

# Tilstandsrapport

MIDT NORSK  
TAKST AS

 Fritidsbolig

 Hamnesvegen 487, 6650 SURNADAL

 SURNADAL kommune

# gnr. 72, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 21701-1138

Referansenummer: XI1463

Foretak: Midt Norsk Takst AS

Takstingeniør: Ingebrigt Høgholt

Vår ref: Ingebrigt Høgholt



MIDT NORSK  
TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



## Rapportansvarlig

A square image containing a handwritten signature in black ink that reads "Ingebrigt Høgholt".

Ingebrigt Høgholt

Uavhengig Takstingeniør

[ingebrigt@mntakst.no](mailto:ingebrigt@mntakst.no)

415 82 075

# 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.

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig på tre plan.

Opprinnelig bygg er oppført med grunnmur av plasstøpt betong, trebjelkelag, bindingsverk med utvendig liggende kledning. Saltak med stål/aluminiumsplater, koblede vinduer og 2-lags vindu med malte trekarmer. Ytterdører av malt tre. Terrasse/veranda med utgang fra gang.

Det vises til til rapport for ytterligere informasjon.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

-Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er godkjent av Surnadal Bygningsråd og er datert 23.03.1988, 15.08.1988 og 21.04.1997.

-Det er avvik fra godkjent og byggemeldt plantegning datert 23.03.1988. Bod er i dag endret til vaskerom og Vaskerom er i dag endret til bad. Endring fra bod til vaskerom er en søknadspliktig bruksendring. Det anbefales å høre med Surnadal Kommune i forhold til hvilke tiltak som trengst for å få dette bruksendret.

Info

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

Info:

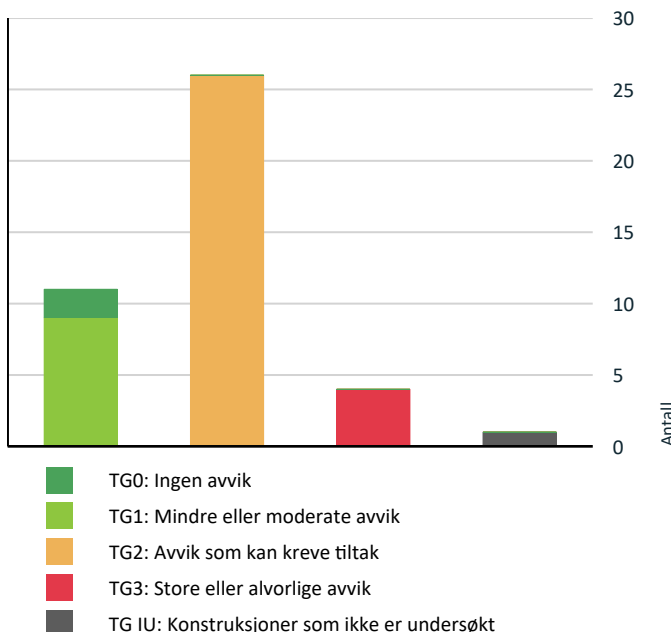
-Det foreligger ingen ferdigmelding/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.

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.

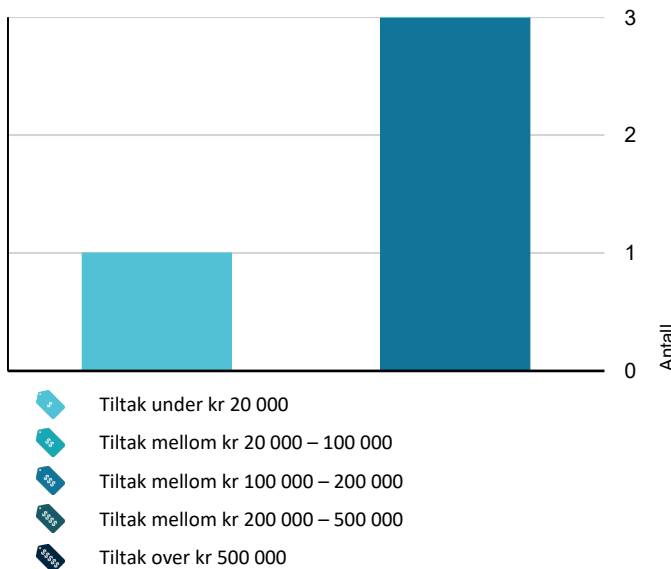
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takteking - Tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1955

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave. Eiendommen er etablert 27.11.1952.

### Anvendelse

Bebodd av eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. For øvrig fremstår bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert sett i forhold til standard og byggeår. Det henvises til beskrivelser under de enkelte konstruksjonene for detaljer om tiltaksbehov.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje. Flere av avvikene er knyttet til oppnådd forventet levetid og manglende dokumentasjon på tidligere utførelse

### Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Ny utvendig kledning. Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.
2016	Modernisering	Oppgradering av gulv på bad 2016. Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.
2016	Modernisering	Nytt vaskerom. Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.
2018	Modernisering	Nytt kjøkken. Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.
2022	Modernisering	Piperehabilitering - Det er satt inn stålrør i pipeløpet. Selger opplyser at arbeidet er utført av Murmester Kåre Stenberg.
2024	Modernisering	Utbedringer på det elektriske anlegget etter utført el-tilsyn. Selger opplyser at AS Elektro har utført arbeidet.
2024	Modernisering	Ny luft-luft varmepumpe. Faglært arbeid utført av Svorka.
	Modernisering	Nytt sikringskap med automatsikringer. Ukjent årstall.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Forenklet dampnett undertak av armert polyetylen som er synlig fra kryploft og luke ved inspeksjon av takkonstruksjon.

- Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Takteking, takrenner og beslag var snødekt på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å gjennomføre nærmere kontroll eller vurdere alder og materiale.

- På deler av taket i området rundt pipe på framside ble det registrert rust på takplater. Det var på befaringsdagen snø på store deler av taket, kontrollen er derfor svært begrenset.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak og takteking skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Konsekvensen av eldre undertak og takteking er økt risiko for utettheter, som kan føre til underliggende fuktskader og skade på byggets konstruksjon. Nærmere undersøkelser av takteking bør foretas når taket er snøfritt.



## TE 2 Takteking - Tilbygg

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av pappshingel med ukjent alder og oppbygging.

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

## Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert betydelig mosevekst på takfotbeslaget, noe som indikerer at det også kan være mose på pappshingelen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på taktekingen dersom tiltak ikke iverksettes.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

- Det anbefales å vaske taket og montere mosebeslag på mønet av sink eller kobber for å hindre videre mosevekst på taktekingen. Dersom tiltak ikke utføres, kan mosen føre til fuktansamling og redusert levetid på taktekingen.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

-Taknedløp på tilbygg er ført ned til terreng. Videre ble det registrert synlig rust på pipebeslag. Det er observert lekkasje fra takrennens endeskjøte på boligens sørøstlige hjørne.

-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Taket er teknet med et glatt materiale uten at mekanisk snøsikring er etablert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak:

-Lokal overflatebehandling av rust/avskalling av lakk anbefales for å forlenge levetiden på beslagene og redusere risikoen for skader og lekkasjer.

-Lekkasje fra takrennens endeskjøte må utbedres for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

-Det bør etableres snøfangere på hovedbygget for å redusere risikoen for personskader og materielle skader som følge av snø- og isras fra taket.

-Taknedløp på tilbygg bør ledes bort fra grunnmuren for å unngå fuktskader og setningsskader på bygningen.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade / kledning har liggende kledning og konstruksjonen er avluftet ved grunnmur.

-Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon. Det forutsettes at veggen er bygget iht. preakseptert løsning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Ved kontroll av hjørnekasser ble det avdekket at det mangler tilstrekkelig med musebånd/sikring. Videre er maling noe slitt på fasade mot vest.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

Det bør monteres musebånd eller annen sikring i hjørnekasser for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, da manglende sikring øker risikoen for skadedyrangrep og påfølgende skader på bygget.

Overflatebehandling bør utføres for å beskytte treverket mot videre forvitring og råteskader, samt for å forlenge levetiden til fasaden.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon ved hjørnekasse.



Bildet viser noe slitt overflatebehandling.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taket er av saltaksform, bygget opp med sperrekonstruksjon, og har synlig lufting via raftekasser i overgang mellom tak og vegg utvendig. Tilgang til kaldtloft og kryp loft skjer via luke med stige på soverom på loftet. Deler av konstruksjonen har skrå, lukkede partier som ikke lar seg inspisere uten å åpne konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
  - Merk: Takkonstruksjonen er kun inspisert fra loftsluken, da det ikke var mulig å krype inn på grunn av lav takhøyde. Inspeksjonen er derfor begrenset til det som var synlig fra denne posisjonen. Eventuelle skjulte avvik utenfor synsfeltet ikke kan utelukkes.
  - Det er påvist fuktskjolder/misfarging på taksperrer som er synlige fra loftsluke. Det er ikke målt forhøyede fuktverdier ved fuktmåling på befaringen, og det er ikke observert skader utover fuktskjolder/misfarging. Fuktmåling ble gjennomført på taksperre ved pipe med tilkomst fra loftsluke.
  - Det er registrert ekskrementer etter mus/flaggermus på kryploft/kaldloft, noe som kan skyldes manglende musebånd/sikring bak kledning på yttervegger i ytterhjørner og manglende insektsduk i raftkasse/takutstikk.
  - Manglende insektsduk i raftkasse/takutstikk medfører også risiko for at insekter og små dyr kan komme inn i takkonstruksjonen og forårsake skade eller ubehag.
  - Svært liten luftspalte i overgang tak/vegg gir begrenset lufting av kaldloft. Det er benyttet forenklet undertak av plast (ikke diffusjonsåpen løsning), en løsning som krever god utlufting mellom isolasjon og undertak. For liten luftspalte gir økt risiko for kondensdannelse og fuktskade på konstruksjon og isolasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere bedre lufting ut mot raftekasser, eventuelt i forbindelse med fremtidig takteking. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til kondensering og fuktskader i konstruksjon og isolasjon, spesielt ved endret bruk eller økt oppvarming.
  - Insektsduk bør monteres eller utbedres i raftekasser/takutsikk for å hindre at insekter og smådyr får tilgang til takkonstruksjonen. Manglende insektsduk øker risikoen for skader forårsaket av dyr og insekter, samt ubehag for beboere.
  - Det anbefales å etterse og eventuelt montere musebånd/sikring bak kledning på yttervegger i ytterhjørner for å redusere risikoen for inntrenging av mus og flaggermus, som kan forårsake lukt, skader og helseplager.
  - På grunn av begrenset inspeksjonsmulighet kan skjulte avvik ikke utelukkes. Det bør vurderes nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fukt eller skadedyr i fremtiden.



Bildet viser fuktskjolder og synlig forenklet undertak av plast.

## TE 1 Takkonstruksjon/Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket har skråtakskonstruksjon, bygget opp med taksperrer som en lukket konstruksjon. Det er etablert lufting via gavl og raftekasser i overgangen mellom tak og vegg utvendig.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Ved kontroll på innvendige flater ble det ikke registrert tegn til fukt/ kondens slik at konstruksjon vurderes til å fungere som tiltenkt.

# Tilstandsrapport



## TE 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass av ukjent alder.  
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- 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.

- Harde pakninger på vinduer som medfører fare for dårlig tetthet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kondensering på enkelte glass kan medføre fuktskader i treverk, noe som kan føre til behov for utskifting av vinduer dersom tiltak ikke iverksettes.



Vindu

## TE 1 Vinduer - 2010

Tilbygg har 1 stk. malt trevindu med 2-lags glass 2010 på vaskerom.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



Vindu fra 2010

## TG 1 Vinduer - 2015

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på vegg mot vest.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vindu fra 2015.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt dør til vaskerom og malt kjellerdør i tre. Det er ikke opplyst om alder på dører.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Hovedytterdør har avskaling av maling på dørblad mot karm under nederste hengsle. Ytterdør for utvendig bod i kjeller er ikke funksjonstestet da dørbladet var frosset fast i bunnen på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

• Andre tiltak:

- Avskalling av maling på hovedytterdørens dørblad bør utbedres for å forhindre videre forvitring og skade på treverket.
- Overflatevedlikehold må påregnes for samtlige dører for å opprettholde beskyttelse mot vær og fukt.
- Regelmessig vedlikehold av dører og karm er viktig for å redusere risikoen for råte, deformasjon og økte reparasjonskostnader.

# Tilstandsrapport



## TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er sammenbygd med boligen og fundamentert på punktfundamenter av betong. Søylar, dragere, bjelkelag og terrassedekke er utført i treverk. Det er montert duk for oppsamling av vann mellom bjelker på en liten del av Terrassen. Rekkverket består av stående, malt kledning og malt håndrekkje. Det foreligger ikke opplysninger om når terrassen ble oppført. Terrassen var snødekt ved befaringen.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
  - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
  - Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er observert mindre skjevheter, underdimensjonering og manglende avstiving av bærende konstruksjon.  
- Rekkverksbord og håndrekkje har værslitt og oppsprukket trevirke.  
- Det er synlig stående vann på deler av terrasseduk mellom bjelkene

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Maling av rekkverksbord og håndløper bør utføres for å beskytte treverket mot videre forvitring og oppsprekking. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av overflater for å sikre at treverket holder seg i god stand over tid.  
- Forbedring av bærende konstruksjons avstiving bør vurderes for å forhindre at skjevhetene blir forverret, da dette kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for skader på verandaen.  
- Det må undersøkes og påregnes utbedring vedrørende vannavrenning fra terrasseduk, og det må sikres tilfredsstillende avrenning ut fra bolig for å unngå fuktskader og forringelse av konstruksjonen.



