert i gebyret til byggjeløyve.

Med helsing
Surnadal kommune

Maren Lovise Øby
Byggesaksrådgjevar

Håvard Stensønes
Einingsleiar

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Vedleggsliste

Vedlegg:

soknad-om-bruksendring_versjon-1.1.1_n (1) UTFYLT

Mottakere:

Postadresse

Besøksadresse

Telefon

Org.nr

E-post

964 981 892

SURNADAL KOMMUNE
Byggesakskontoret
Mottakerliste

Saksnummer
Saksnummer

Side 4
Dato
17.10.2025

Kopi til:
Kopimottakerliste

Postadresse
,
E-post

Besøksadresse

Telefon

Org.nr
964 981 892



Sindre Aune Reiten

Tømmerhaugvegen 5
6652 SURNADAL

Vår sakshandsamar
Maren Lovise Øby

Saksnummer
BYGG-25/00247
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
17.10.2025

50/160 - Øravegen 48 - Ferdigattest bruksendring og ombygging til tomannsbustad

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 50 / 160 / 0 / 0
Tiltakshaver: Sindre Aune Reiten
Forhåndskonferanse:

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 utsteder Surnadal Kommune ferdigattest for bruksendring og ombygging av einebustad til tomannsbustad på gbnr 50/160.

Sakshandamar: Maren Lovise Øby	Arkiv:gid 50/160
Saksgang: Delegert mynde frå MAT	Arkivsaksnr: BYGG-25/00247

Ferdigattest gis for			
Eiendom/byggjestad: Øravegen 48, 6652 Surnadal			
Gnr: 50	Bnr: 160	Festenr:	Seksjonsnr: 1 og 2

Ansvarleg søkar Sindre Aune Reiten Tømmerhaugvegen 5 6650 Surnadal	Tiltakshavar Sindre Aune Reiten Tømmerhaugvegen 5 6650 Surnadal
---	--

Spesifikasjon
Søknadstype: Tiltak utan ansvarsrett
Tiltaket sin art: Bruksendring av tilleggsareal til hovudareal og ombygging av einebustad til tomannsbustad

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

Vedtak fatta av: Delegert mynde frå TMN		Vedtak dato: 17.10.2025	Referanse vedtak: BYGG-25/00247
Dato sluttkontroll 17.10.2025	Kontrollansvarleg: Sindre Aune Reiten		
Merknadar	Ingen		
Underskrift			
Sted Surnadal	Dato 17.10.2025	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

Det tas ikkje gebyr for ferdigattest der det er mindre enn 5 år siden kommunen ga løyve.

Med helsing
SURNADAL KOMMUNE

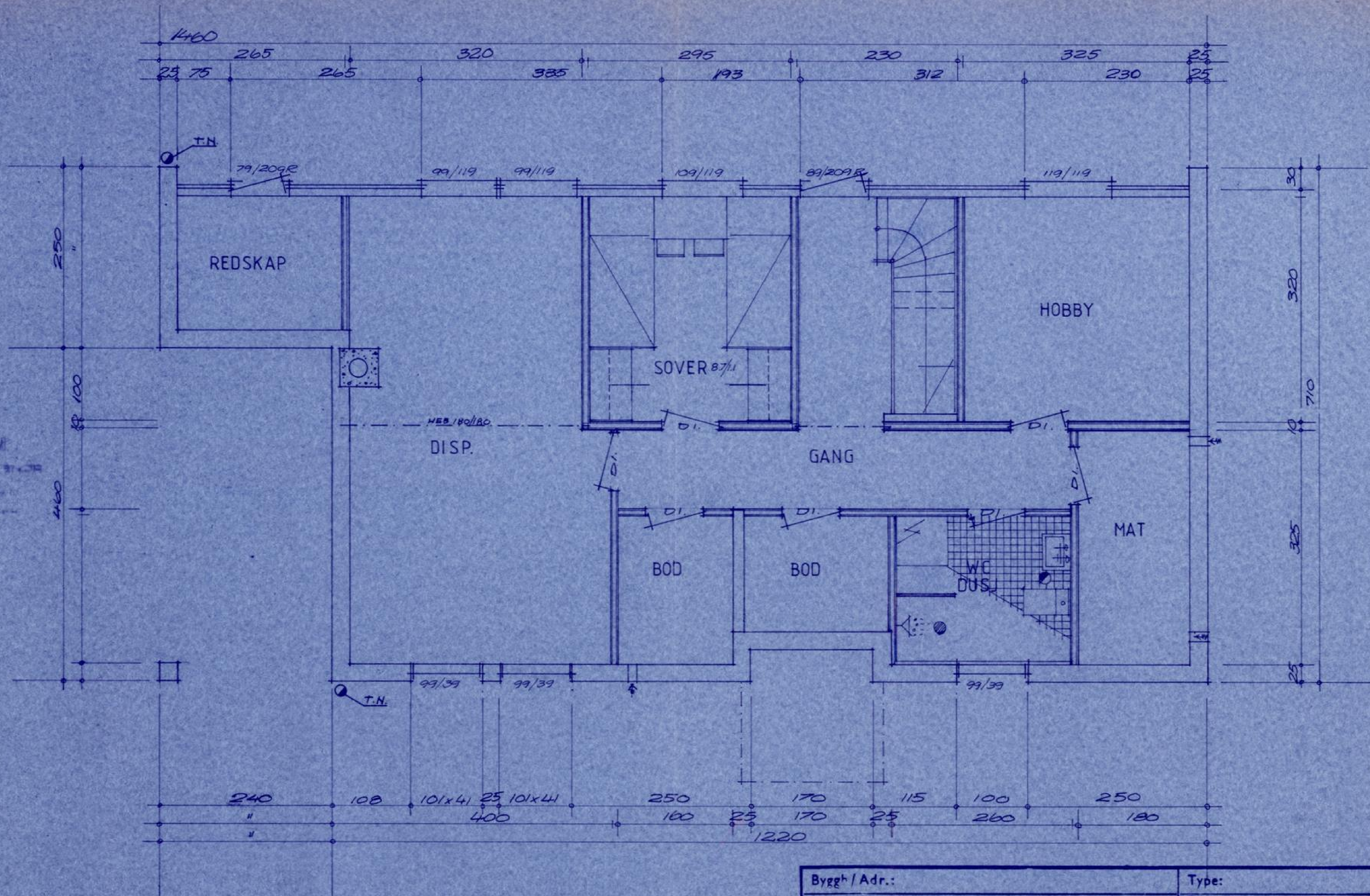
Håvard Stensønes
Seksjonsleiar Areal og Naturforvaltning

Maren Lovise Øby
Byggesaksrådgjevar

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

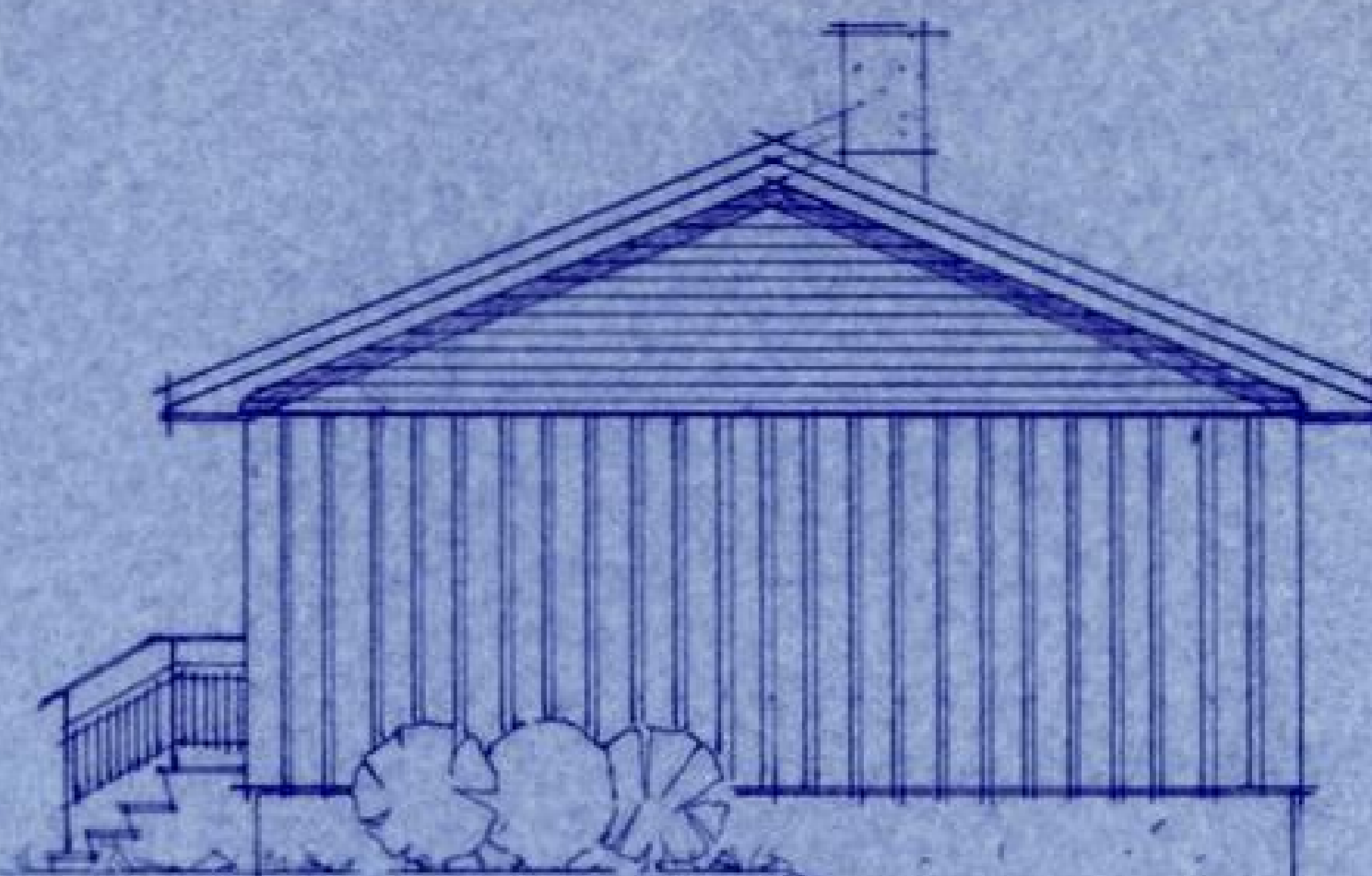
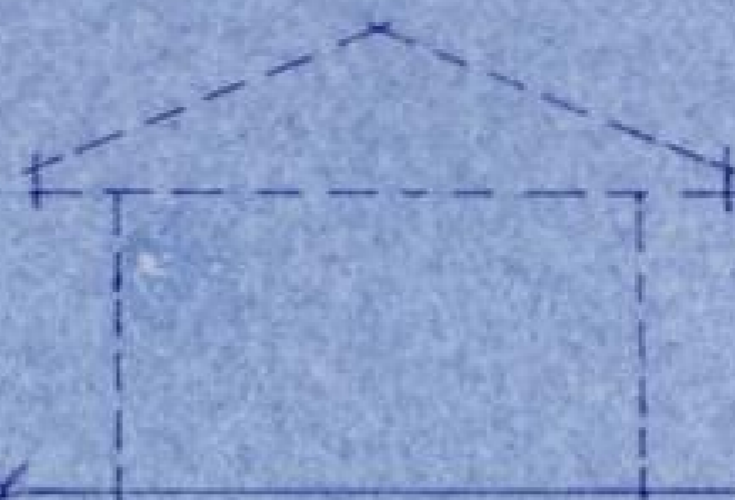
Kopimottakere:



Bygg / Adr.:		Type:
Byggeclass:		Tegn:
 BRØDRENE MOEN A/S BYGGMESTER & AUT. ENTREPRENØR 6852 SURNA TELF. (073) 61 66 1		Tegn. nr:
		Mål:
		Dato: S:
		Rev/Dato: S:



SYD



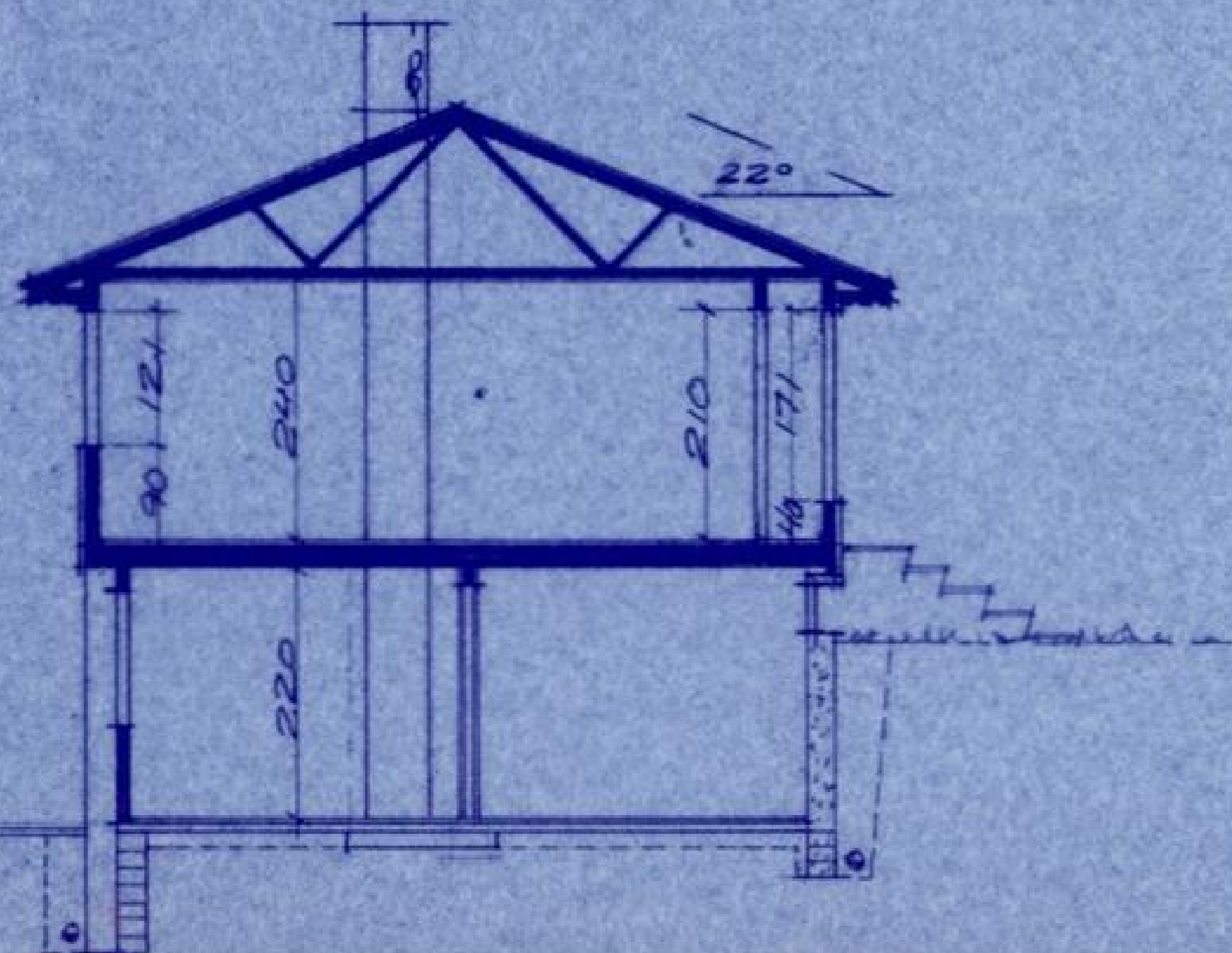
ØST



NORD



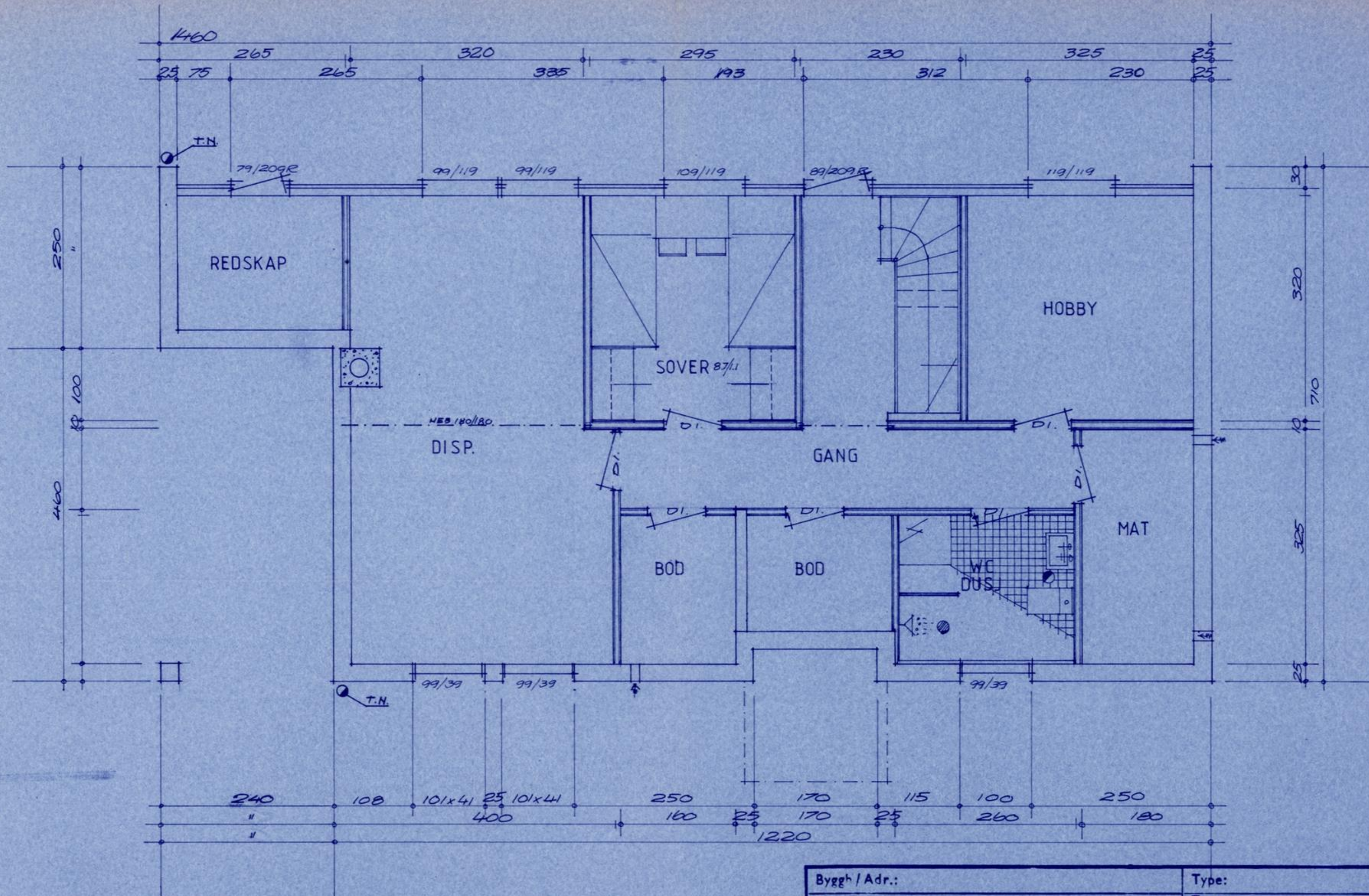
VEST




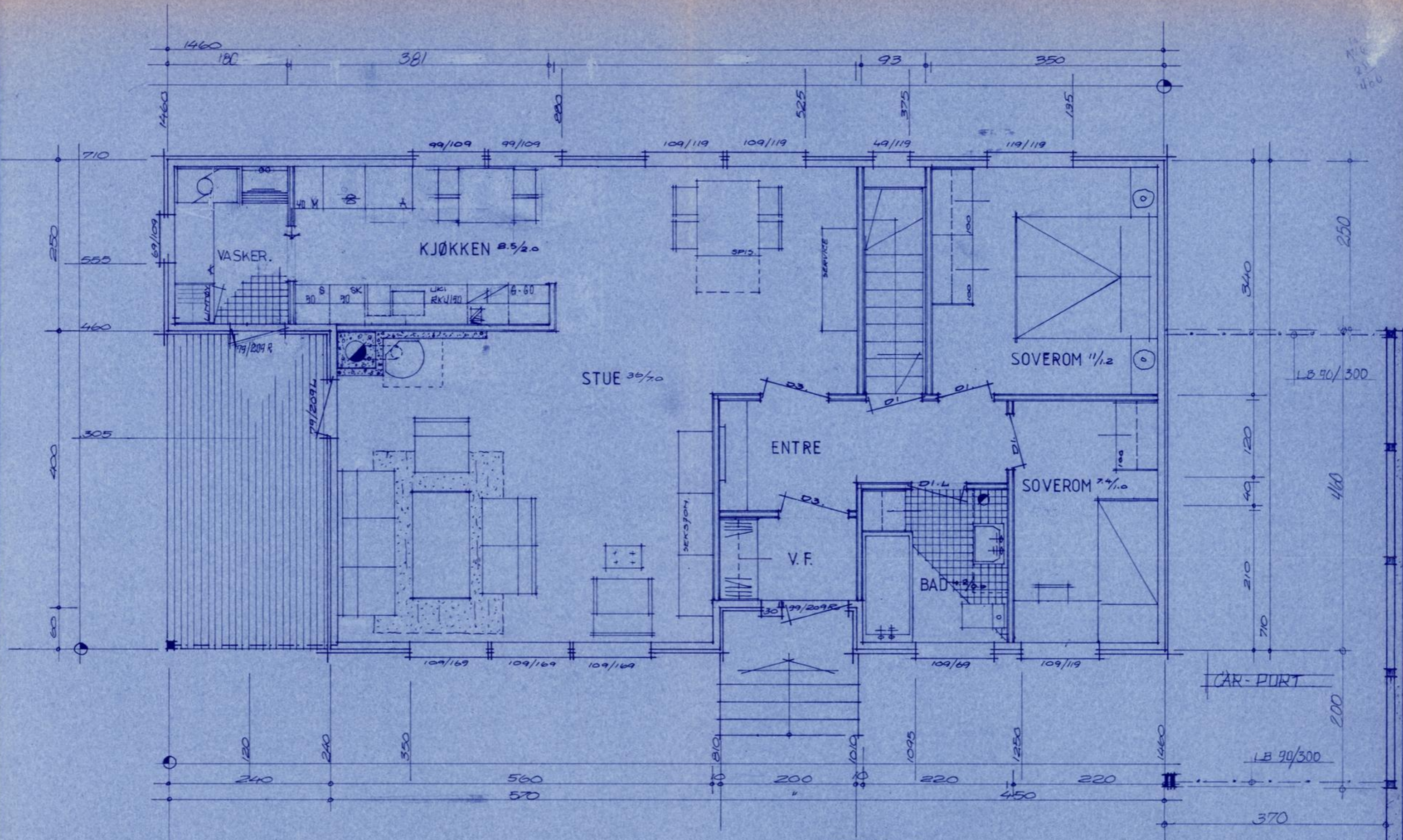
SURMADAL BYGNINGSRÅD
Søkningsnr. 117/79 Dato 22/3
Godkjent *[Signature]*

BYGGERRE: HÅVARD SÆTHER
BYGGADRESSE: SURNA

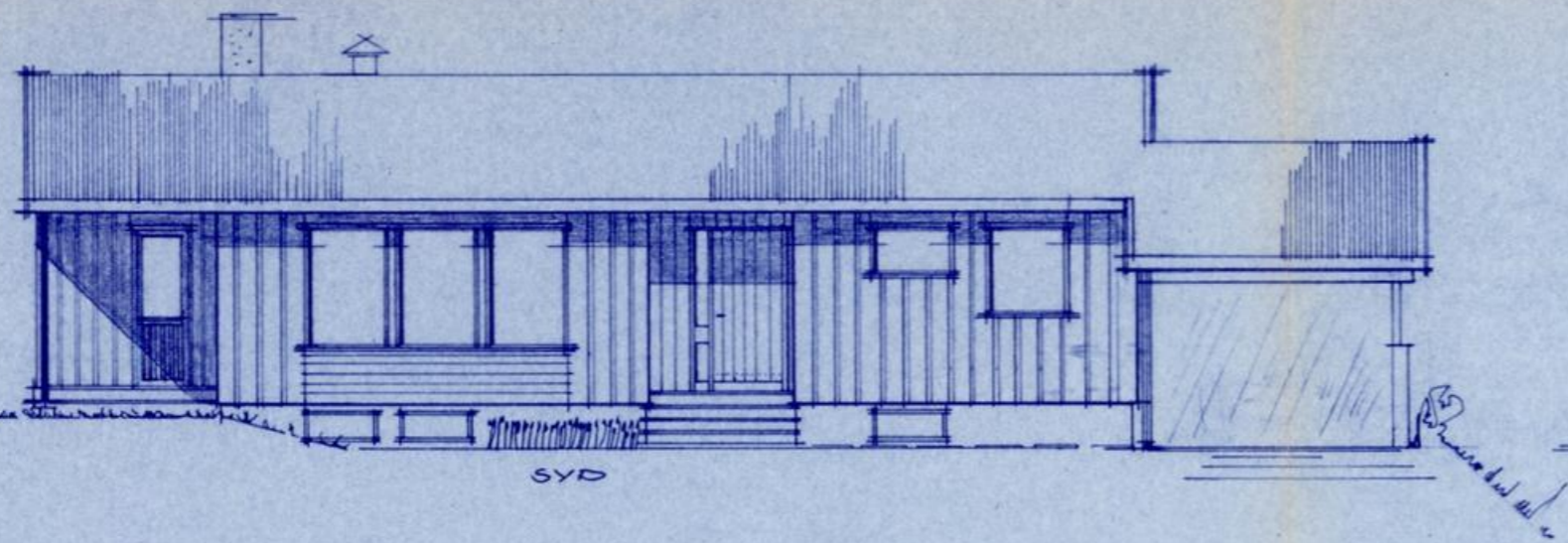
TEGNING: FASADER - SNITT
DATO: 30.8.78 I.S.