## TE 2 Utvendige trapper

Trapper i impregnerert treverk. Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Omtrent halvparten av trappens belysning/dekorlys er defekt, noe som kan redusere både funksjonalitet og sikkerhet ved bruk av trappen, spesielt i mørke forhold.  
- Rekkverk mangler for hovedtrapp på sørsiden av bygget.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

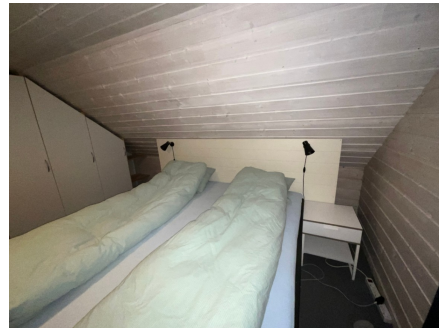
- Tiltak:
  - Defekt belysning må repareres for å lukke avviket. Manglende belysning kan redusere sikkerheten og øke risikoen for fallulykker, spesielt i mørke eller dårlige lysforhold.
  - Rekkverk må monteres på hovedtrappen på sørsiden av bygget for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong, teppegulv og fliser.  
Veggene har overflatebehandlet trepanel.  
Innvendige tak har overflatebehandlet trepanel og MDF-panel.



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje og 2. etasje med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## 1. etasje:

Stue: Det ble registrert ca. 11 mm høydeavvik gjennom hele rommet. Høyeste punkt registrert ved døråpning mot kjøkken og laveste punkt registrert midt i stua.

Kjøkken: Det ble registrert ca. 30 mm høydeavvik gjennom hele rommet. Høyeste punkt registrert ved døråpning mot stue og laveste punkt registrert midt på kjøkkengulvet.

## 2. etasje:

Gang: Det ble registrert ca. 46 mm høydeavvik gjennom hele rommet. Høyeste punkt registrert ved yttervegg mot soverom 1 (nordvestlig hjørne) og laveste punkt registrert ved innervegg mellom gang og soverom 2.

## Soverom 1:

Det ble registrert ca. 64 mm høydeavvik gjennom hele rommet. Høyeste punkt registrert ved ytterveggshjørne (nordvestlig hjørne) og laveste punkt registrert midt i rommet.

### Konsekvens/tiltak

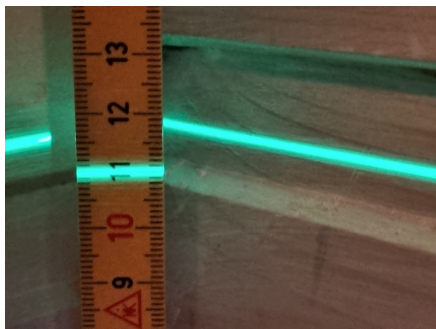
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

-Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene ved større oppussing, for å unngå problemer med innredning, montering av skap eller fremtidig gulvbelegg.

Konsekvensen ved å ikke utbedre anses som liten, men forholdet bør overvåkes for å unngå eventuelle følgeskader.

-I tiltakskostand er det tatt hensyn til utbedring av gulv lokalt i selve rommet. Valg av utbedringsløsning vil påvirke totalkostnaden.

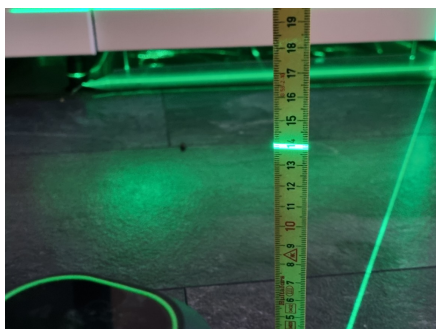
**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



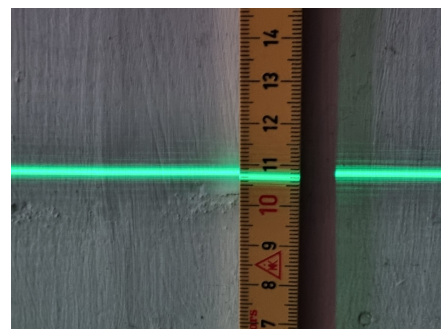
soverom 1. 2 etg.  
Høyeste punkt. Laserlinje er 135mm



soverom: 1. 2 etg.  
Laveste punkt. Laserlinje er 135mm



Kjøkken 1 etg.  
Laveste punkt. Laserlinje er 135mm



Kjøkken:  
Høyeste punkt. Laserlinje er 135mm

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår med nytt røykrør fra 2022, vedovn av ukjent alder.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Sprekk/riss i overflatebehandling på pipe i gang i 1 etg.

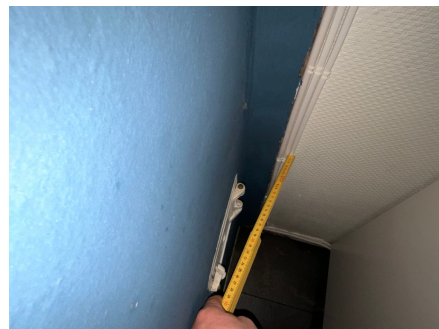
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate på gulv under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing.
- Sprekker/riss i pipen bør utbedres for å sikre at pipen er tett og fungerer som forutsatt, selv om sprekkene vurderes som estetiske etter montering av nytt røykrør.
- Det må gjøres tiltak i forhold til påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke (uten kompenserende tiltak), da dette utgjør en økt brannfare ved varmeutvikling.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Sprekk i overflatebehandling



Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

## TE 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Vegg bak varmtvannsbereder er delvis påforet og kledd med impregnerte leker og terrassebord. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
  - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Eier opplyser at kjelleren tidligere har vært utsatt for vanninntrengning ved flom. Det er derfor etablert en åpning i grunnen for å sikre avrenning av eventuelt overvann/grunnvann. Etter at en nærliggende bekk og bro ble utbedret for å håndtere en 200-årsflom, har det ifølge eier ikke forekommet vanninntrengning i boligen

### Konsekvens/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.
- Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.  
Ved lagring av varer bør disse ikke stå direkte på gulvet eller helt ut mot yttervegger.
- Det anbefales å overvåke kjelleren jevnlig for å oppdage eventuell ny fuktinntrengning tidlig, for å unngå risiko for fuktskader og muggdannelse.



Bildet viser åpning ned mot grunn.



Bildet viser vegg påforet med terrassebord

# Tilstandsrapport

## TG 1U Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er synlig ventil/lufting sett fra kjeller mot krypkjeller og ventiler på endevegg.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

-Det anbefales å etablere tilkomst for inspeksjon av krypkjelleren.

Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for at eventuelle fukt, råteskader og skadedyr ikke oppdages i tide, noe som kan føre til omfattende skader på bærende konstruksjoner og økte utbedringskostnader.



Bildet viser lufting sett fra kjeller. Kontroll ikke mulig.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn og liggende rekkverksbord.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er malingsrester, rester etter fjernet lim fra tidligere sklisikring, samt en del hakk i trinnene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Malingsrester, limrester og hakk i trinnene bør fjernes eller utbedres for å sikre et jevnt og trygt underlag. Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for snubling, skader på trappen og redusert levetid på overflaten.



Malingsrester, limrester og hakk i trinnene



Malingsrester, limrester og hakk i trinnene

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

1 etg: dør inn til bad tar i karm/terskel.

2 etg: dør inn til soverom 1. tar i karm/ terskel.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

- Dører som tar i karm/terskel må justeres.

Konsekvensen: Manglende justering av dører kan medføre at dørene blir vanskeligere å åpne og lukke. Problemet kan forverres over tid, og at det kan føre til slitasje på hengsler, dørblad og karm.



Dør inn til soverom 1 tar i karm/terskel

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har overflatebehandlet panel. Taket har overflatebehandlet panel.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtrommet har våtsoner hvor veggene er dekket av panel, noe som ikke gir tilstrekkelig tettesjikt og ikke oppfyller kravene som gjaldt på renoveringstidspunktet. TG er satt ut fra NS 3600 sitt krav til våtsone.

## Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Andre tiltak:

- Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på fritidsboliger av denne type/alder. Det er NS 3600 som krever tett våtsone som utløser TG 3. Panel er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Dusjkabinett er heller ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett inntil oppgradering av tettesjikt blir utført.

- Tiltakskostnad er satt ut fra å montere lokalt tettesjikt i våtsoner ved dusj og ved servant i henhold til dages tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er underliggende elektriske varmekabler. Det ble registrert flatt gulv, membran ført ca. 25mm oppunder dørterksel. Det er sokkelflis og det legges til grunn at det er membran bak sokkelflisene i hele rommet.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

- Bom/hullyd i gulv bør overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår over tid og tiltak vurderes. Fungerer slik det er på befaringsdagen.

Konsekvens/risiko ved bom/hullyd i flis er f. eks slagskade hvor flis/fliser da kan løsne og sprekke.

# Tilstandsrapport



Vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt mot tilstøtende rom- gang- med at membran er ført opp ca. 25mm oppunder dørterskel.

## 1. ETASJE > BAD

### TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Ved gjennomføring av avløpsrør fra servant i gulvets tettesjikt er det registrert ikke fagmessig utførelse av mansjett. Ikke fagmessig montert mansjett gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av den skjulte membranen. Dette medfører usikkerhet om løsnings oppbygning og utførelse, noe som kan innebære økt risiko for feil eller skader over tid.

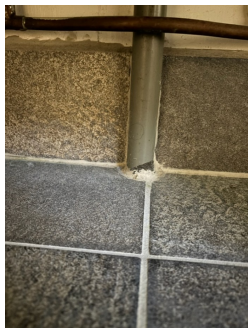
#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen av ikke fagmessig utførelse av mansjett ved rørgjennomføring er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran dersom dette er mulig, for å redusere usikkerhet rundt løsnings oppbygning og utførelse. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil eller skader over tid, da det ikke kan bekreftes at arbeidet er utført fagmessig.
- Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales for å redusere fuktbelastningen på alle overflater.

# Tilstandsrapport



Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.



Det er ikke benyttet mansjett tilpasset gjennomføringen og typen tettesjikt.

## 1. ETASJE > BAD

### TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TE 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via snorbryter. I tillegg er det åpningsvindu.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres en minimum 10 mm spalte under dør, eller tilsvarende løsning for tilluft, slik at ventilasjonen fungerer som forutsatt.
- Manglende tilluft reduserer effekten av ventilasjonen og kan over tid føre til økt risiko for fuktskader, mugg, sopp eller råte.

## 1. ETASJE > BAD

### TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

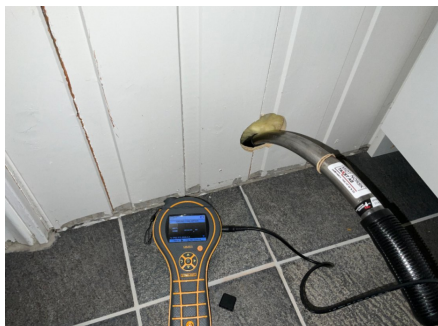
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7%.

#### Informasjon om fuktinnhold i treverk:

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

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

# Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt 1 gang mot dusjsone. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7%.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har overflatebehandlet panel. Taket har mdf-panel.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

# Tilstandsrapport

Våtrommet har våtsoner hvor veggene er dekket av panel, noe som ikke gir tilstrekkelig tettesjikt og ikke oppfyller kravene som gjaldt på renoveringstidspunktet. TG er satt ut fra NS 3600 sitt krav til våtsone.

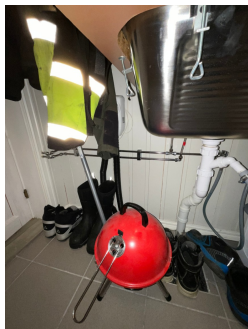
## Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Vegger med panel i våtsoner bør utbedres ved å montere godkjent tettesjikt i henhold til dagens tekniske forskrifter.

Konsekvensen av manglende tettesjikt er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner over tid. Tiltakskostnad er beregnet ut fra montering av lokalt tettesjikt i aktuelle våtsoner. Valgt løsning ved renovering kan påvirke den endelige kostnaden.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er underliggende elektriske varmekabler. Fall er ca. 9mm fra topp gulv ved dør til topp sluk. Vannsikkerheten er ikke ivaretatt med tilstrekkelig overhøyde på membran. Det er ikke montert sokkelfliser og det legges til grunn at det ikke er ført opp membran bak veggpanelet på en tilfredsstillende måte i hele rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

-Det er ikke montert sokkelfliser og det legges til grunn at det ikke er ført opp membran bak veggpanelet på en tilfredsstillende måte i hele rommet.  
-Det registreres at membran ikke er ført opp på dørterskel for å sikre høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

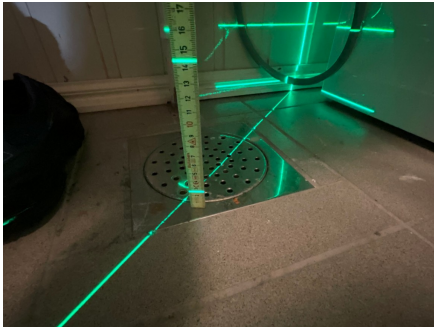
- Andre tiltak:
- Tiltak:

-Vær oppmerksom ved bruk. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å sikre riktig fall til sluk, tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel, samt å føre membranen tilstrekkelig opp bak panel. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

-Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med korrekt fall til sluk, membran ført opp bak panel og tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel, for å redusere risiko for vannskader.

-Bom/hullyd i gulv bør overvåkes nøye for eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller lignende over tid, og tiltak vurderes ved behov. Konsekvens/risiko ved bom/hullyd i flis er for eksempel slagskader hvor flis eller fliser kan løsne og sprekke.

# Tilstandsrapport



Bildet viser topp slukrist



Bildet viser topp gulv ved dørterskel mot kjøkken.



Bildet viser at vannsikkerheten er ikke ivaretatt med tilstrekkelig overhøyde på membran.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- I sluk ble det registrert at slukmansjett ikke er renskåret inn mot klemring.
- Membran/Rørmansjett er ikke ført 25mm opp fra gulvet på avløpsrør for Servant/ utslagsvask.

#### **Konsekvens/tiltak**

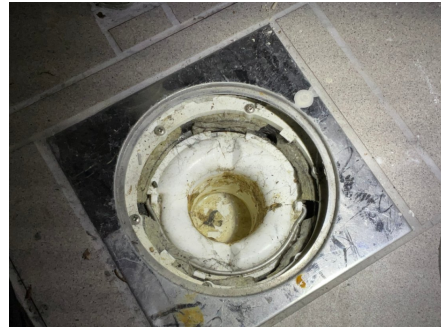
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Slukmansjetten bør tilpasses korrekt mot klemringen og kappes tett inntil sluket for å hindre at vann trekker opp i mansjetten, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Membran/rørmansjett må føres minimum 25 mm opp fra gulvet på avløpsrør for servant/utslagsvask for å sikre tilstrekkelig tetting og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Tiltakene bør utføres av fagkyndig personell for å sikre tett utførelse og redusere risiko for fuktskader og følgeskader på bygget.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant/ utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- 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 være minimum 10 mm spalte under dør for tilluft.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved dør mot kjøkken på våtromsside. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkinnredning er levert av Ikea og fremstår med malte glatte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt stål oppvask-kum. Av utstyr er det oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - 1 stk. overskapsfront har annen nyanse av farge/ glans enn resterende kjøkkenfronter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fronten kan byttes eller overflatebehandles dersom det er ønskelig for å oppnå et mer ensartet utseende.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert utvendig under terrasse. Det er ikke manuell stoppekran innvendig. Det er montert vannstoppesystem med mulighet for avstengning med knapp i kjeller. Vanntilførselsrør for bad, kjøkken og vaskerom som er skjult i krypkjeller uten adkomst, er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang og er av ukjent type.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport

## TE 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør som er skjult er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang og er av ukjent type.

## TE 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TE 1 Varmesentral

Det er installert luft/ luft varmepumpe.

Plassering: Ved døråpning mellom kjøkken og stue.

Leverandør: Toshiba. Montert av Svorka AS

Elektrisk tilkobling: fast

Produksjonsår: 2024

Service utført: Eier opplyser at det ikke har vært utført service etter montering.

- For at varmepumpen skal fungere optimalt, anbefaler leverandøreren at det utføres service hvert 2. eller hvert 3. år. I tillegg anbefales det at utføres vedlikehold jevnlig.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

## TE 2 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2018

Plassering: Kjeller

Elektrisk tilkobling: Fast med bryter

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

- Varmtvannstanken står på en palle av tre, som ikke er tilstrekkelig stabilt underlag/ understøttelse.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

- Stabil og solid understøttelse må etableres for varmtvannstanken for å unngå risiko for at tanken velter eller skader oppstår på tilkoblinger og rør. Mangelfull understøttelse kan føre til plutselige skader og vannlekkasjer.

# Tilstandsrapport



## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

Sikringsskap er plassert på soverom i 2 etg. automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 32 AMP i sikringsskap og inntakssikring på loft er 40 AMP. Åpent og skjult anlegg.

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

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på [www.boligmappa.no](http://www.boligmappa.no) når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.**

## Inntak og sikringsskap

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

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

## Generell kommentar

Info: 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

# Tilstandsrapport



Sikringskap

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

Årstall: 1955

Kilde: Eier

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1955. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringdagen. TG er vurdert ut fra alder.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil og være avgjørende.

- Det er foreslått alternativt tiltak til drenering i pkt. rom under terreng som tiltak ut fra dagens bruk av kjeller.

- Takvann bør ledes bort fra boligen for å redusere belastningen på krypkjeller/kjeller.

- Tilbygget er vurdert til å ha ringmur og støpt plate på mark med drenerende masser det ikke samme behov for bortledning av vann som ved kjeller.

I mange tilfeller er dette en løsning som er utført uten drensrør og kun med drenerende masser. Det er uansett en anbefaling å lede vann bort for å hindre fuktbelastning og undergraving av fundamenter.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmuren er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres sprekkdannelser av eldre dato på veggflater og i ytterhjørner i området rund kjellerdør og dør for utebod på bygningens østlige gavlvegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene bør pusses og tilstanden overvåkes jevnlig for å avdekke eventuell videre utvikling.

Tiltak må vurderes dersom sprekkdannelsene forverres, for å unngå økte setningsskader eller svekkelse av grunnmurens bæreevne.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrenforhold

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.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men ut ifra endring av klima og værforhold vil det kunne bli behov for tiltak. Evt. tiltakskostand må vurderes av fagkyndig personell.

- 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.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. 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.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

Brann: Det er montert brannmeldere i hver etasje og brannslukker i 2. etasje

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

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.

-Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt helserisiko.

-Håndløper på innvendig trapp bør monteres for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

-Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å ivareta personsikkerheten og redusere risiko for fall.

-Vurder sikring mot flom på eiendommen for å redusere risiko for skader på bygning og eiendom ved eventuell flomhendelse.

- Slukkeapparat er eldre en 10 år. Service eller nytt apparat bør etableres.

### Informasjon:

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

- 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 slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slokkeutstyr 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.

# Tilstandsrapport



84,5 cm høyt rekkverk terrasse.



67 cm høyt rekkverk i utvendig trapp



Manglende rekkverk utvendig trapp.



Manglende håndløper i innvendig trapp.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

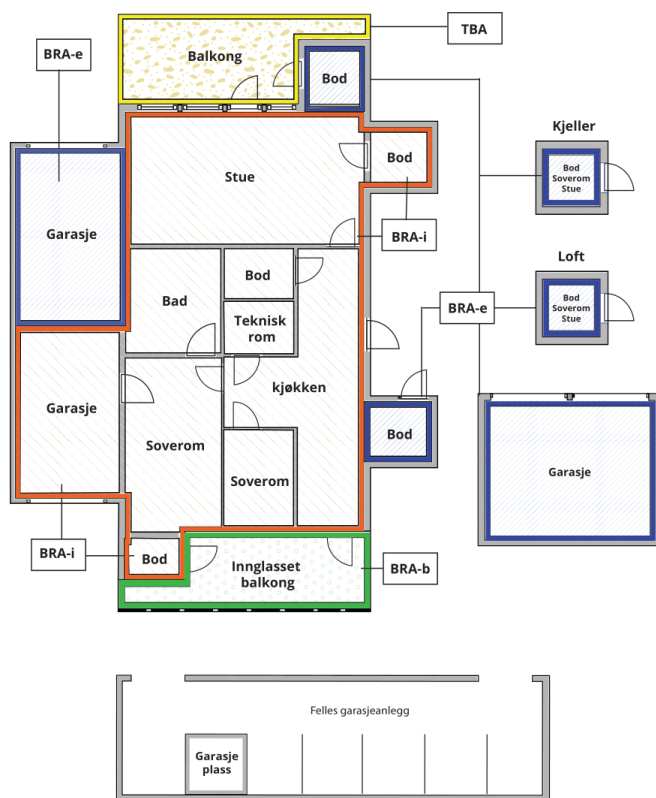
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	28			28		12	40
1. Etasje	43			43	37		43
Kjeller						16	16
<b>SUM</b>	<b>71</b>				<b>37</b>	<b>28</b>	<b>99</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>71</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom		
Kjeller		Bod, utebod	

## Kommentar

- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. I Kjeller er takhøyden i snitt under 1,90 og er derfor ikke målbart areal. Opplyses som ALH
- Utover overnevnte areal er det en utebod på ca 1,5 m<sup>2</sup>. Uteboden var ikke tilgjengelig for arealmåling på befaringsdagen pga. at boddøra var frosset fast. Areal er estimert ut i fra utvendige mål, og er derfor ikke nøyaktig.
- Utvendige trapper og gangbane for tilkomst kjellerdør er ikke tatt med i terrasse- og balkongareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* -Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er godkjent av Surnadal Bygningsråd og er datert 23.03.1988, 15.08.1988 og 21.04.1997.

-Det er avvik fra godkjent og byggemeldt plantegning datert 23.03.1988. Bod er i dag endret til vaskerom og Vaskerom er i dag endret til bad. Endring fra bod til vaskerom er en søknadspliktig bruksendring. Det anbefales å høre med Surnadal Kommune i forhold til hvilke tiltak som trengst for å få dette bruksendret.

Info

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

Info:

-Det foreligger ingen ferdigmelding/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen. 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.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

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

#### Kommentar

Fritidsbolig

- Bruksareal for trapper, sjakter og påfôringsvegg innenfor boenheten med installasjoner er tatt med i arealoppmålingen.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Ingebrigt Høgholt	Takstingeniør
	Nils Skei	Rekvirent
	Roar Sørlien	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1566 SURNADAL	72	34		0	787.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hamnesvegen 487

#### Hjemmelshaver

Skei Nils

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

#### Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring.	06.01.2026	Tilsendt av megler med skjermbilde som viser signerings dato av selger	Gjennomgått	7	Nei
Byggetegninger utsiden.	21.04.1997	Tilsendt av megler	Gjennomgått		Nei
Byggetegninger 23.03.1988. Byggetegninger 15.08.1988.	23.03.1988	Tilsendt av megler	Gjennomgått		Nei
El-tilsyn - Vedtak med pålegg om å utbedre avvik.	13.06.2022	Tilsendt av selger	Gjennomgått		Nei
El-tilsyn - Avsluttet tilsynssak.	22.06.2022	Tilsendt av selger	Gjennomgått		Nei
Forenklet energiattest	29.01.2026	Utarbeidet av takstingeniør. Korrigert u-verdi for vinduer nord og vest i rapporten	Ikke gjennomgått	4	Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	Bekreftet av selger via tekstmelding 28.01.2026

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. 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.

# Egenerklæring

Hammesvegen 487, 6650 SURNADAL

06 Jan 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Hammesvegen 487

**Postadresse**

Hammesvegen 487

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Kjøpte boligen på Mai 2020

**Har du selv bodd i boligen?**

Ja  Nei

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

Har bodd der hele tiden

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Skei, Nils

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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 I din leilighet, 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?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Kommer inn grunnvann når vannstander går over normalen

6 Har leiligheten 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

### Beskriv omfanget

Kommer inn grunnvann når vannstanden går over normalen.

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**

2022

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Først var det EI-kontrol av Svorka, så kom As-Elektro og rettet opp det Svorka hadde påpekt.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Svorka og As-Elektro

**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

## 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**

2024

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært     Ufaglært

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

Montering av varmpumpe

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

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Sprekk i grunnmur

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Det er innsatt stålrør

## Sopp og skadedyr

---

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

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?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 85497129

# Egenerklærings skjema

Name

Skei, Nils

Date

2026-01-06

Identification

 **bankID** Skei, Nils



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Skei, Nils

06/01-2026  
21:16:35

BANKID



Adresse

**Hamnesvegen 487, 6650 SURNADAL**

Dato for energimerking

**29.01.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-252193**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**181685069**

Gårdsnummer

**72**

Bruksnummer

**34**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1955**

Bygningstype

**Fritidsbolig**

Bruksareal

**71,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**71,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**301,70 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**329,57 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**25 327 kWh**



## Hamnesvegen 487, 6650 SURNADAL



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Hamnesvegen 487, 6650 SURNADAL



### Tiltak

#### 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: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

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

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

### Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 24: 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 på sanitæranlegg

### Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



### Om grunnlaget for energimerket

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>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



**SURNADAL KOMMUNE**  
Økonomiavdelinga

SURNADAL KOMMUNE  
BÅRDSHAUGVEGEN 1

6650 SURNADAL

**FAKTURA**

SKEI NILS  
LYKKJEEIDET 1199  
6640 KVANNE

Fakturanr. 1309002  
Kundenr. 15014  
Fakturadato 24.11.2025  
**Forfallsdato 20.12.2025**  
**Bankkonto 4202 38 40000**  
**KID 00015014001000490**  
**Fakturabeløp NOK 3170,00**

Eiendom 72/34/0/0/1 - Hamnesvegen 487  
Eier SKEI NILS

Utsteder Surnadal kommune, eidedomsavg.  
Organisasjonsnr. 964981892MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon 71655800  
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL ENHET	BELØP MVA
FEIING HYTTE/FRITIDSBUSTAD 1 stk. 594,00 0,25 011025-010126	148,50	1,00	148,50
EIENDOMSSKATT FRITIDSBOLIG 649000 o/oo 4,00 0,250 011025-010126	649,00	1,00	649,00
AB.GEBYR VATN PRIVAT 1 stk. 3000,51 0,25 011025-010126	750,13	1,00	750,13 15%
FORBRUKSGEBYR VATN PRIVAT 112,5 m3 15,61 0,25 011025-010126	439,03	1,00	439,03 15%
AB.GEBYR AVLØP PRIVAT 1 stk 2272,42 0,25 011025-010126	568,11	1,00	568,11 15%
FORBRUKSGEBYR AVLØP PRIVAT 112,5 m3 10,88 0,25 011025-010126	306,00	1,00	306,00 15%
<b>Netto</b>			<b>2860,77</b>
<b>MVA</b>			<b>309,49</b>
<b>Øreavrunding</b>			<b>-0,26</b>
<b>Å betale NOK</b>			<b>3170,00</b>

Vedlagt er faktura pr. kvartal 2025.

Ab.gebyr og forbruk vann er uendra fra 2025 til 2026.

Ab.gebyr og forbruk avløp har en liten nedgang fra 2025 til 2026.

Feiing/tilsyn hytte fritidsbolig: kr. 600,- pr. år, kr. 150,- pr. kvartal (ikke mva på feieavgift)

Eiendomsskatt uendra fra 2025 til 2026.