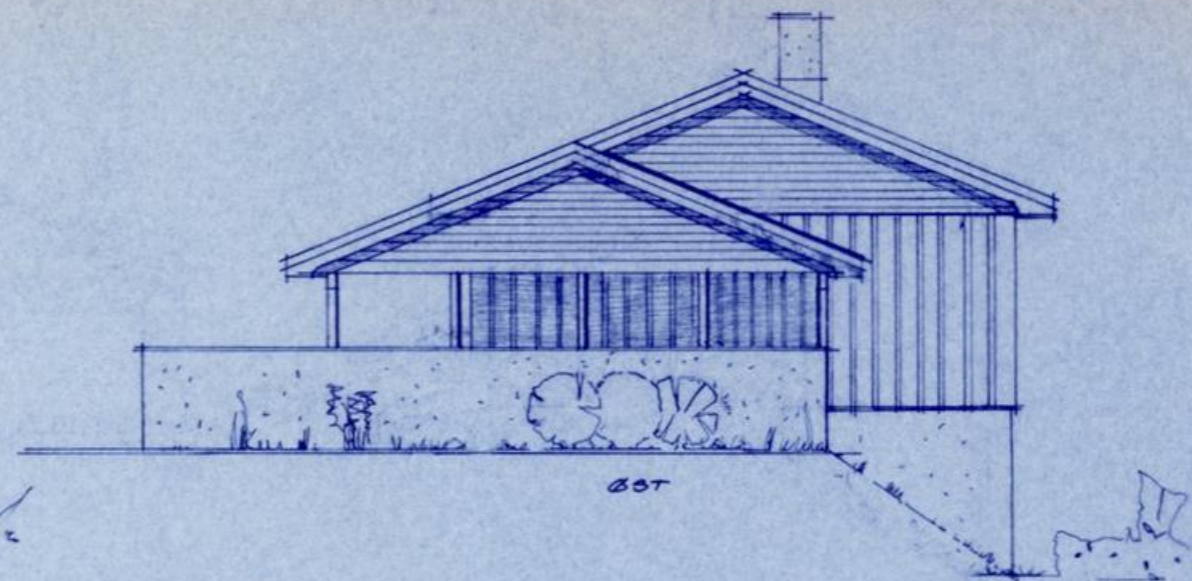
Byggh / Adr.:		Type:	
Byggeplass:		Tegn:	
 BRØDRENE MOEN A/S BYGGMESTER & AUT. ENTREPRENØR 6852 SURNA TELF. (073) 61 68 1		Tegn. nr:	
		Mål:	
Dato:	S:	Rev/Dato:	
	S:		



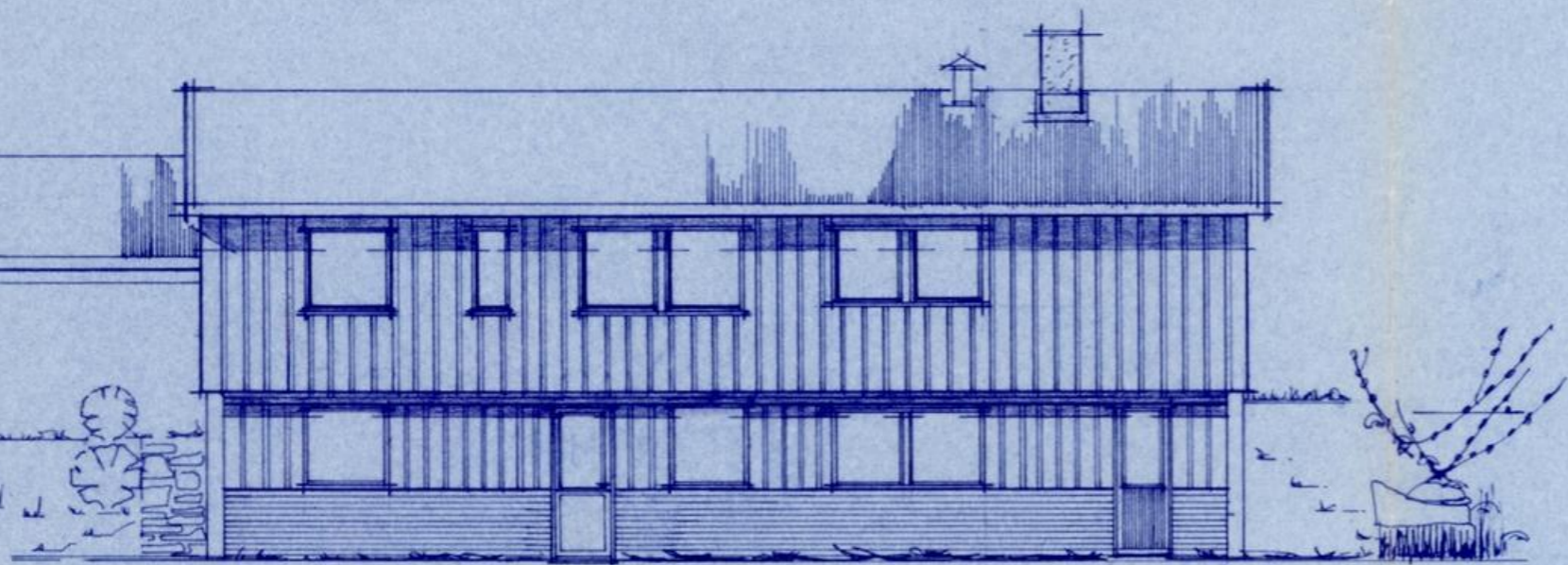
Byggh / Adr.:		Type:
Byggeplass:		Tegn:
 BRØDRENE MOEN A/S BYGGMESTER & AUT. ENTREPRENØR 6652 SURNA TELF. (073) 81 681		Tegn. nr:
		Mål:
Dato:	S:	
Rev/Dato:	S:	



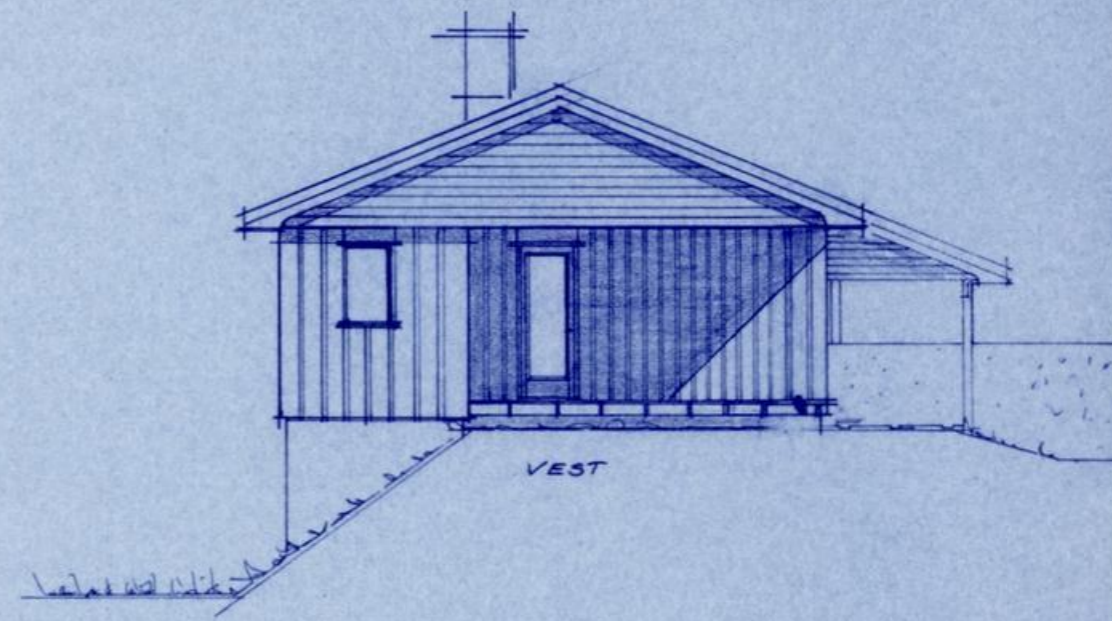
SYD



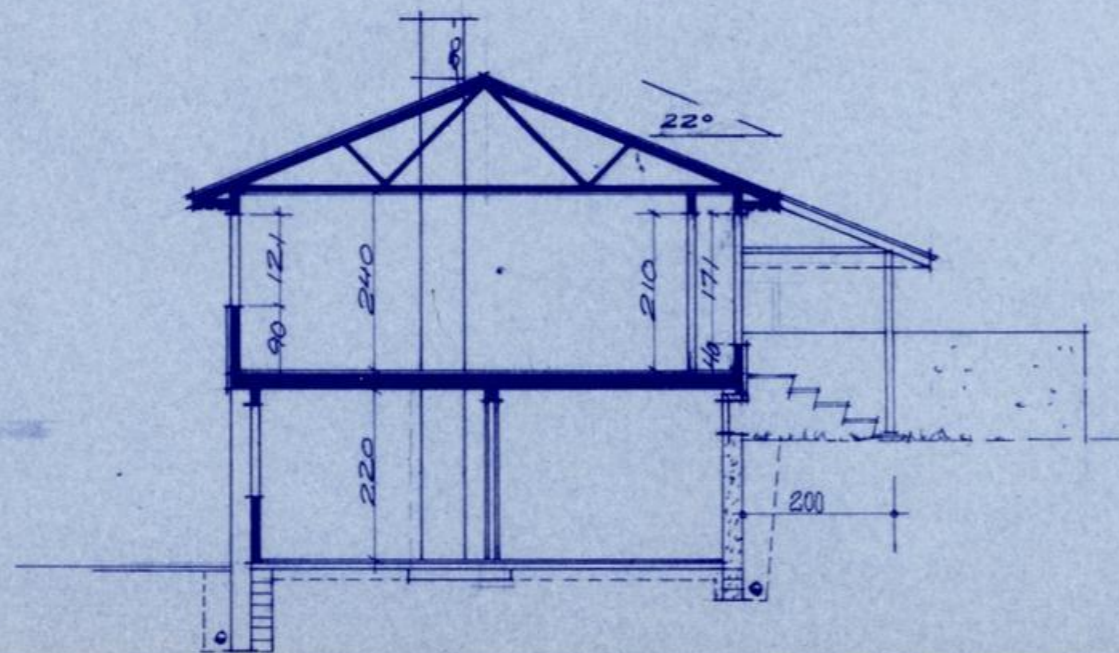
ØST



NORD



VEST



SURNADAL BYGNINGSRÅD
 Sak nr. 518/80..... Dato. 16.10.80.
 Godkjendt. Avsøtt. JB.

BYGGERRE: HÅVARD SÆTHER
 BYGGADRESSE: SURNA

TEGNING: FASADER - SNITT
 DATO: 30.8.78 I.S.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Nedre Sæter 2 Bakketun"		50/160		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	boligbygg	22/3 1	22/3	107/79
Byggherre		Adresse		Tif.
Håvard Sæther		6652 Surna		
Anmelder		Adresse		Tif.
Brødrene Moen A/S		"		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Anders O. Moen		6655 VINDØLA		

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:

- / Veggpuss i disp.rom
- Avtrekk overtak fra kjøkkenventillator
- Puss av pipe på stue og over tak
- Rakkverk på utvendig trapp
- Tereng gis forskriftsmessig fall fra grunnmur

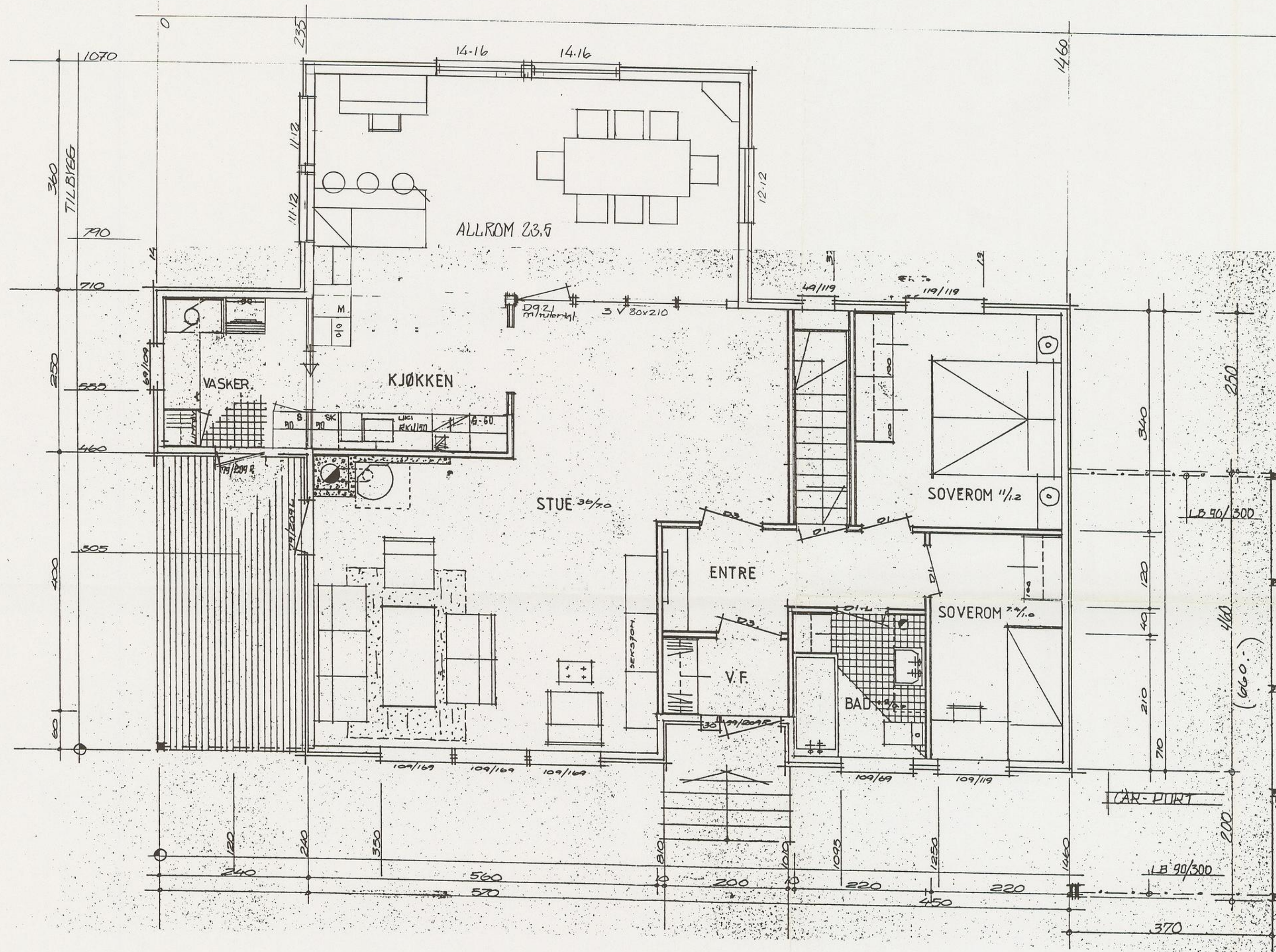
Arbeidet må være utført innen: 01.12.81

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

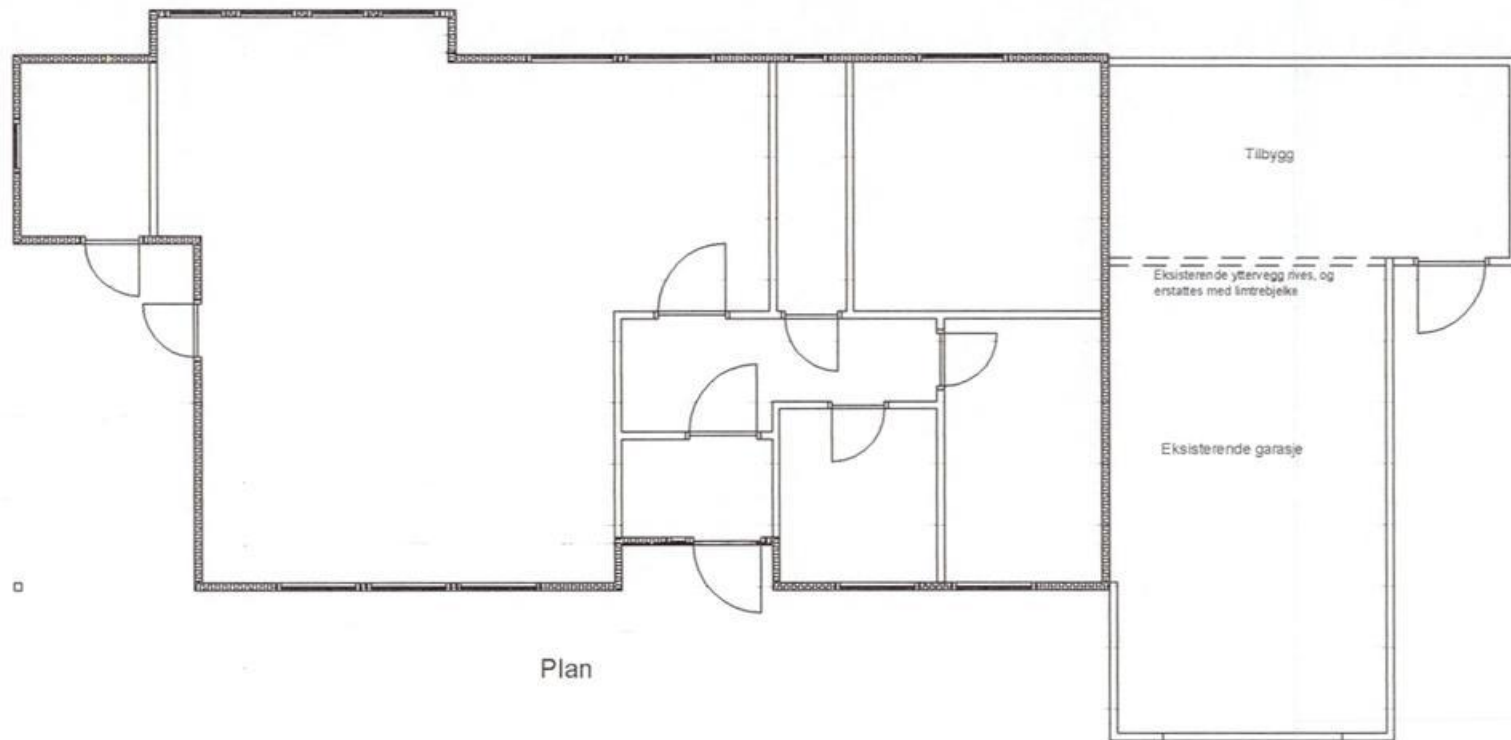
Sted og dato	Stempel
Surnadal, 09.09.81	SURNADAL BYGNINGSRÅD <i>Ellen Sande</i> Underskrift

Sendes til

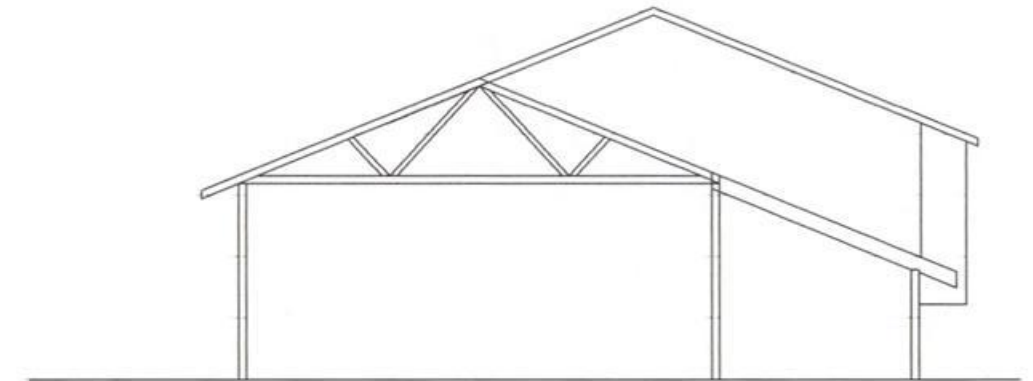
Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvemyndighet



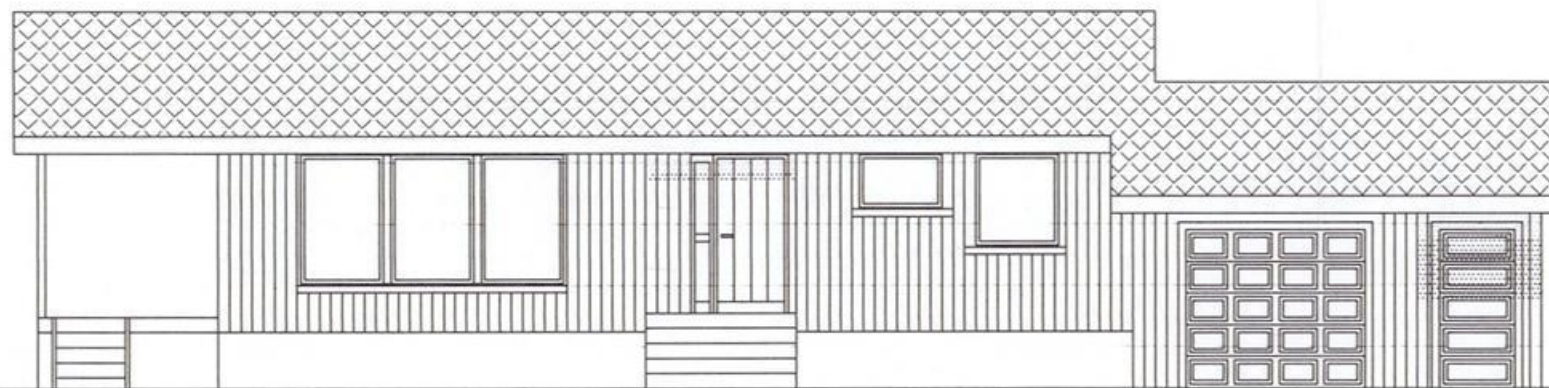
BOLIGHUS - HÅVARD SÆTHER
 TILBYGG - $3.6 \times 7.1 = 25.5 \text{ M}^2$
 PLAN M 1:50 . DATO 27.5.98 F.