Orkanger, 06.01.2026

<b>KOMMUNE</b>	1566	<b>GNR</b>	72	<b>BNR</b>	34	<b>FNR</b>	0	<b>SNR</b>	0
<b>EIER</b>	Skei Nils								
<b>EIENDOM/GATE</b>	Hamnesvegen 487								

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.	01.01.2026	
Neste forfall	20.02.2026	
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,00	

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1566 - SURNADAL  
Gårdsnummer: 72  
Bruksnummer: 34

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.01.2026 kl. 09:09  
Produsert av: Sølvi Irene Fuglås  
Attestert av: Surnadal kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: SMISTAD  
Etableringsdato: 27.11.1952  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 72 / 34	787,1 m2	Ukjent grenseforløp

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		300669	SKEI NILS		Nordstrandsvegen 375 6643 BØFJORDEN	1 / 1

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		300669	SKEI NILS		Nordstrandsvegen 375 6643 BØFJORDEN	

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6984376	481173		787,1 m2	Noen fiktive grenser

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Skylddeling 27.11.1952

Skylddeling	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
	Avgiver	1566 - 72/2	0
	Mottaker	1566 - 72/34	0

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Jordskifte	18.12.2023  23-119230RFA-JMOR/JSUR GLÆRUM				boklearn 15.02.2024
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1566 - 72/7		0
		Berørt	1566 - 72/14		0
		Berørt	1566 - 72/34		0
		Berørt	1566 - 72/44		0
		Berørt	1566 - 72/81		0
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	18.03.2010				1566fui 18.03.2010
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1566 - 72/14		0
		Berørt	1566 - 72/26		0
		Berørt	1566 - 72/34		0

## Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Hamnesvegen	3015	487		Grunnkrets: 0302 Sjøflot-Glærem Stemmekrets: 1 Surnadal Kirkesokn: 08070404 Øye og Raner Postnr.område: 6650 SURNADAL Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 32 6984378	481162		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 181 685 069	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	64	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6984380 Øst: 481166	Bruksareal totalt:	64	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder:					
Oppvarming:					

### Etasjer

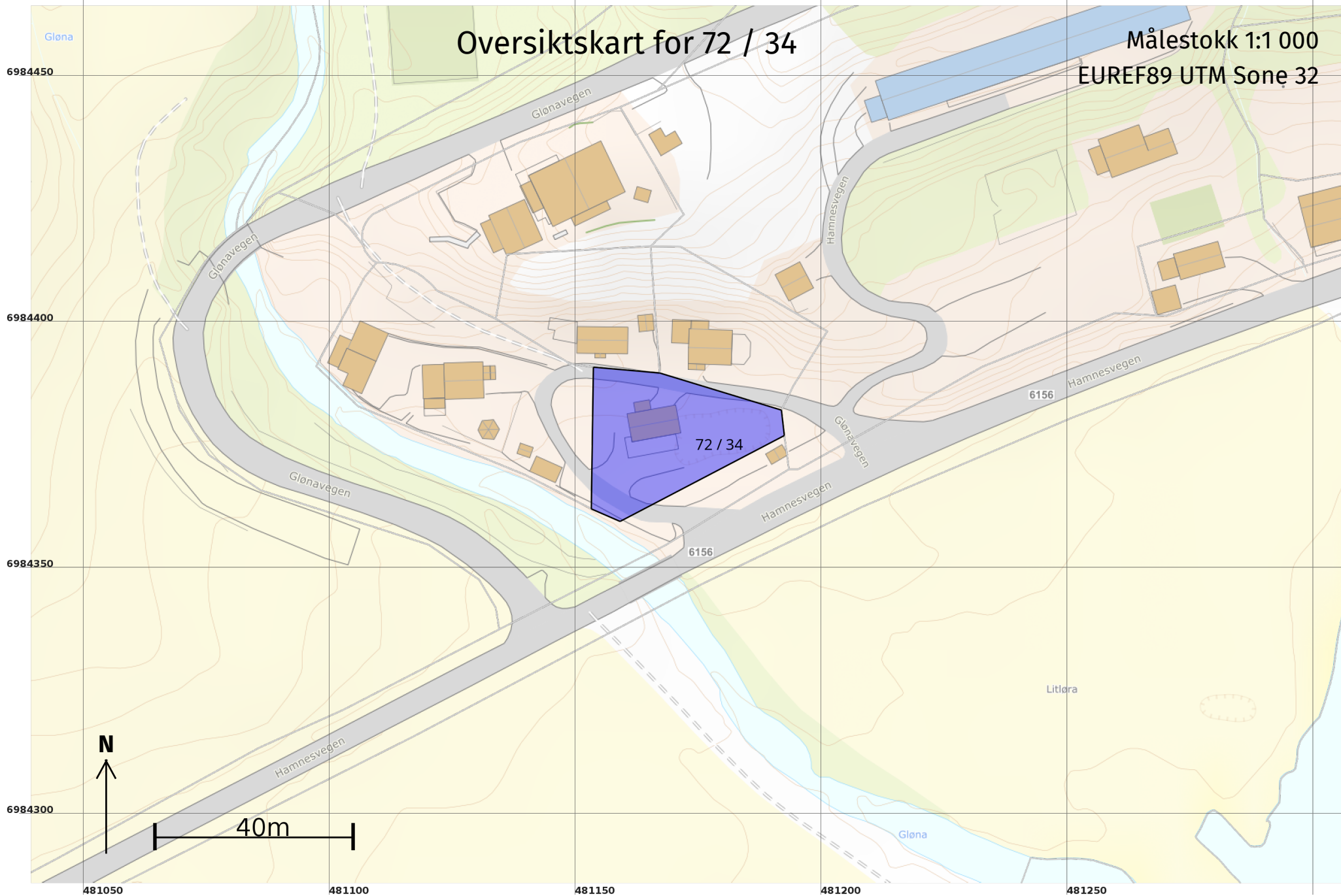
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	0	20	20	0	0	0
H01	0	0	44	44	0	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3015 Hamnesvegen 487	H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	72/34

# Oversiktskart for 72 / 34

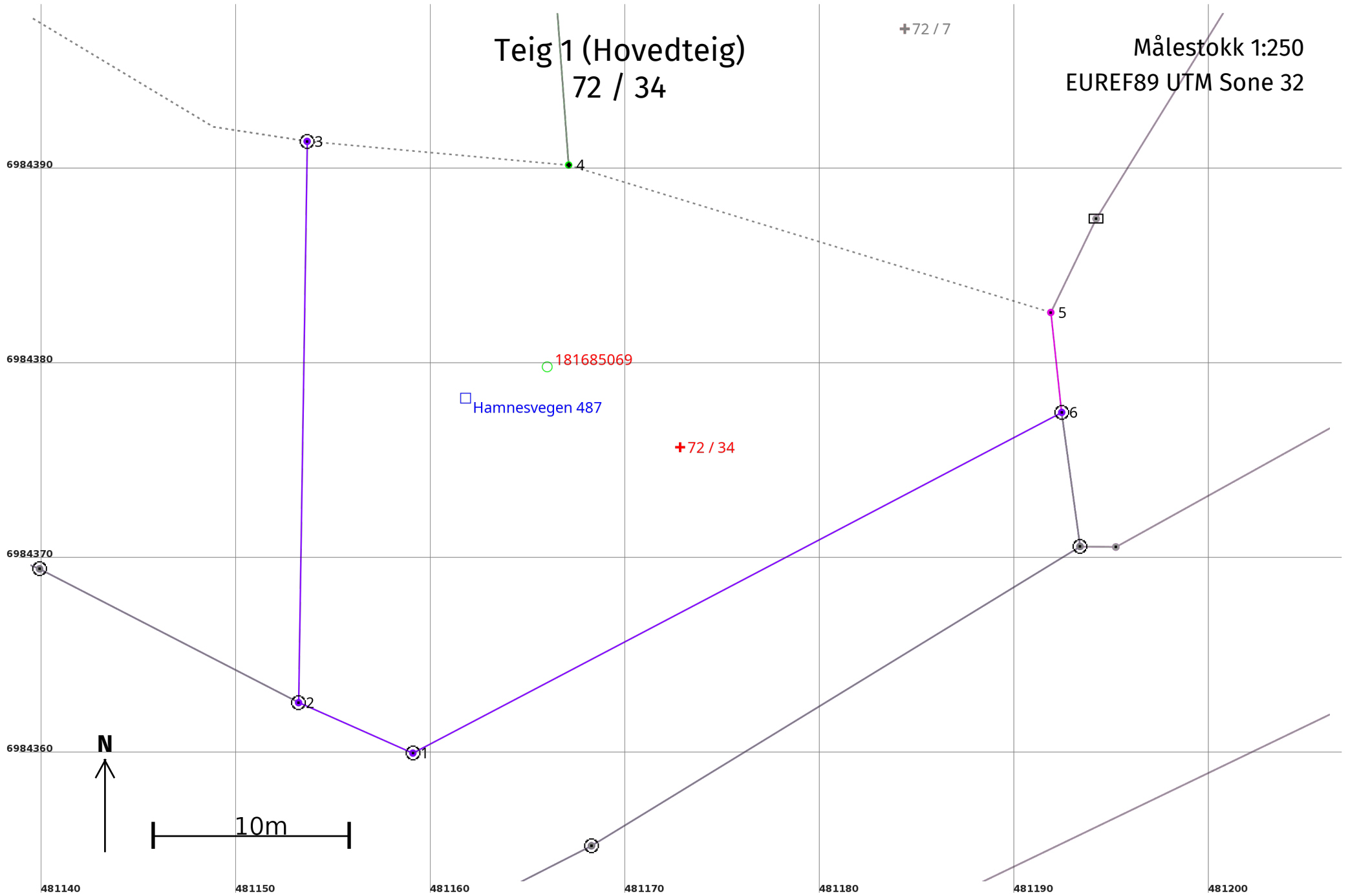
Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



# Teig 1 (Hovedteig) 72 / 34

+72 / 7

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32



## Areal og koordinater

**Areal:** 787,1

**Arealmerknad:** Noen fiktive grenser

**Representasjonspunkt:**

**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

**Nord:** 6984376

**Øst:** 481173

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6984360,17	481159,10	6,42	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
2	6984362,76	481153,23	28,82	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
3	6984391,57	481153,67	13,49	Offentlig godkjent grensemerke Hjelpelinje fiktiv grense	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
4	6984390,36	481167,10	25,89	Umerket Hjelpelinje fiktiv grense	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3	
5	6984382,79	481191,86	5,16	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
6	6984377,66	481192,42	37,63	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	

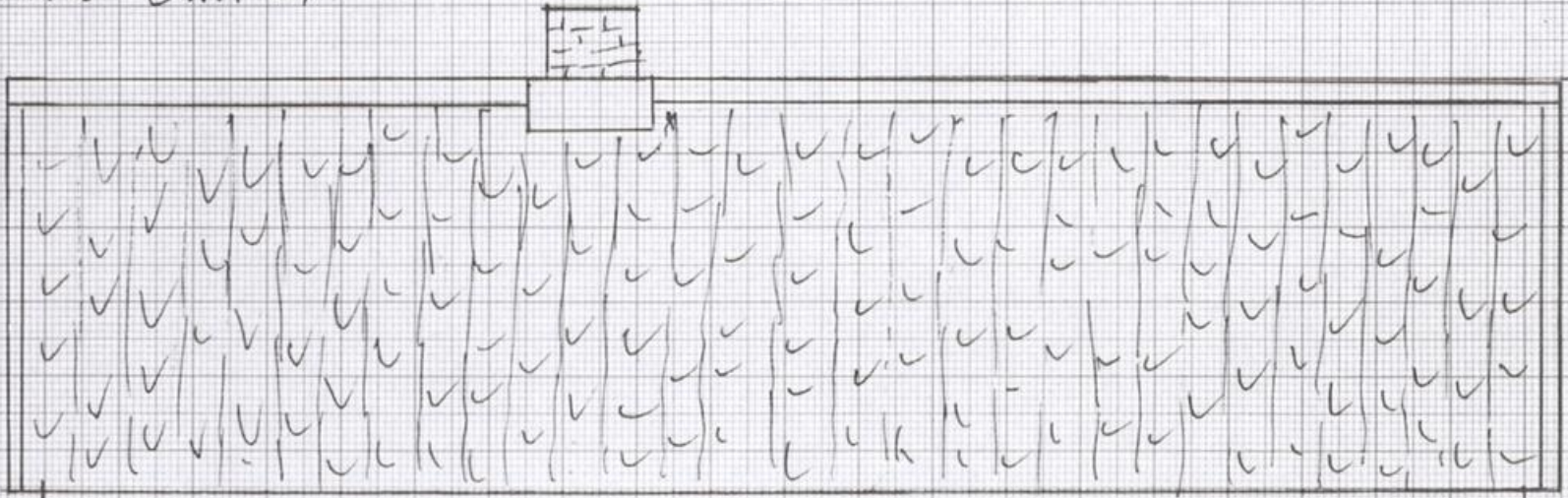
R A MM-PAPIR A 4

Oddvar E. Aspelund

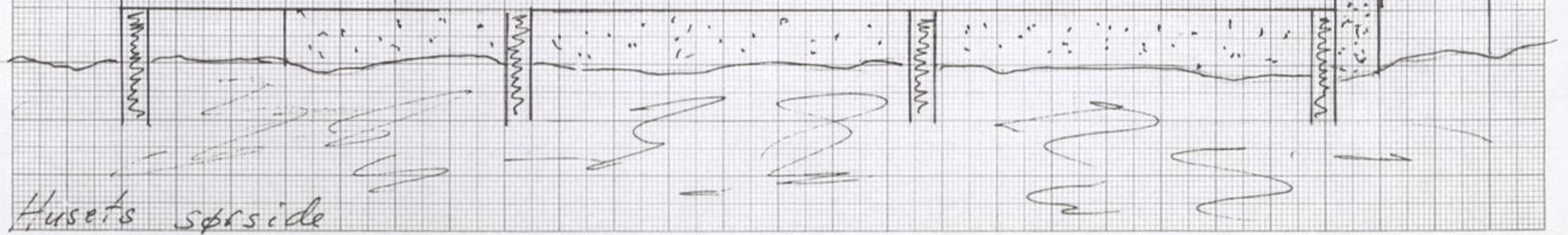
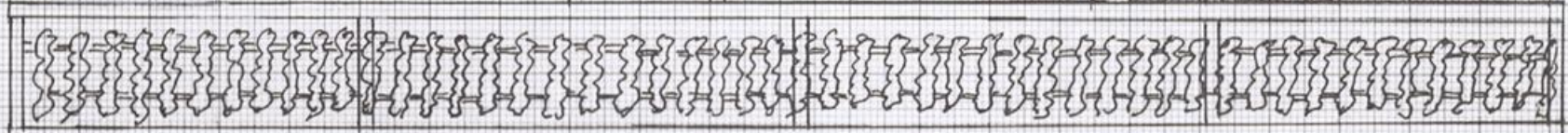
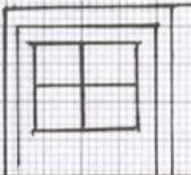
våren - 97

Smistad Gnr. 72 Bnr. 34

Tidligere søknad vedr. terrasse, bortfaller.