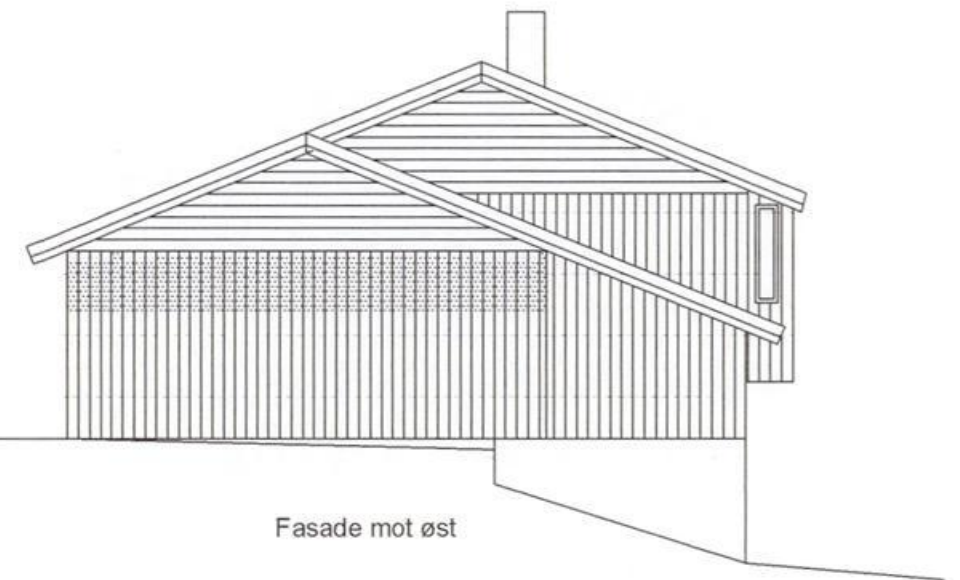
Plan



Snitt gjennom garasje



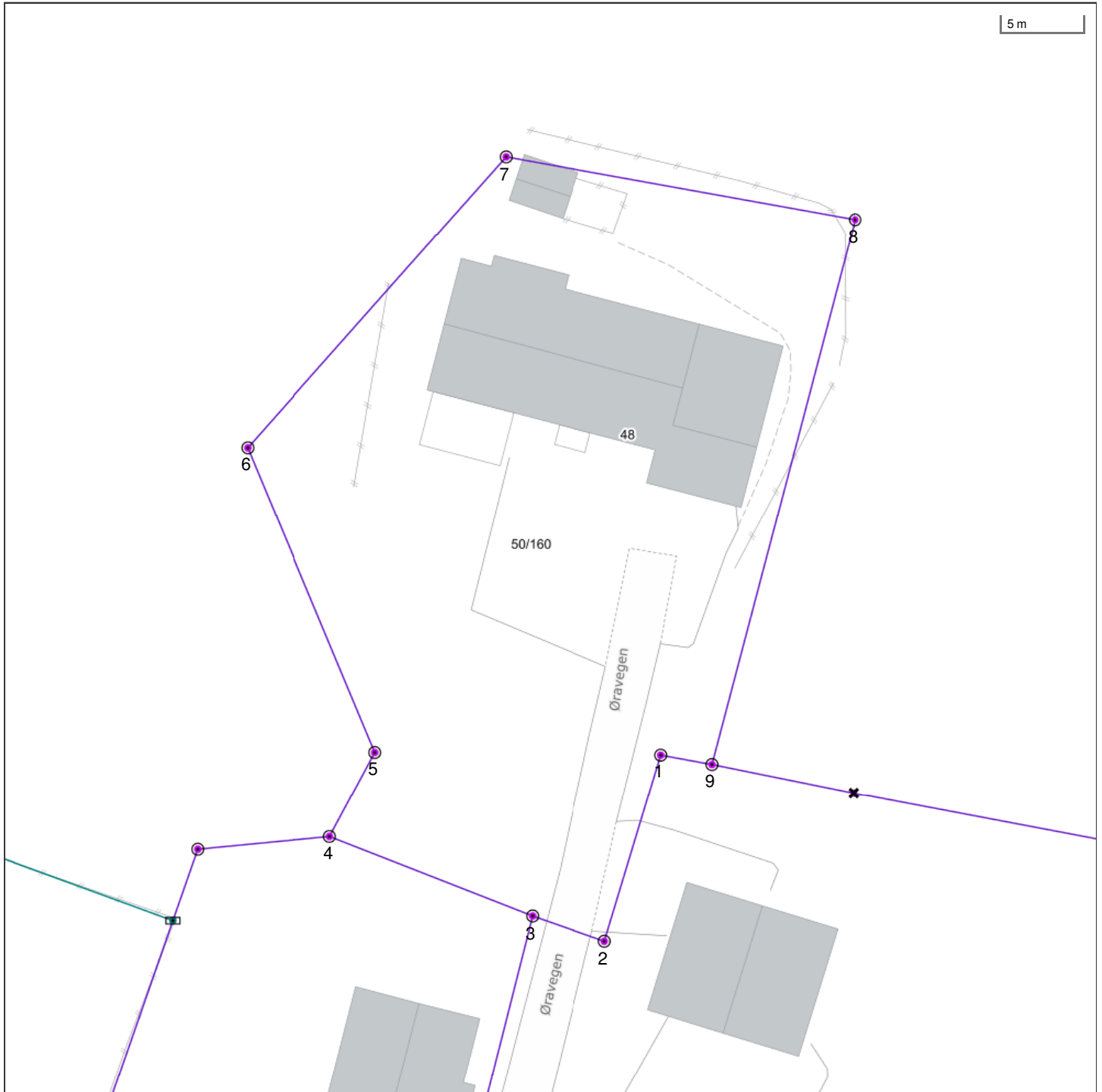
Fasade mot sør



Fasade mot øst

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATE
Tilbehør					
HÅVARD SÆTHER, 6650 SURNADAL					
Dato	Konstr./Tegnet	Målestokk	 ING. I. SÆTHER AS ØRAVEGEN 6 6650 SURNADAL <small>TELF. 71 48 75 00 FAX 71 48 75 11</small>		
18.08.2003	RB	1:100			
Firma	Godkjert	ENEBOLIG M/ GARASJE PLAN, SNITT OG FASADER BYGGEMELDINGSTEGNING			
				0309-01 <small>Prosjektår: 2006</small>	

Eiendomskart for eiendom 1566 - 50/160//2



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.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 150,10 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6982359,09	Øst 483941,48

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6982346,34	483948,59	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,23	
2	6982334,78	483945,04	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,09	
3	6982336,37	483940,57	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,74	
4	6982341,36	483927,98	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,54	
5	6982346,59	483930,82	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,95	
6	6982365,54	483923	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,50	
7	6982383,5	483939,16	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,16	
8	6982379,49	483960,81	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,02	
9	6982345,74	483951,76	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,94	



Skatteetaten

Dato
02.10.2025

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 50 Bnr 160 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Øravegen 48, 6652 SURNADAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 250 000 Som sekundærbolig: kr 1 000 000
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



SURNADAL KOMMUNE
Økonomiavdelinga

SURNADAL KOMMUNE
BÅRDSHAUGVEGEN 1

6650 SURNADAL

FAKTURA

REITEN PEDER HOLTEN
KORSVEGEN 7
6652 SURNADAL

Fakturanr. 1304017
Kundenr. 14448
Fakturadato 26.08.2025
Forfallsdato *Bet* → 20.09.2025
Bankkonto 4202 38 40000
KID 00014448001000715
Fakturabeløp NOK 3296,00

Utsteder Surnadal kommune, eiendomsavg.
Organisasjonsnr. 964981892MVA
Foretaksregisteret

Vår ref. 71655800
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25



Eiendom 50/160/0/2/1 - Øravegen 48
Eier REITEN PEDER HOLTEN

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL ENHET	BELØP MVA
FEIEAVGIFT	223,00	1,00	223,00
1 stk. 892,00 0,25 010725-011025			
EIENDOMSSKATT BOLIG	700,00	1,00	700,00
700000 o/oo 4,00 0,25 010725-011025			
AB.GEBYR VATN PRIVAT	750,13	1,00	750,13 15%
1 stk. 3000,51 0,25 010725-011025			
FORBRUKSGEBYR VATN PRIVAT	439,03	1,00	439,03 15%
112,5 m3 15,61 0,25 010725-011025			
AB.GEBYR AVLØP PRIVAT	568,11	1,00	568,11 15%
1 stk 2272,42 0,25 010725-011025			
FORBRUKSGEBYR AVLØP PRIVAT	306,00	1,00	306,00 15%
112,5 m3 10,88 0,25 010725-011025			



Grunnlag MVA middel sats: 2063,27, MVA: 309,49

Netto 2986,27
MVA 309,49
Øreavrunding 0,24
Å betale NOK 3296,00

Ved forsinka betaling vil det påløpe renter og gebyr i tråd med gjeldande satsar.
Kontakt banken eller gå inn i nettbanken for å opprette E-faktura.



Orkanger, 02.10.2025

KOMMUNE	1566	GNR	50	BNR	160	FNR	0	SNR	2
EIER	Reiten Siv Anette Aune								
EIENDOM/GATE	Øravegen 48								

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: Normalt boligabonnement	
Årsgebyr inkl. mva. (inkl. også evt. påslag kommune)	5625,00	
Antall terminer	4	
Fakturert t.o.m.	Ikke tidligere fakturert	
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

Privat veg



Kartutsnitt

50/160
Øravegen 48



Målestokk: 1:250
Dato: 24/11-2023
Format A4

reguleringsformål er bolig i kommuneolana

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	17.01.2024	Arealmerknader	
Oppdatert dato	18.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	87/173	Bruk av grunn	()

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering	07.12.2023			
Feilretting	07.12.2023			
Seksjonering	27.11.2023		Tinglyst	
Seksjonering	27.11.2023		18.01.2024	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
REITEN SIV ANETTE AUNE F070267*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	Korsvegen 7 6652 6652 SURNADAL	Bosatt (B)
REITEN PEDER HOLTEN F270461*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	Korsvegen 7 6652 6652 SURNADAL	Bosatt (B)
REITEN SINDRE AUNE F291094*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TØMMERHAUGVEGEN 5 6652 6652 SURNADAL	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øravegen 48	U0101	50/160/0/2	87	2	1	1	

Adresse

Vegadresse: Øravegen 48

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6652 SURNADAL	Kirkesogn	08070404 Øye og Ranes
Grunnkrets	207 Ytre Sæter	Tettsted	6291 Skei/Surnadalsøra
Valgkrets	1 Surnadal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	181631376		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 181631376: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	207
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	207
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	125
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		01.10.2008
Endre bygningsdata	15.09.2023	15.09.2023
Endre bygningsdata	22.11.2023	22.11.2023
Endre bygningsdata	19.01.2024	19.01.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øravegen 48	U0101	50/160/0/2	87	2	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	120	0	120	0	0	0
U01	1	87	0	87	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 50/160

Bruksnavn	BEKKETUN	Beregnet areal	1150.1
Etablert dato	25.09.1980	Historisk oppgitt areal	1151
Oppdatert dato	18.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenlåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6982359.09	483941.48	0	Ja	1150.1	

Eiendom	1566 50/160		
Utskriftsdato	02.10.2025	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

10 Berørte datasett

- ❗ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❗ Flom - aktsomhetsområder
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Vannforekomster
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Tettsteder
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepssvone naturområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmittsområder
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft
- ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✔ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde data
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Radon
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinkonservasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonservasjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonservasjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Villreinområder

Kilde	NVE	Versjon	01.10.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

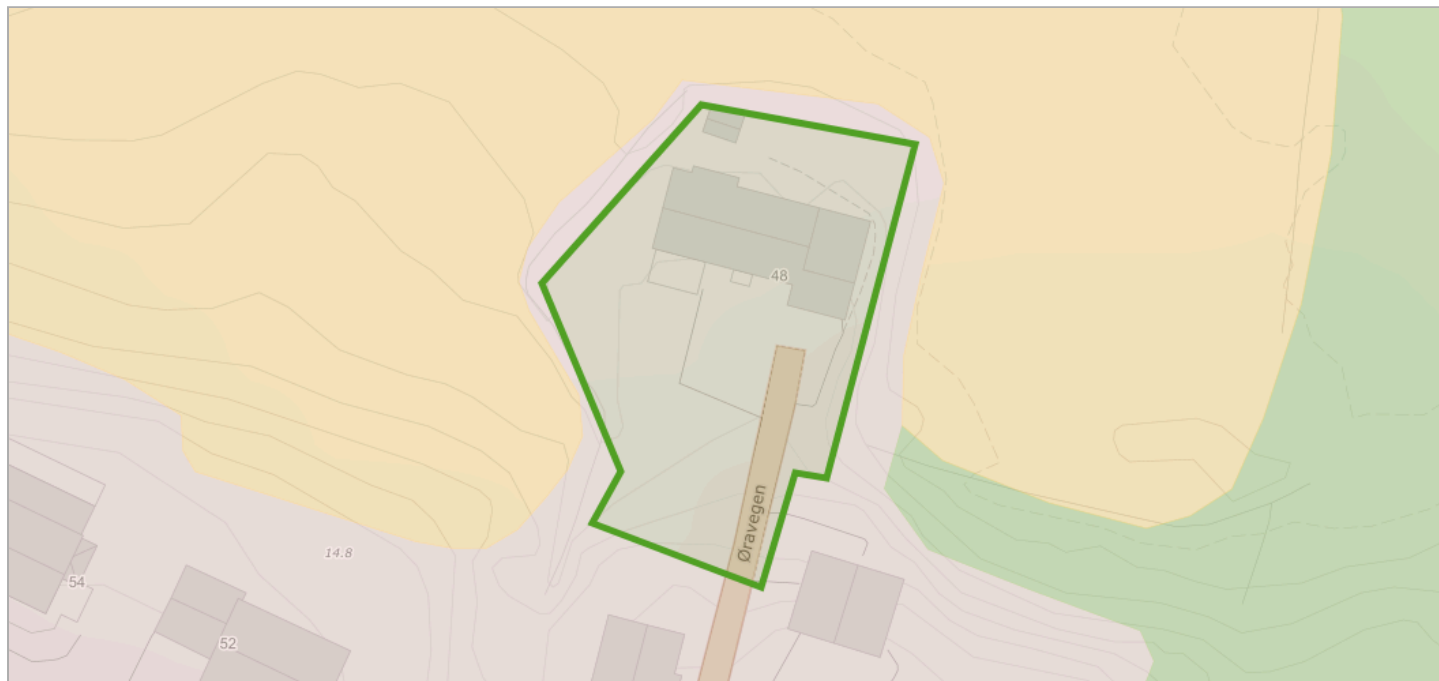
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
Kvikkleire aktsomhet dekning
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