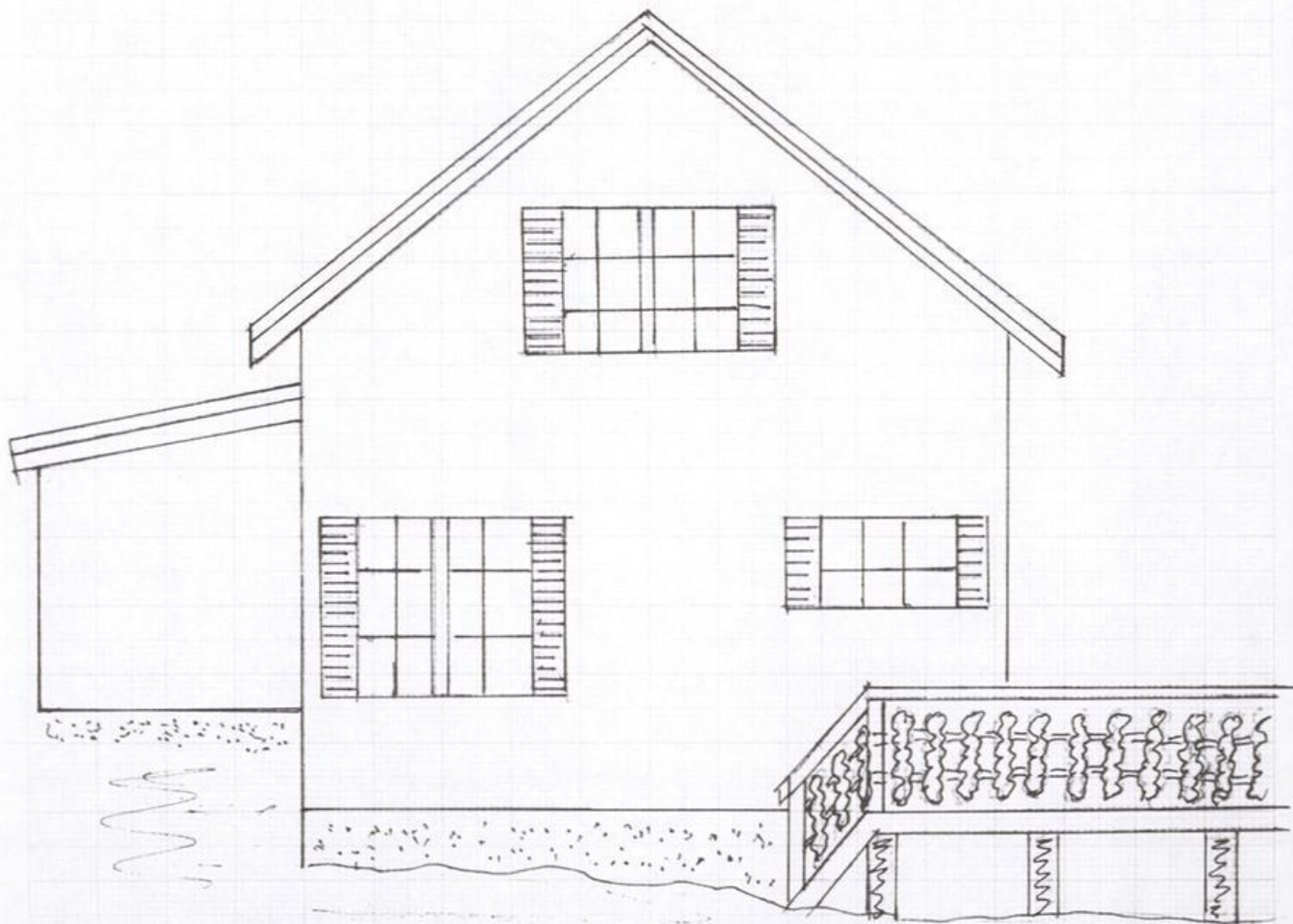
Godkjent av Surnadal  
byggesråd sek TSTF 117/97B  
Dato: 21/4-97



Husets sørside

Oddvar E. Aspelund våren 97

Smistad Gnr. 72 Bnr. 34



Husets vestside

Godkjent av Surnadal

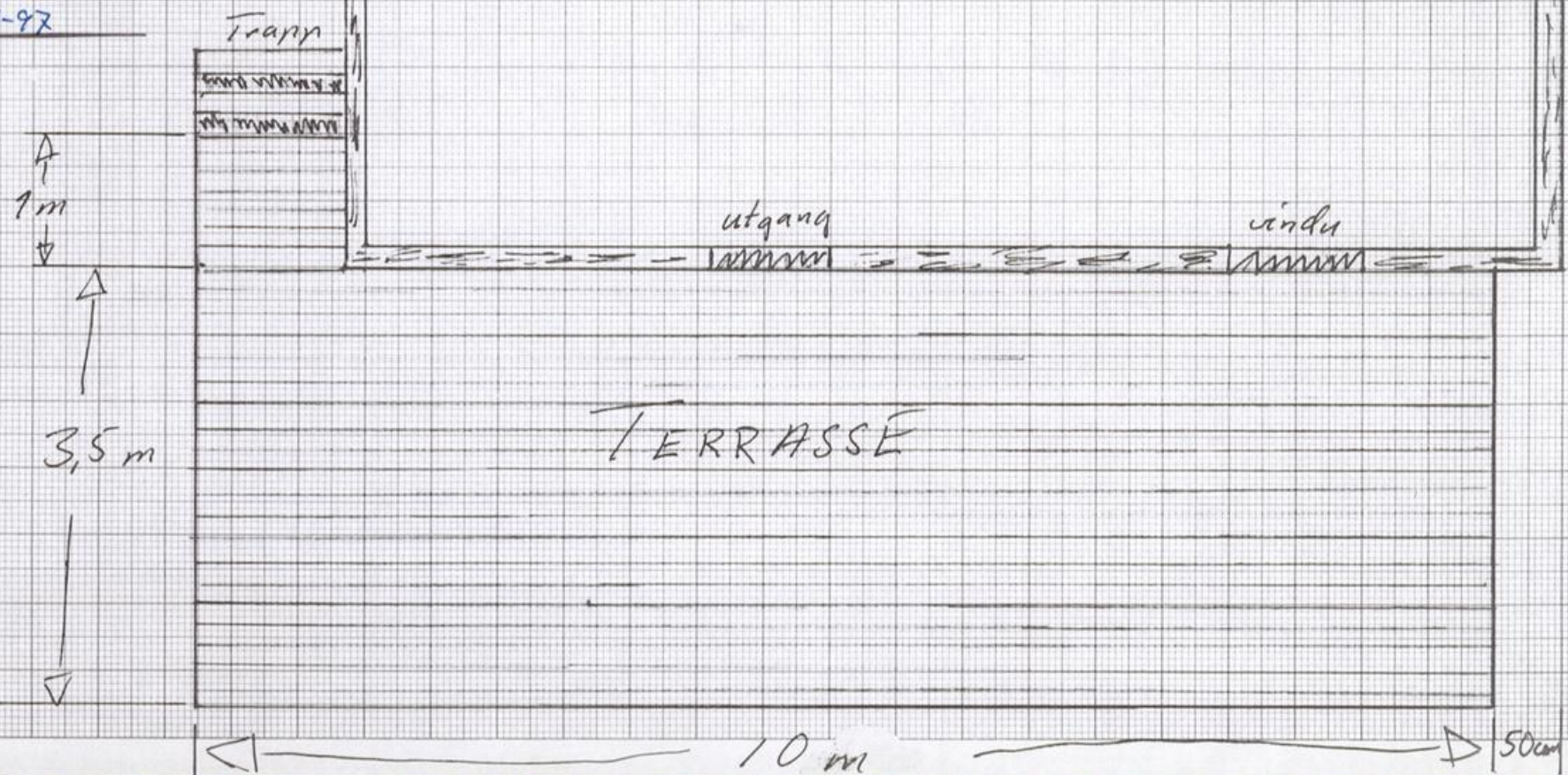
byråd sak TSTF 117/97B

Dato: 21/4-97

R. A. MM-PAPIR A 4

Oddvar E. Aspelund väsen - 97  
Smistad Gnr. 72 Bnr. 34

Godkändt av Surnadal  
byggnadsråd sak TSTF 117/97B  
Dato: 21/4-97



1 m

3,5 m

Trapp

utgång

indö

TERRASSE

10 m

50 cm

Oddvar E. Aspelund våren -97  
Smistad Gnr. 73 Bnr. 34

Rekkverk (tonnbord)

tverrstokk  
48 mm x 98 mm

60 cm mellom  
tverrstokkene

Bærebjelke  
48 mm x 198 mm

PVC rør (20 cm i diameter)  
m/armert betong

80 cm

1,40 m

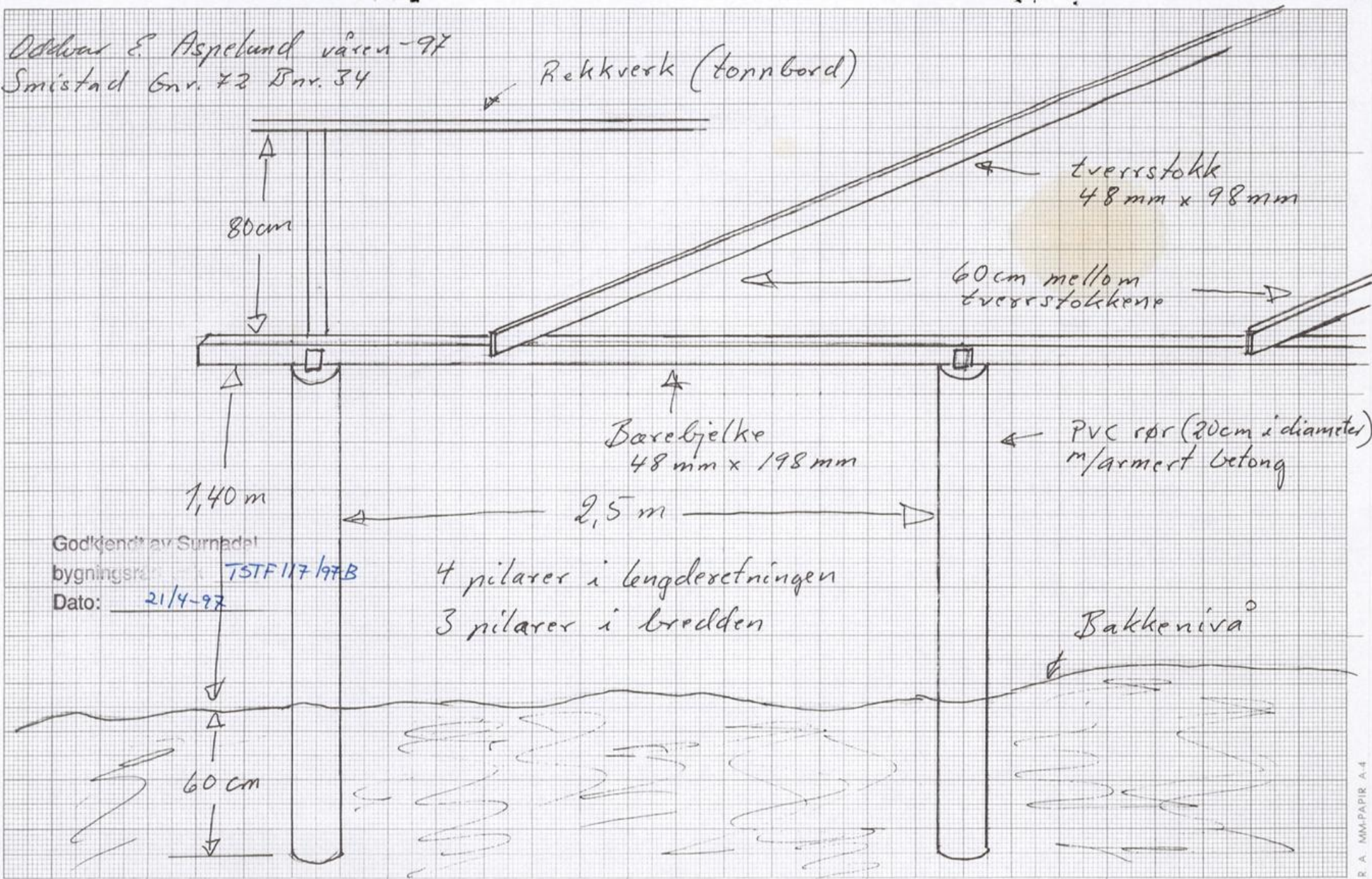
2,5 m

Godkjent av Surnadal  
bygningssak TSTF 117/97B  
Dato: 21/4-97

4 pilerer i lengderetningen  
3 pilerer i bredden

Bakkeniva

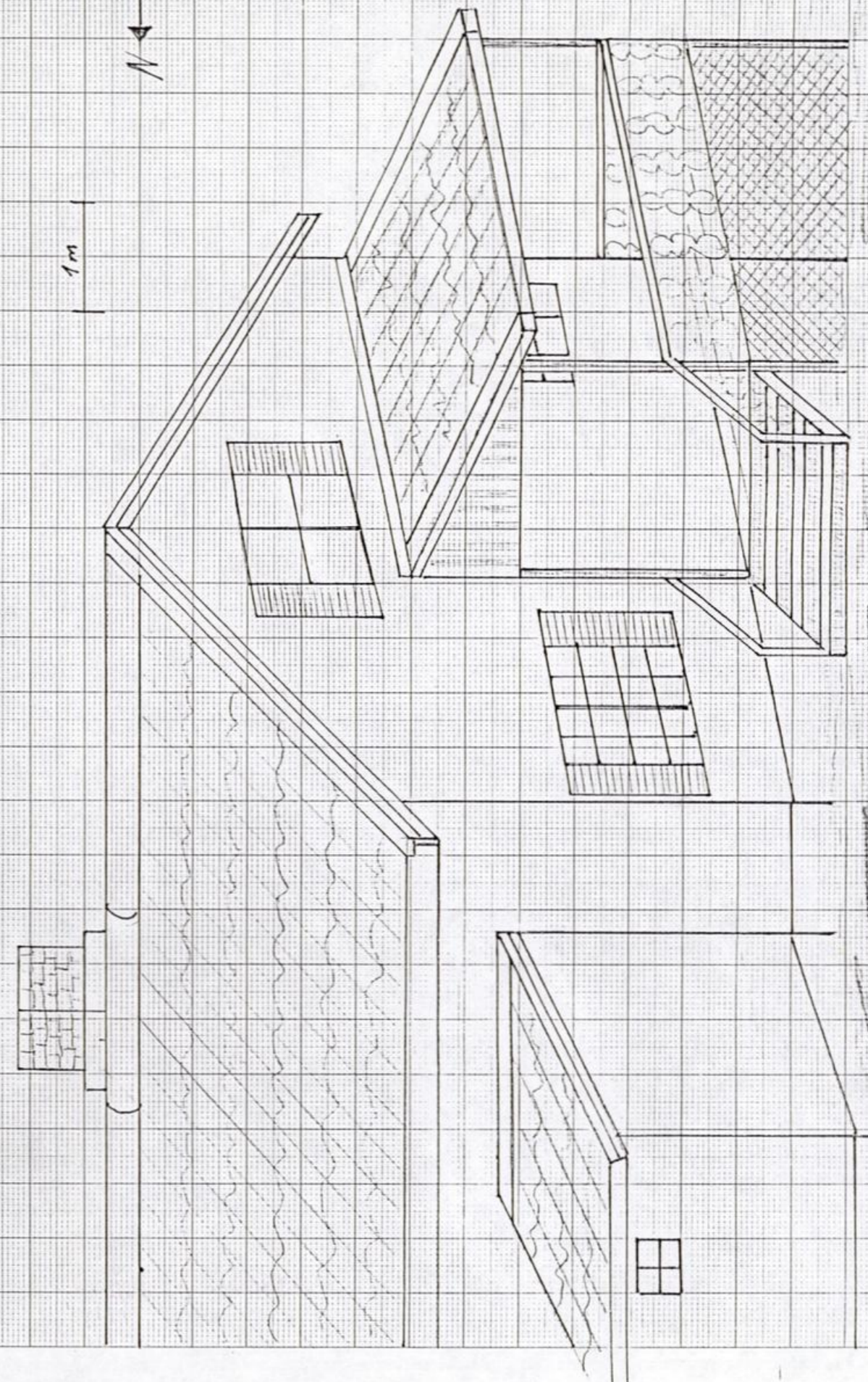
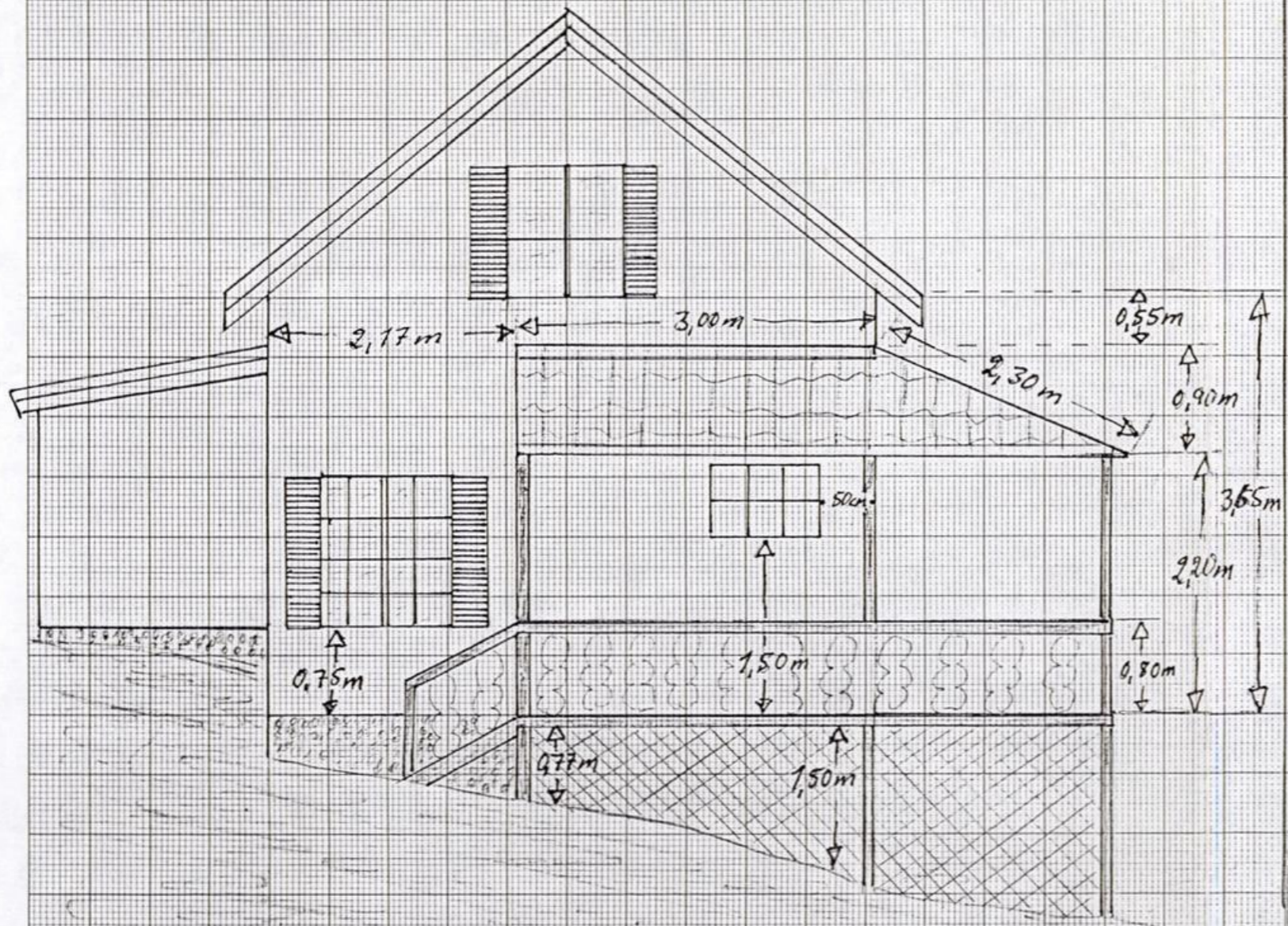
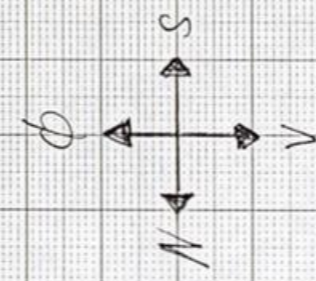
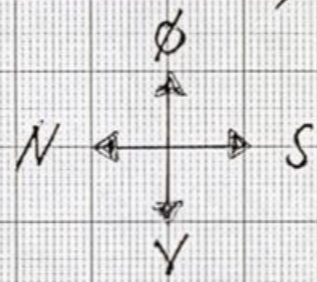
60 cm



Oddvar E. Høgelund

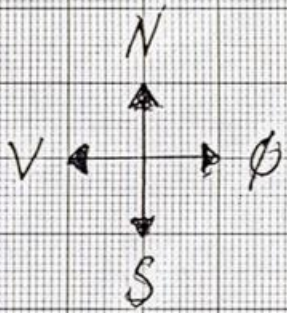
1m

SMISTAD G.nr. 72. Br.nr. 34.



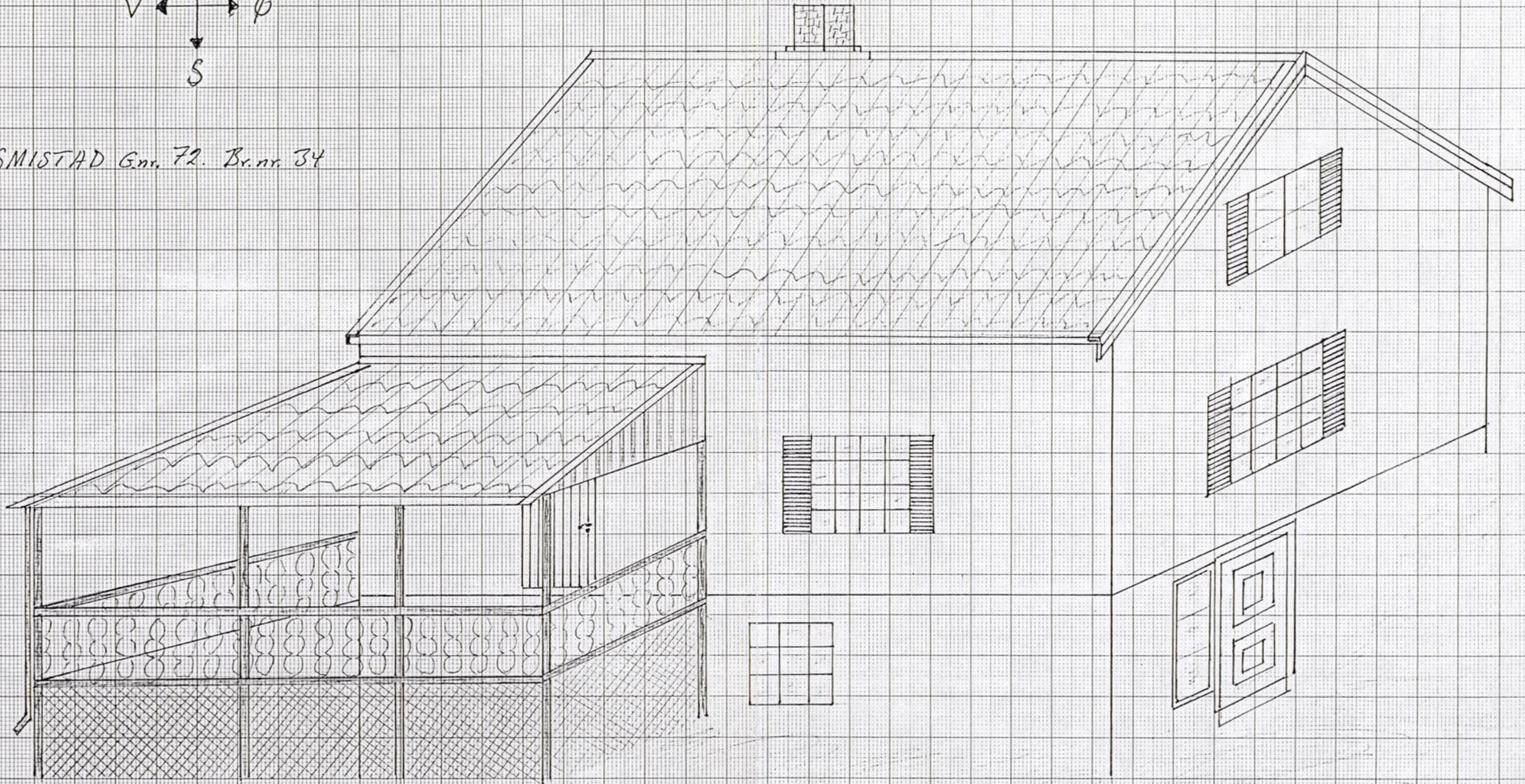
SURNADAL BYGNINGSRÅD  
 Saknr. B 63/88 Dato 23/3  
 Godkjent m.H.