Kilde	Geovekst	Versjon	30.09.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

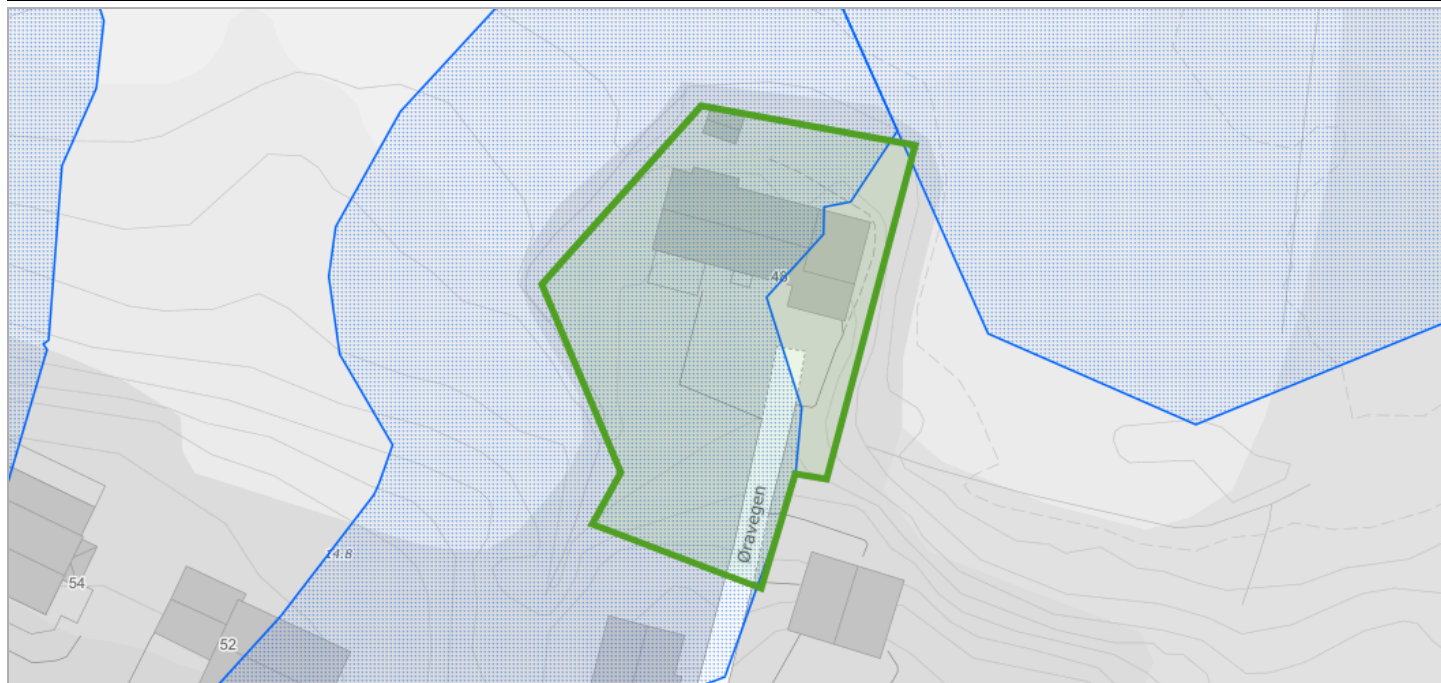
 Bebyggelse
 Fulldyrka jord
 Skog
 Åpen fastmark
 Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder


Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



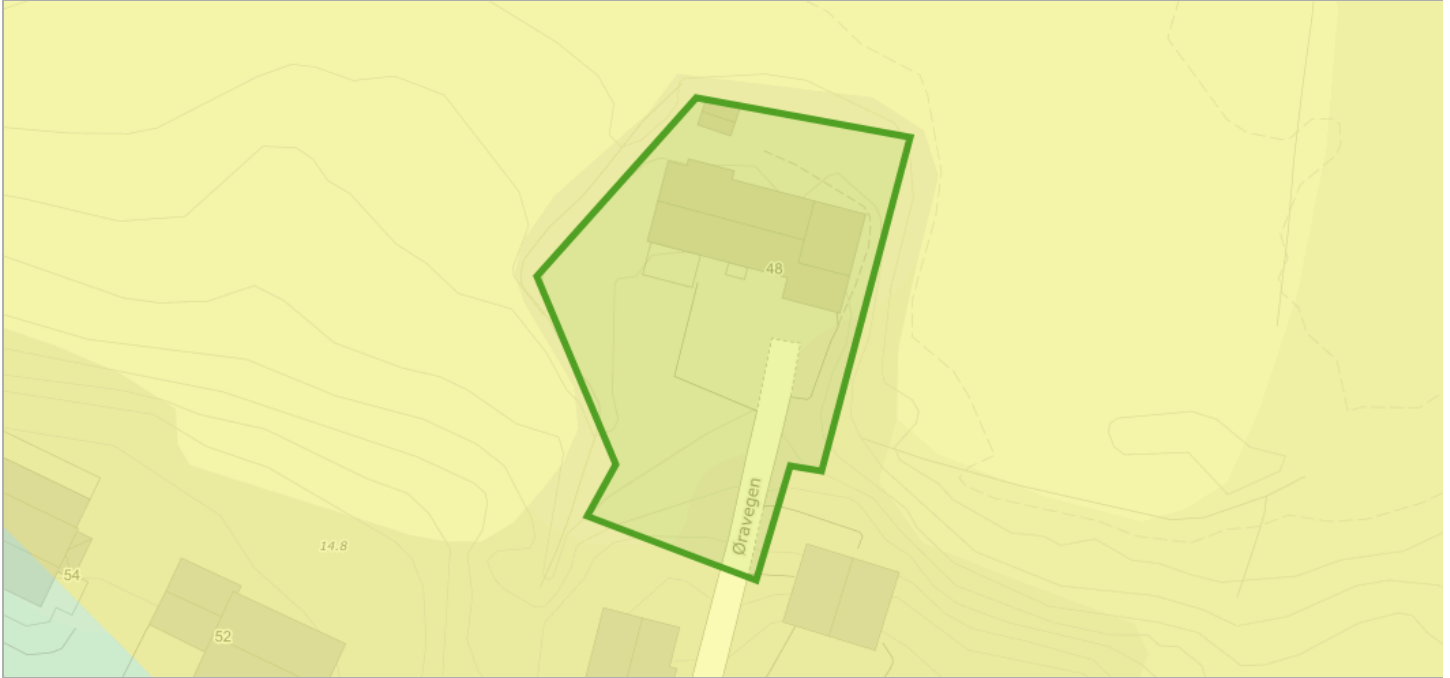
Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
 Flom aktsomhetsområde

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250	
■	Tynn morene
■	Elveavsetning

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Marin grense


Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	01.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

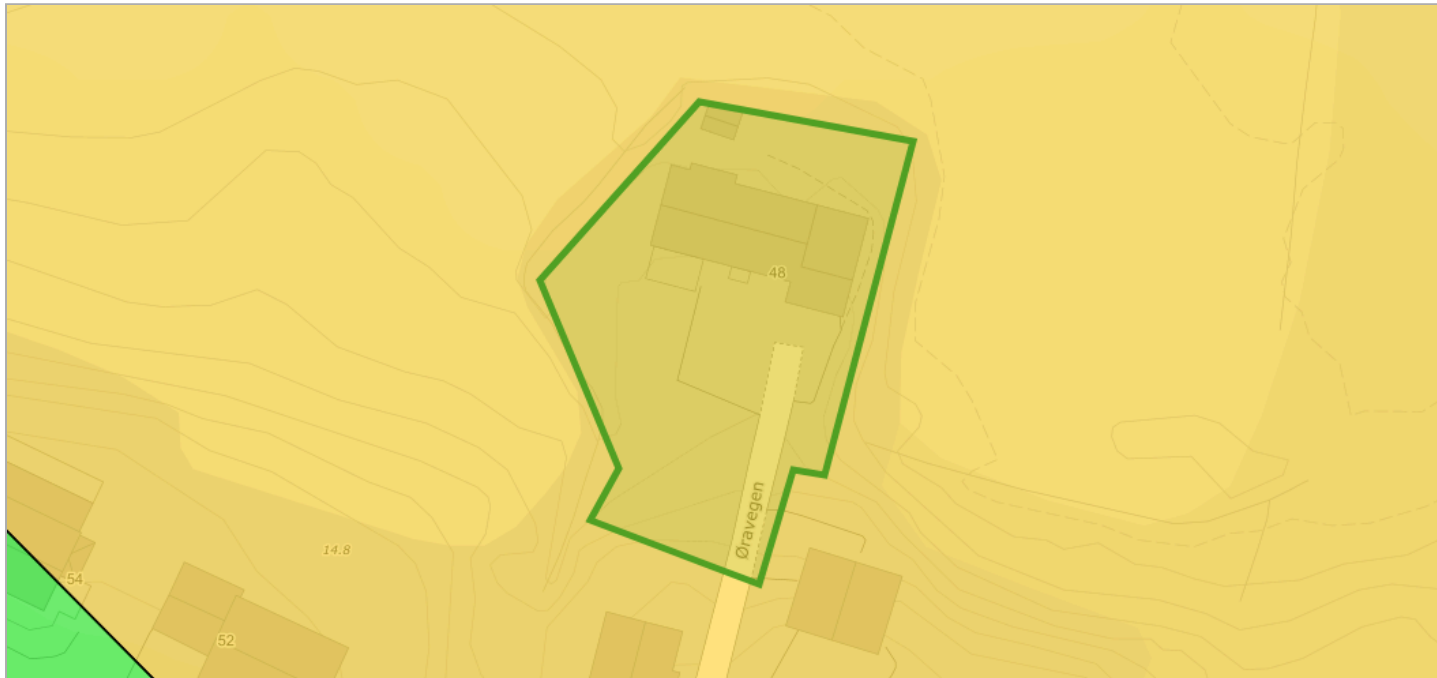
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
 Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	01.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

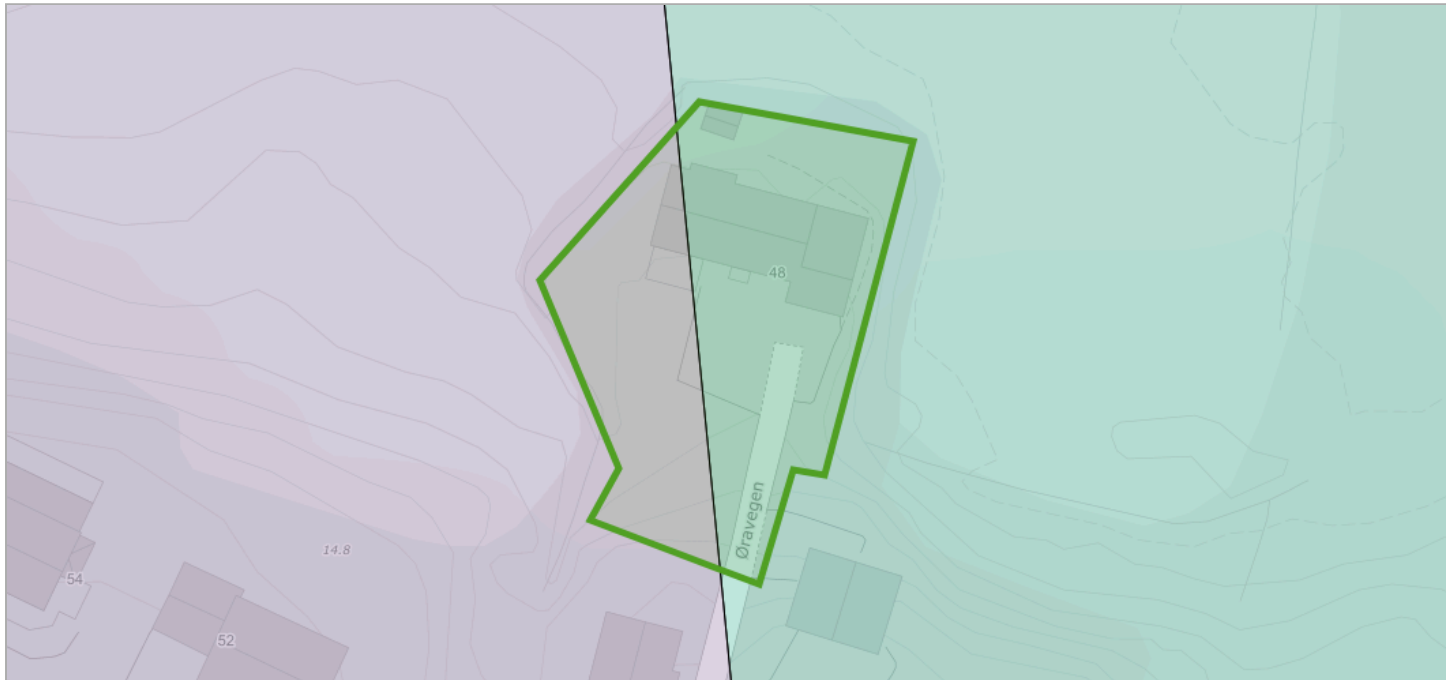
Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor
Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	01.10.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