Oddvar E. Aspelund



1m

SMISTAD Gnr. 72. Br.nr. 34



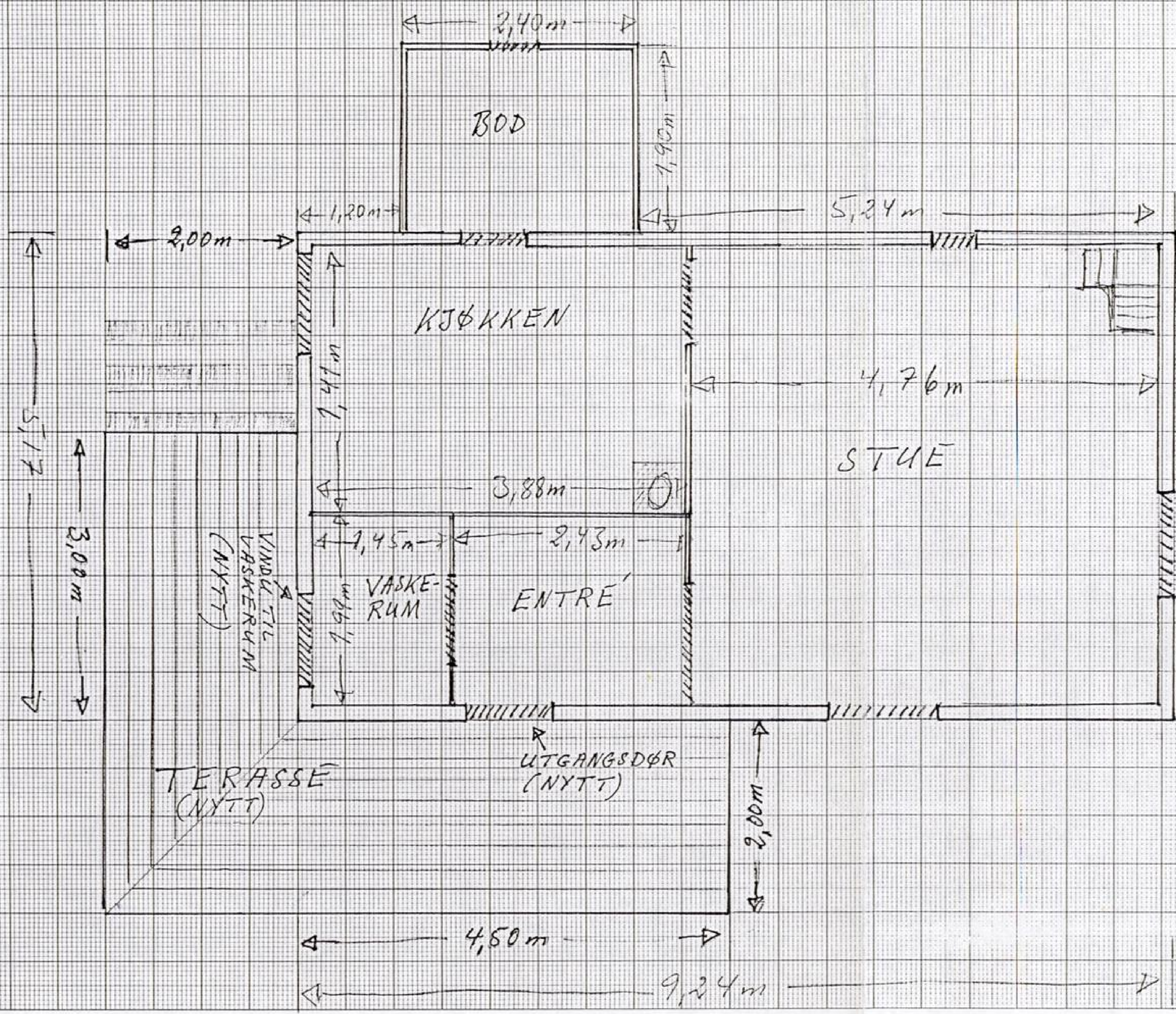
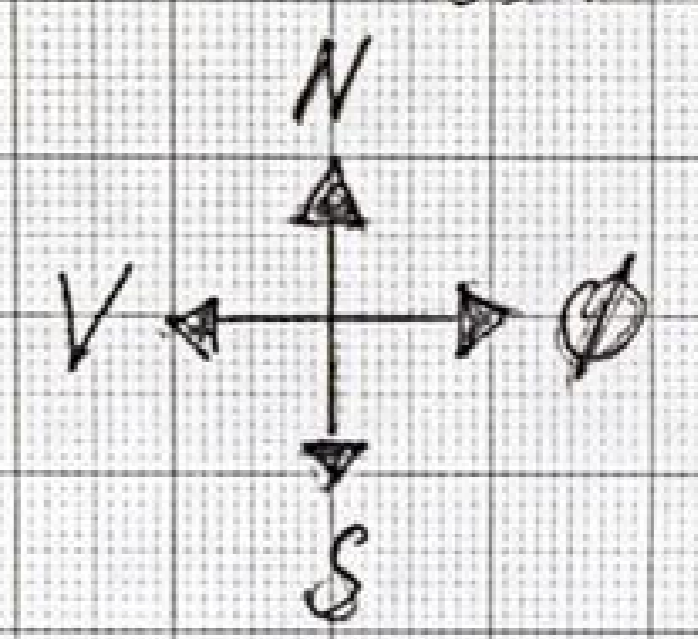
BURNADAL BYGNINGSRÅD  
Saknr. B.63/88 Dato. 23/3  
Godkjent. M.H.

Oddvar E. Pjævelund

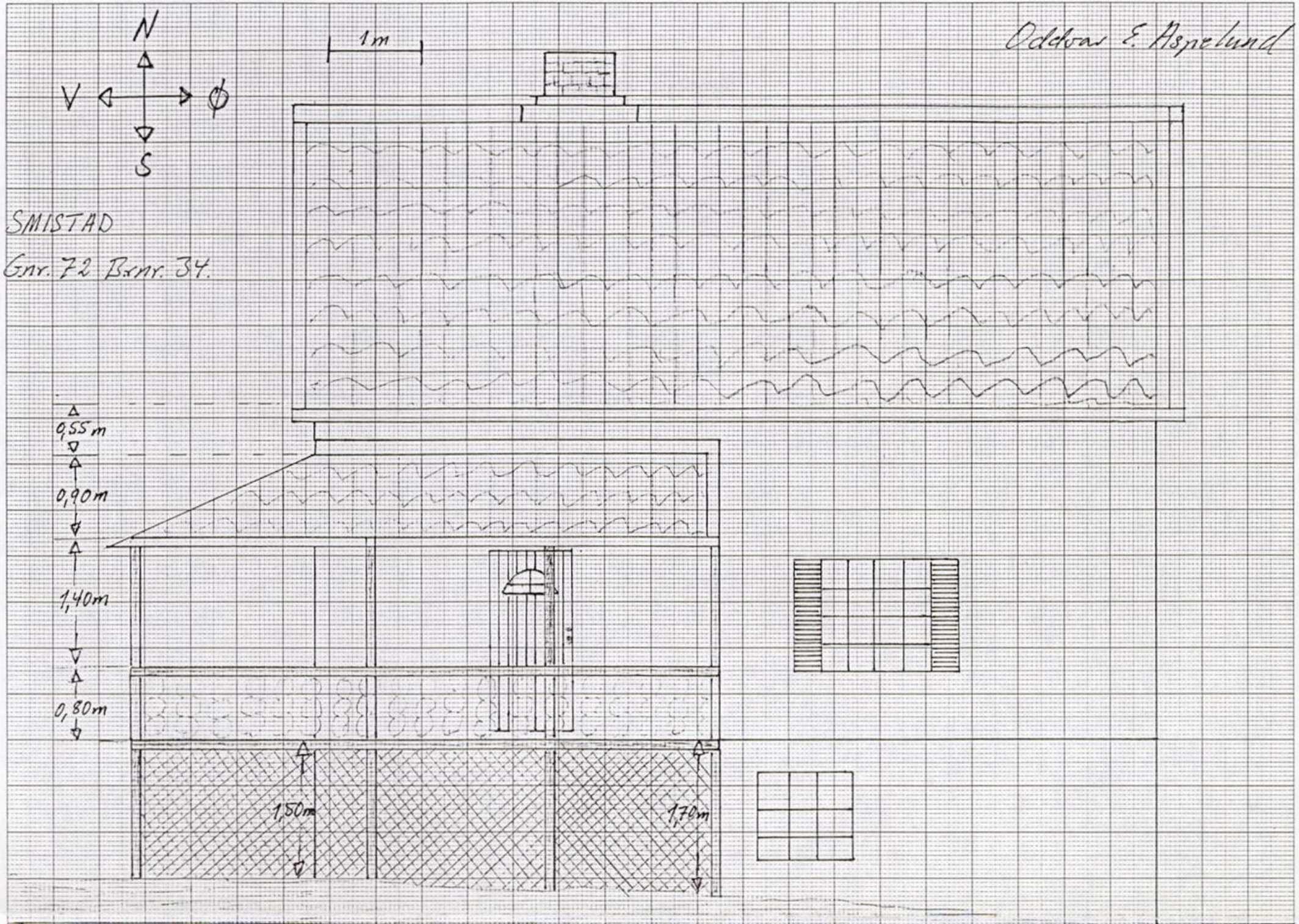


Gnr. 72. Brnr. 34.

1m



SURNADAL BYGNINGSRÅD  
 Saknr. B.63/88, Dato 23/3  
 Godkjent m H.



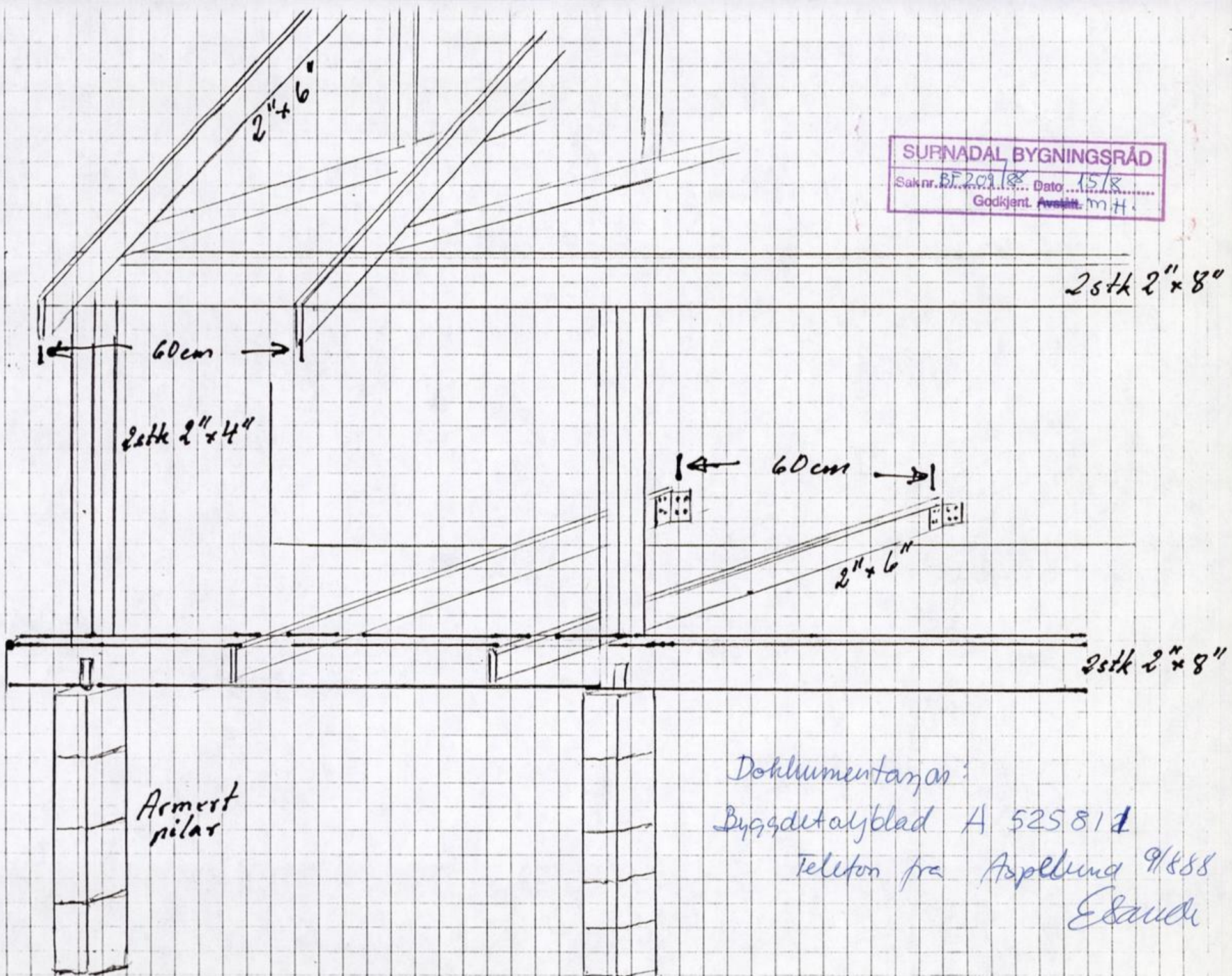
SMISTAD

Gnr. 72 Bnr. 34.

ENDRINGER:

- pkt.1. Påbygget av terrasse med tak. Terrassen bygges sammenhengende på vestsida og sørsida, med trapp fra bakken på vestsida.
- pkt.2. Ny inngang fra terrassens sørsida. Den nåværende inngang på østsida fjernes. Overbygget til den gamle inngangen, fjernes. Den nye inngangen blir det nåværende vindu på sørsida (mot vest) or.
- pkt.3. Vindu til kjøkken (vestside), til stue (sørsida og østsida) blir målene endret. Bredden på vinduene blir endret fra 1,00m til 1,28m. Høyden (1,28m) blir som før.

SURNADAL BYGNINGSRÅD  
Saknr. B. 63/88... Dato 23/3  
Godkjent m.H.



SURNADAL BYGNINGSRÅD  
 Saknr. BF 209/88 Dato 15/8  
 Godkjent. Avsett. m.H.

2stk 2" x 8"

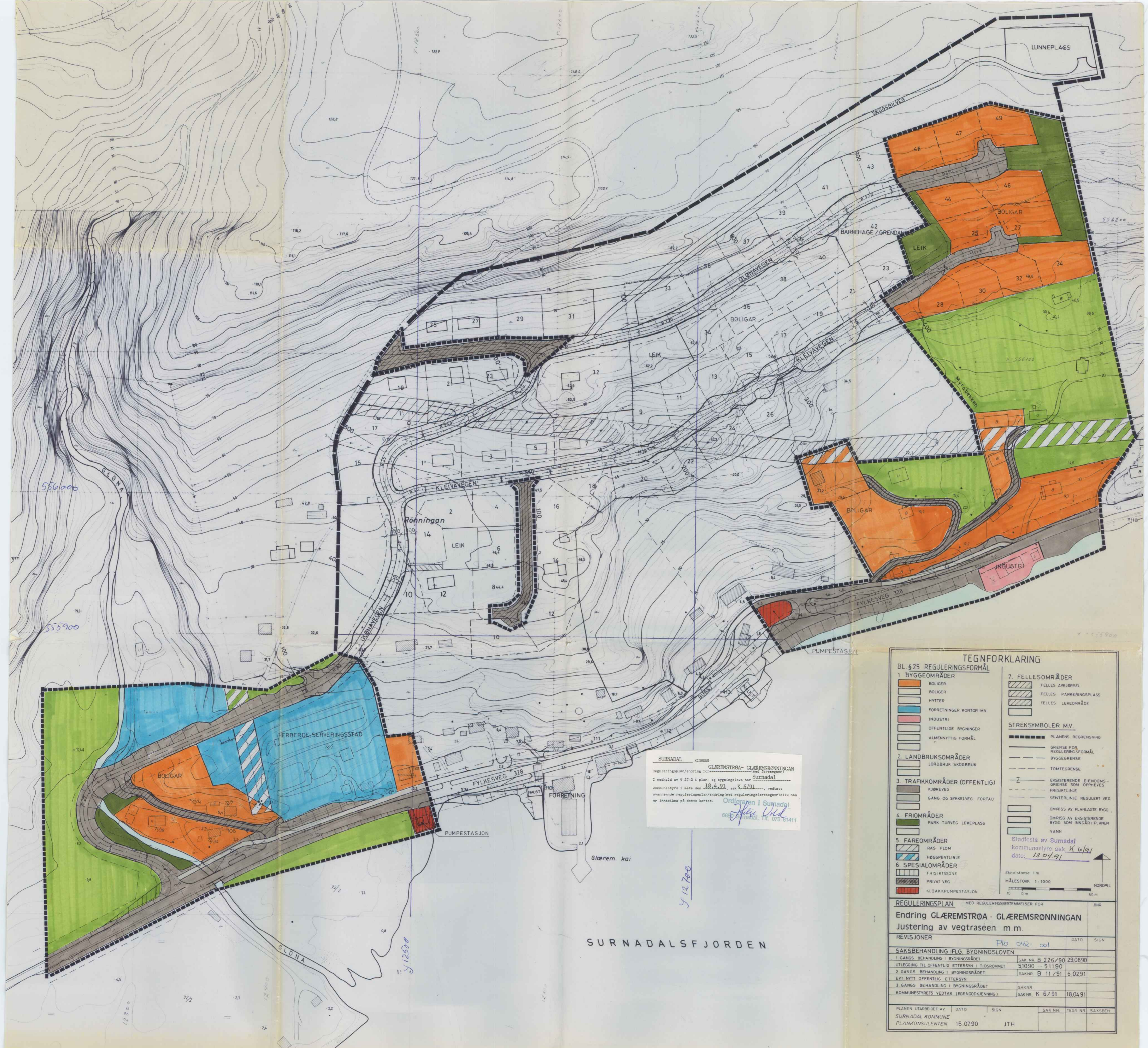
2stk 2" x 4"