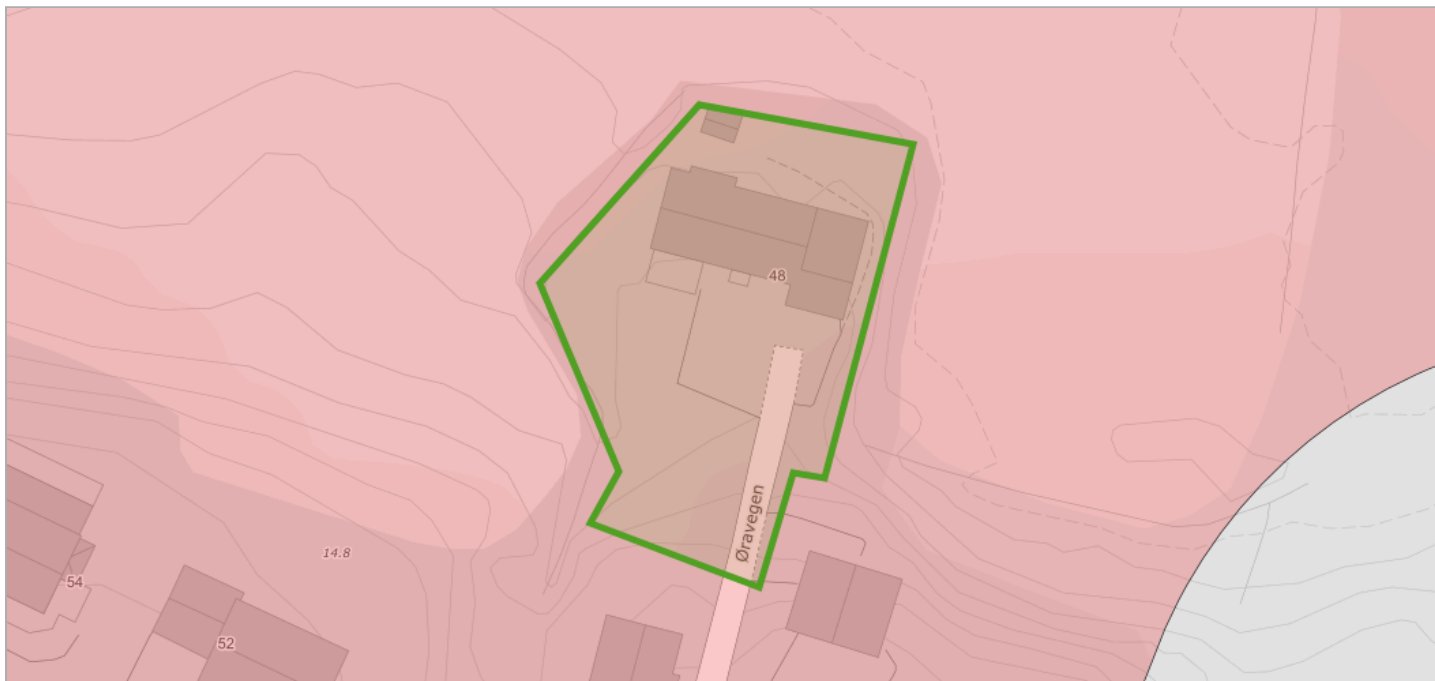
- Innland - dallandskap
- Innland - dallandskap
- Kyst - fjordlandskap
- Kyst - fjordlandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_fjordlandskap	LA-TI-K-F	Åpent fjordlandskap med bebygde områder
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

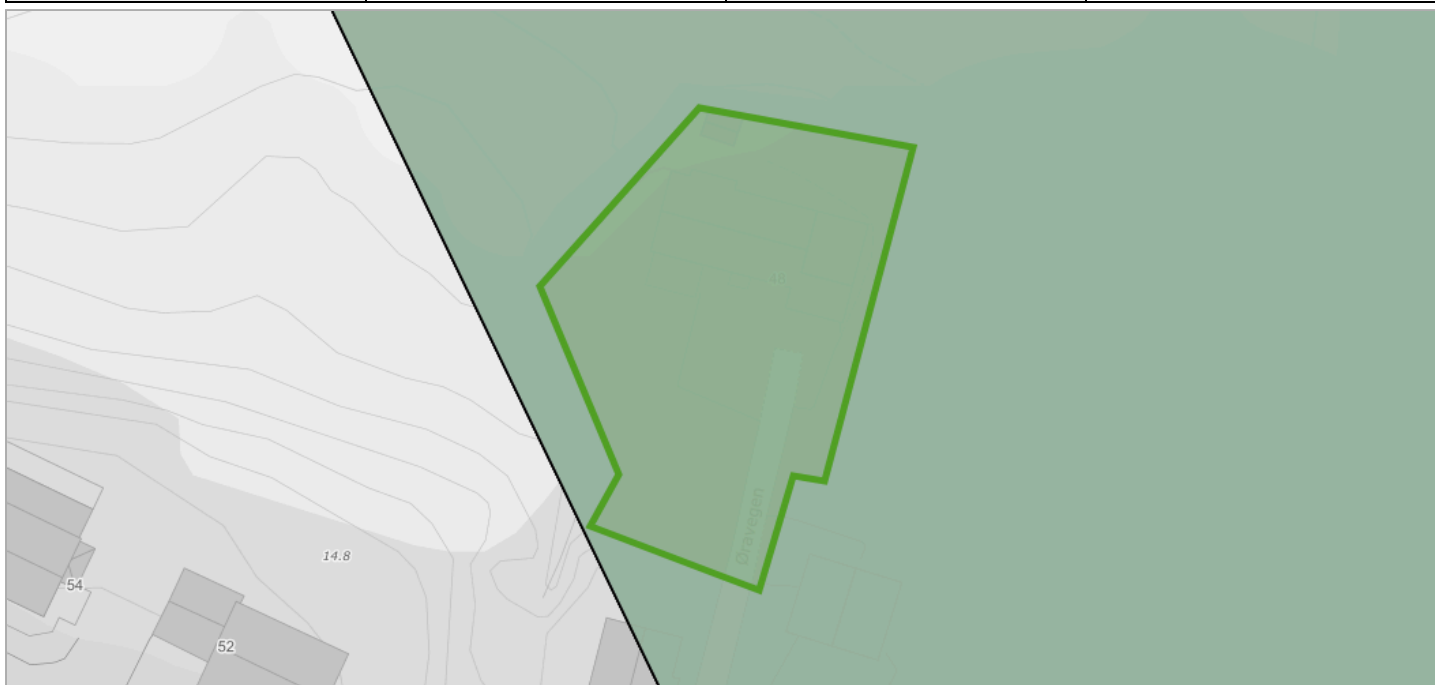
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6291	Skei-Surnadalsøra	2867	3.339789963264406

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand grunnvann
Ukjent
Kvantitativ tilstand grunnvann
God
Risiko kjemisk grunnvann
Grunnvann - ikke vurdert
Risiko kvantitativt grunnvann
Grunnvann - ikke vurdert

Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_grunnvann	Surnadalsøra	Møre og Romsdal FK	Udefinert

Grunnvann - kvantitativ tilstand

Navn	Region	Tilstand
Surnadalsøra	Møre og Romsdal FK	God

Grunnvann - kjemisk risiko

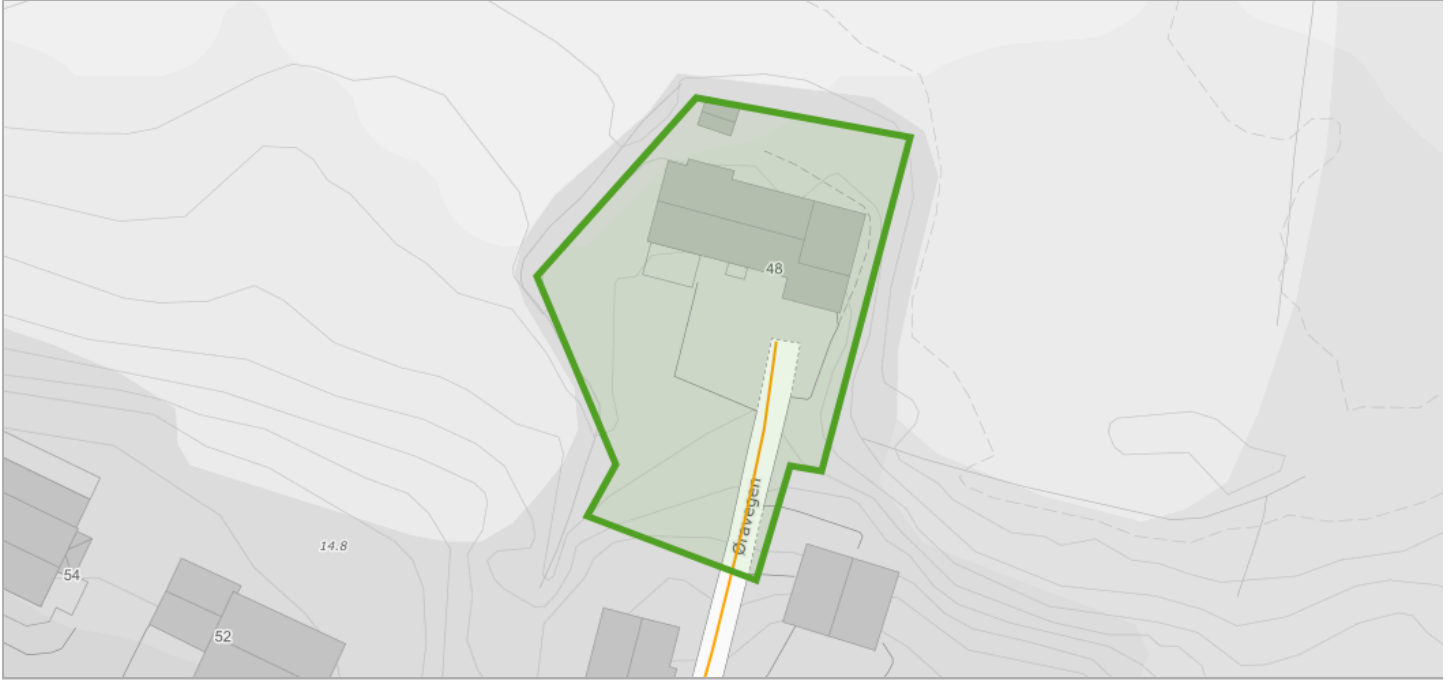
Navn	Region	Risikovurdering
Surnadalsøra	Møre og Romsdal FK	Ikke vurdert

Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Surnadalsøra	Møre og Romsdal FK	Ikke vurdert

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	08.09.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	1034

Øravegen 48

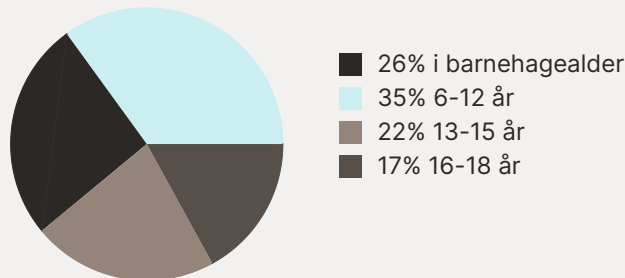
Offentlig transport

🚶 Skei	3 min 🚶
Linje 902, 905	2.5 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	2 t 13 min 🚶

Skoler

Surnadal barne- og ungdomsskule (1... 506 elever, 39 klasser	6 min 🚶	4.6 km
Surnadal vidaregåande skole 270 elever	6 min 🚶	4.7 km
Sunndal vidaregåande skole 300 elever	1 t 26 min 🚶	46.1 km

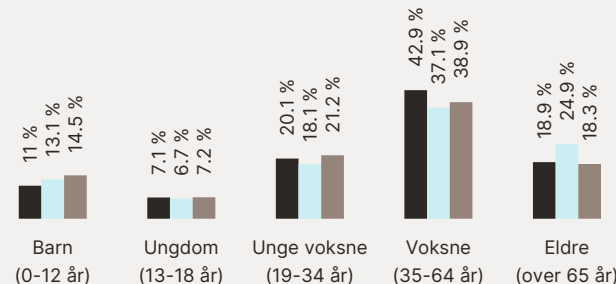
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Ytre Sæter	255	131
■ Kommune: Surnadal	5 849	2 888
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

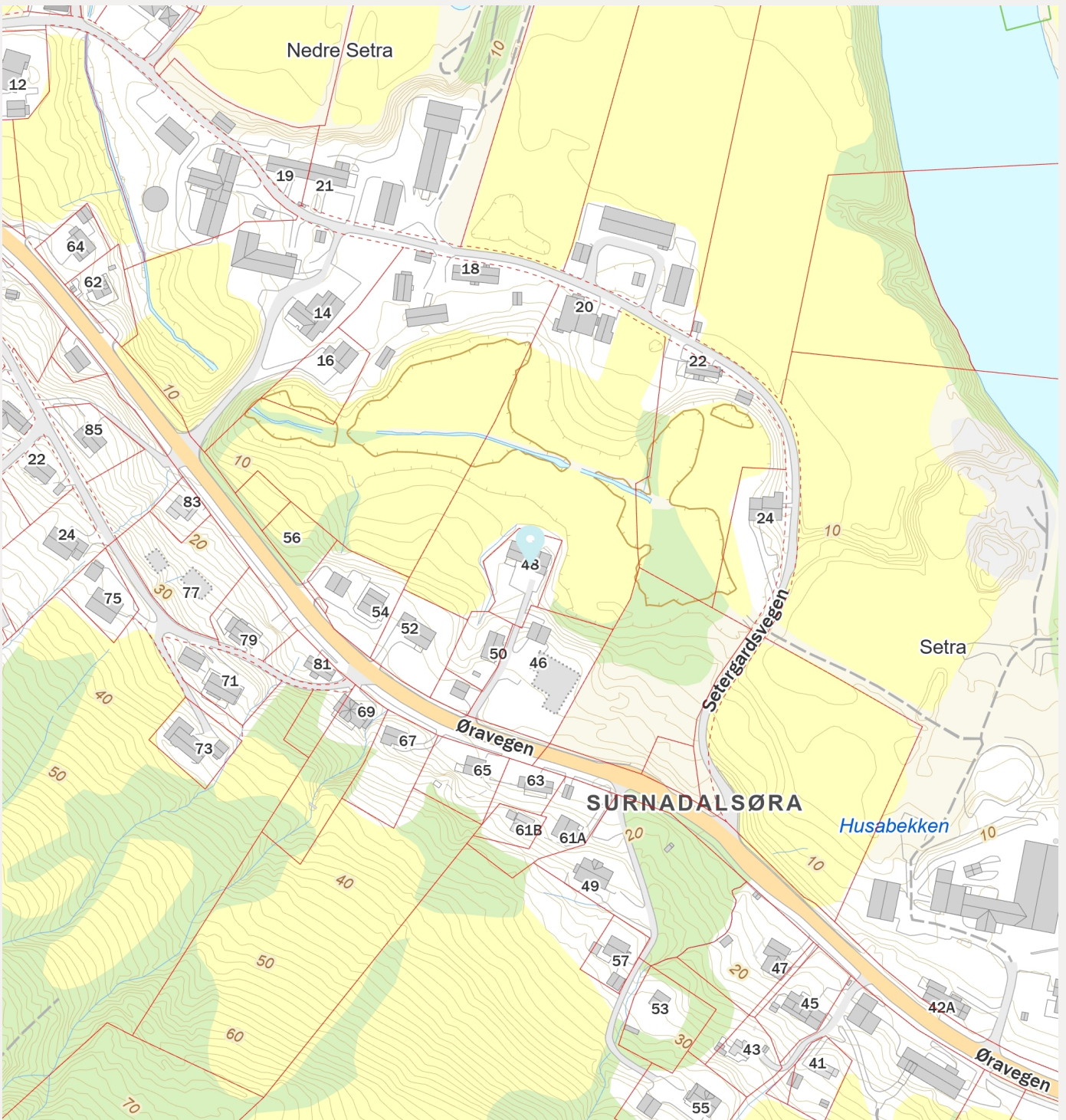
Midtigrænda barnehage (1-5 år) 62 barn	21 min 🚶	1.7 km
Bårdshaugen barnehage (0-5 år) 39 barn	4 min 🚶	3 km
Øye barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 🚶	4.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Surnadal	20 min 🚶
Bunnpris Skei	3 min 🚶

Sport

⚽ Midtigrænda balløkke Ballspill	19 min 🚶	1.7 km
⚽ Syltøran fotballanlegg Fotball	19 min 🚶	1.8 km



Øravegen 48

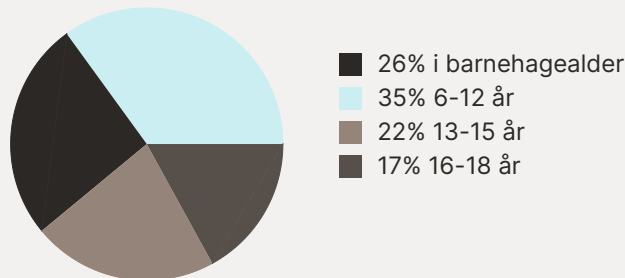
Offentlig transport

🚶 Skei	3 min 🚶
Linje 902, 905	2.5 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	2 t 13 min 🚶

Skoler

Surnadal barne- og ungdomsskule (1... 506 elever, 39 klasser	6 min 🚶	4.6 km
Surnadal vidaregåande skole 270 elever	6 min 🚶	4.7 km
Sunndal vidaregåande skole 300 elever	1 t 26 min 🚶	46.1 km

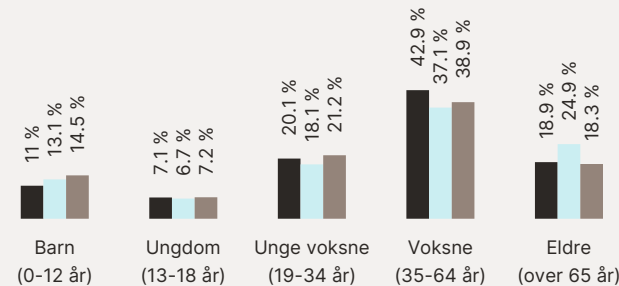
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Ytre Sæter	255	131
■ Kommune: Surnadal	5 849	2 888
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

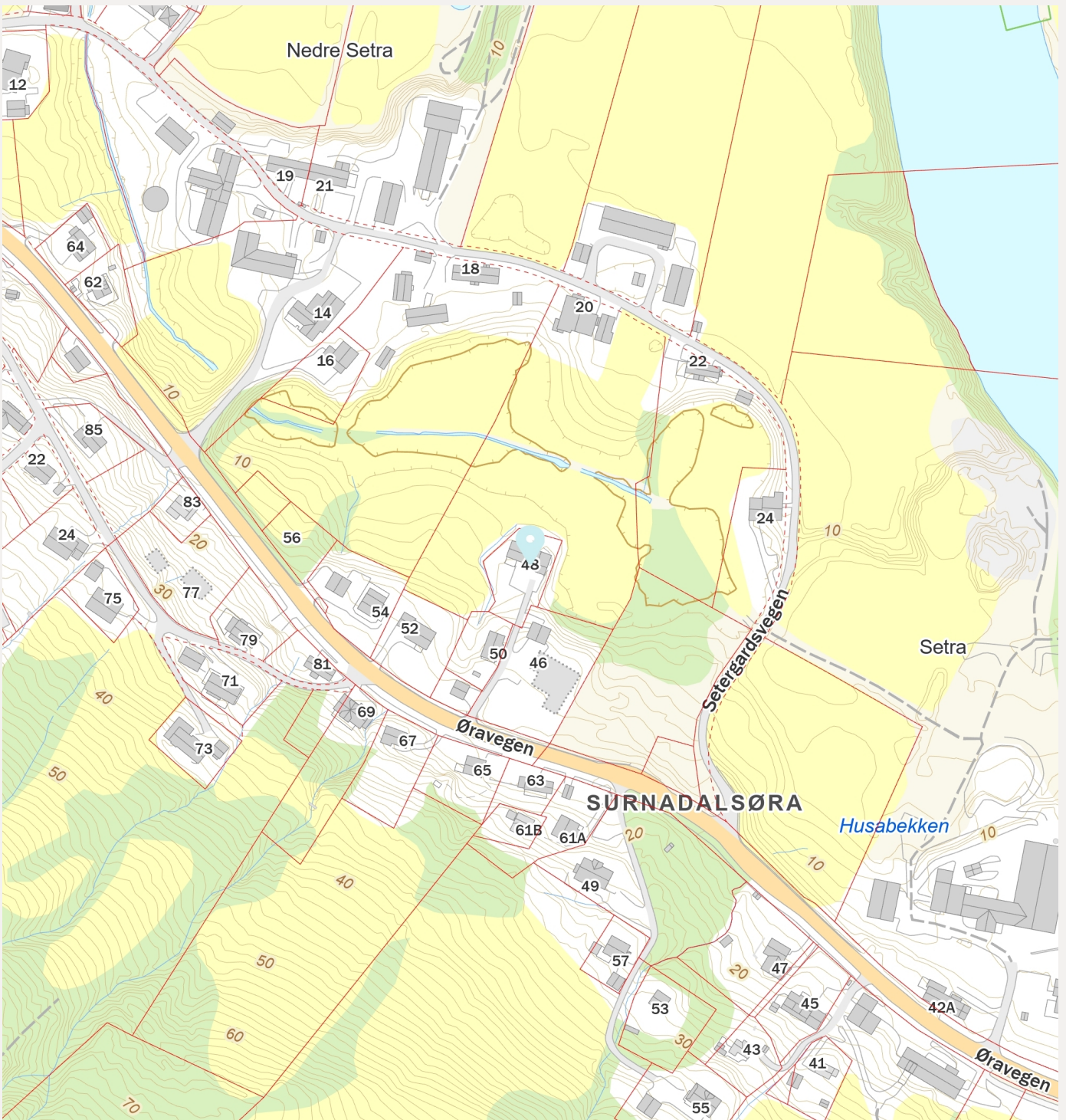
Midtigrenda barnehage (1-5 år) 62 barn	21 min 🚶	1.7 km
Bårdshaugen barnehage (0-5 år) 39 barn	4 min 🚶	3 km
Øye barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 🚶	4.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Surnadal	20 min 🚶
Bunnpris Skei	3 min 🚶

Sport

⚽ Midtigrenda balløkke Ballspill	19 min 🚶	1.7 km
⚽ Syltøran fotballanlegg Fotball	19 min 🚶	1.8 km



Øravegen 48

Offentlig transport

🚗 Skei 3 min 🚗
Linje 902, 905 2.5 km

✈️ Kristiansund Kvernberget 2 t 13 min 🚗

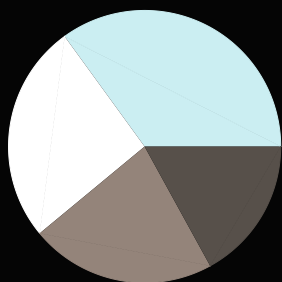
Skoler

Surnadal barne- og ungdomsskule (1... 6 min 🚗
506 elever, 39 klasser 4.6 km

Surnadal vidaregåande skole 6 min 🚗
270 elever 4.7 km

Sundal vidaregåande skole 1 t 26 min 🚗
300 elever 46.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

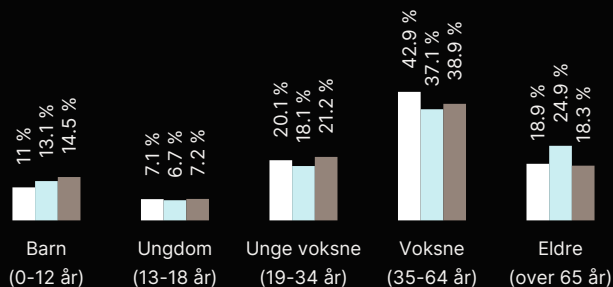


- 26% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ytre Sæter	255	131
Kommune: Surnadal	5 849	2 888
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Midtigranda barnehage (1-5 år) 21 min 🚶
62 barn 1.7 km

Bårdshaugen barnehage (0-5 år) 4 min 🚗
39 barn 3 km

Øye barnehage (1-5 år) 6 min 🚗
51 barn 4.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Surnadal 20 min 🚶

Bunnpris Skei 3 min 🚗

Sport

⚽ Midtigranda balløkke 19 min 🚶
Ballspill 1.7 km

⚽ Syltøran fotballanlegg 19 min 🚶
Fotball 1.8 km



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