2" x 6"

2stk 2" x 8"

Armeret  
 pilas

Dokumentasjon:  
 Byggedetaljblad A 525814  
 Telefon fra Asplund 9/88  
 Esau



SURNADAL KOMMUNE  
 GLÆREMSTRØA - GLÆREMSRØNNINGAN  
 Reguleringsplan/ending for Surnadal  
 I medhald av § 27-2 i plan- og bygningslova har Surnadal  
 kommunestyre i møte den 18.4.91, sak K 6/91, vedtatt  
 ovennevnte reguleringsplan/ending med reguleringsforslag slik han  
 er innleidd på dette kartet.  
 Ordføreren i Surnadal  
 J. H. Vind  
 6860 Surnadal, Tlf. 073-61411

**TEGNFORKLARING**

**BL § 25 REGULERINGSFØRML**

**1 BYGGEOMRÅDER**

- BOLIGER
- BOLIGER
- HYTTER
- FORRETNING KONTOR MV
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNUTYTTIG FORMÅL

**2 LANDBRUKSOMRÅDER**

- JORDBRUK SKOGBRUK

**3 TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)**

- KJØREVEG
- GANG OG SYKKELVEG FORTAU

**4 FRIOMRÅDER**

- PARK TURVEG LEKEPlass

**5 FAREOMRÅDER**

- RAS FLOM
- HØGSPENTLINJE

**6 SPESIALOMRÅDER**

- FRISIKTSØNE
- PRIVAT VEG
- KLOAKKUMPSTASJON

**7 FELLESONRÅDER**

- FELLES AVKJØSEL
- FELLES PARKERINGSPlass
- FELLES LEKEOMRÅDE

**STREKSYSMBOLER MV**

- PLANENS BEGRENSSING
- GRENSE FOR REGULERINGSFØRML
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMS-  
GRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE  
BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

Stadsfest av Surnadal  
 kommunestyre sak K 6/91  
 dato: 18.04.91

Ekvidistanse 1m  
 MÅLESTOKK 1:1000

**REGULERINGSPLAN** MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BNR

**Endring GLÆREMSTRØA - GLÆREMSRØNNINGAN**  
 Justering av vegtraséen m.m.

REVLISJONER

SAKSBEHANDLING IFLG BYGNINGSLOVEN	SAK NR	DATE	SIGN
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	51090	29.08.90	
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRUMMET	51090	5.11.90	
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	B 11/91	6.02.91	
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN			
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET			
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGENSKODJENNING)	K 6/91	18.04.91	

PLANEN UTARBEIDET AV DATO SIGN SAK NR TEGN NR SAKSBEH  
 SURNADAL KOMMUNE 16.07.90 JTH

SURNADALSFJORDEN

#### 4. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GLÆREMSTRØA - GLÆREMSRØNNINGAN.

##### I REGULERINGSOMRÅDET

Desse reguleringsbestemmelsane gjeld innafør heile reguleringsområdet for Glæremstrøa - Glæremsrønningan. Området er vist med reguleringsgrense på plankart sist revidert 6.04.87 og egengodkjent av Surnadal kommunestyre 24.05.87, og plankart over reguleringsendring datert 16.07.90 og egengodkjent av kommunestyret

##### II REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til formål:

###### BYGGEOMRÅDE

- Bustader
- Herberger, bevertningsstader
- Industri
- Almennyttige formål

###### LANDBRUKSOMRÅDE

###### OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg

###### FRIOMRÅDE

- Park
- Leik

###### FAREOMRÅDE

- Høgspenline

###### SPESIALOMRÅDE

- Frisiktssone
- Privat veg
- Kommunaltekniske anlegg (kolakkpumpeastasjon)

##### III BESTEMMELSER FOR DEI ENKELTE REGULERINGSFORMÅLA.

###### 1. BYGGEOMRÅDE

###### 1.1. GENERELT

###### 1.1.1. Byggegrenser.

Bygningane skal plasserast innafør dei viste byggegrensene.

1.1.2. Krav til utforming.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingane sjå til at bygningane får ei god form og ein høveleg materialbruk, og at bygningar får ei harmonisk utforming med omsyn til takvinkel, materialbruk og farge. Det skal leggast vekt på god byggeskikk og at bygningane i same rekke/gruppe får ein harmonisk utførelse i forhold til kvarandre. Utvendige murar skal visast i situasjonsplanen og godkjennast av bygningsrådet.

1.1.4. Krav om utbyggingsplan.

Bygningsrådet kan bestemme at før det kan settast i gang utbyggingstiltak innafor reguleringsområdet, skal det utarbeidast utbyggingsplan godkjent av bygningsrådet i samsvar med paragraf 28.2 om bebyggelsesplan i ny plan- og bygningslov.

Utbyggingsplanane skal fastlegge arealbruk og utforminga av bygningane og skal vise:

- Plassering, etasjental, høgde og takform
- Eksisterande og framtidig terreng
- Parkeringsplassar, garasjer
- Uteopphaldsplass
- Ny og eksisterande vegetasjon som skal bevarast
- Plass for evt. framtidig utviding

1.2. BOLIGOMRÅDE

1.2.1. Formål

I desse områda skal det førast opp bustader med tilhørande garasje.

1.2.2. Eksisterande bygningar

Eksisterande bygningar som er vist på plankartet går inn i planen.

1.2.3. Utnyttingsgrad

Tillatt utbygd areal skal ikkje overstige 30% av tomta sitt netto areal (inklusive garasje). Området skal byggjast ut med frittliggjande småhus.

1.2.3. Maksimal høgde

Maksimal høgde frå terreng til gesims skal ikkje overstige 6 m. Der terrenget ligg tilrette for det, kan bygningsrådet tillate at det vert bygd sokkeletasje.

1.2.4. Takform

Alle hus skal fortrinnsvis ha saltak eller valmtak. Bygningsrådet kan fastsette husa si takform, møneretning og takvinkel. Der møneretning og husplassering er fastsett i bebyggelsesplan, skal dette vera retningsgivande.

- 1.2.5. Situasjonsplan  
Situasjonsplanen som følgjer byggemeldinga for bustadhuset, skal vise plassering av garasje, utvendige buer og uthus sjølv om desse ikkje skal førast opp samtidig. Vidare skal planen vise avkjørsel og andre byggverk (leveggjar m.m.) som skal oppførast på tomta.
- 1.2.6. Parkering, avkjørsler  
Vanlige bolighus skal ha oppstillingsplass på eiga tomt for 2 bilar pr. bolig. Avkjørsler til tomtene skal være oversiktlege og trafikksikre.
- 1.2.7. Garasje  
Der det skal førast opp garasje skal denne tilpassast bolighuset med omsyn til materialvalg, form og farge. Garasjens grunnflate kan ikkje vera større enn 40 m<sup>2</sup>.
- 1.3. OMRÅDE FOR HERBERGE, BEVERTNINGSSTAD
- 1.3.1 Formål  
Dette området skal nyttast til overnattings- og bevertningsverksemd.
- 1.3.2. Utnyttingsgrad  
Tillatt utbygd areal skal ikkje overstige 30% av tomta sitt netto areal.
- 1.3.3. Etasjetal  
Bygningane kan førast opp i 2 etasjer. Der terrenget ligg tilrette for det, kan bygningsrådet tillate at det vert bygd sokkeletasje.
- 1.3.4. Maksimal høgde  
Maksimal høgde frå terreng til gesims skal ikkje overstige 10 m.
- 1.3.5. Parkering  
Det skal på eigen grunn settast av plass til 0,3 parkeringsplassar pr. rom for herberget sine gjester og 0,3 plassar pr. arbeidsplass i verksemda.
- 1.4. OMRÅDE FOR FORRETNING OG INDUSTRI
- 1.4.1. Formål  
Område for forretning skal nyttast til publikumsretta serviceverksemd.  
Område for industri skal nyttast til industriverksemd.
- 1.4.2. Utnyttingsgrad  
Tillate bruksareal skal ikkje overstige 60% av tomta sitt areal.
- 1.4.3. Maksimal høgde  
Maksimal høgde frå terreng til gesims skal ikkje overstige 10m

- 1.4.4. Etasjetal  
Bebyggelsen kan først opp i inntil 2 etasjer.
- 1.4.4. Parkering  
Bygningsrådet fastsett normer for antall parkeringsplassar.
- 1.5. OMRÅDE FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL
  - 1.5.1. Formål  
Område skal nyttast til barnehage og grendahus.
  - 1.5.2. Utnyttingsgrad  
Tillatt bruksareal skal ikkje overstige 30% av tomtas areal.
  - 1.5.3. Etasjetal  
Bygningane kan først opp i 1 etasje. Der terrenget ligg tilrette for det, kan bygningsrådet tillate at det vert bygd sokkeletasje.
  - 1.5.4. Bygningsrådet set normar for antal parkeringsplassar.
2. LANDBRUKSOMRÅDE
  - 2.1. Formål  
Området skal nyttast til jordbruk og skogbruk. Ved anlegg av skogsbilveg og lunneplass skal ein ta utgangspunkt plankartet og tilpasse desse til terrenget på ein god måte.
3. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE
  - 3.1. Formål  
I trafikkområdet skal det byggast offentlege kjørevegar og gang- og sykkelvegar.
  - 3.2. Terrenginngrep  
Terrenginngrep i samband med veganlegget skal skje mest muleg skånsomt. Vegskjeringar og fyllingar skal handsamast og tilsåast på ein tiltalande måte.
4. FRIOMRÅDE
  - 4.1. Formål  
Friområda skal nyttast til park/grøntområde, leik og turvegar slik plankartet viser.
  - 4.2. Bygningar  
Bygningsrådet kan tillate oppført byggverk på områda som har naturleg tilknytning til formålet. Verksemd som ikkje har tilknytning til formålet er ikkje tillatt.

## 5. SPESIALOMRÅDE

### 5.1. Frisiktssone

I område mellom frisiktsslina og vegformål skal det ved kryss og avkjørsler vera fri sikt i ei høgde av 0,5 m over tilstøtande vegbaner. (Veglova § 31).

### 5.2. Privat veg

Området er nytta / skal nyttast til privat veg. Vegen forutsettes ikkje brukt av allmennheten.

### 5.3 Kommunaltekniske anlegg

Desse områda skal nyttast til kloakkpumpestasjon og transformatoriosk som vist på plankartet. Bygningar som skal oppførast på områda skal godkjennast av bygningsrådet.

## 6. FELLESBESTEMMELSER

6.1 Eksisterande vegetasjon på tomtene skal takast vare på. Det må ikkje plantast tre eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan verke sjenerande for naboane eller offentleg ferdsel. Ikkje utbygde deler av tomtene skal utformast på ein tiltalande måte.

6.2. Skilje mellom tomter bør utformast med låg beplantning. Evt. gjærde mot veg skal godkjennast av bygningsrådet. Gjærde høgare enn 90 cm er ikkje tillatt.

6.3. Plan- og bygningslova og bygningsvedtektene gjeld ved sida av desse reguleringsbestemmelsane

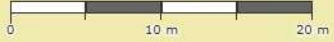
6.4. Mindre vesentlege unntak frå desse bestemmelsane kan når særlege grunnar ligg føre, tillatast av bygningsrådet i innafør gjeldande bygningslovverk.

6.5. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørande bestemmelsar er godkjent, kan det ikkje opprettast privatrettslege avtaler som er i strid med planen og bestemmelsane i planen.

Stadfesta av Styradaj  
kommunestyre sak K 6/91  
dato: 18.04.91



1 : 500



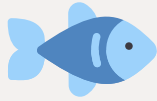
10 m

Gløna

# Hamnesvegen 487

## Avstand til sjø

118 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansund Kvernberget	2 t 14 min 🚗
🚗 Øye skoler Linje 905	5 min 🚗 5 km
🚗 Heggset Linje 905	6 min 🚗 5.6 km

## Avstand til byer

Orkanger	1 t 19 min 🚗
Trondheim	1 t 55 min 🚗
Kristiansund	2 t 24 min 🚗
Molde	2 t 39 min 🚗

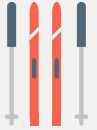
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Industrivegen 49	3 min 🚗
🚗 Øyskogvegen 5	4 min 🚗

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.8 km
- 71 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

- Surnadal Alpinsenter
- Kjøretid: 9 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

Kalkstranda 7 min 🚶

## Sport

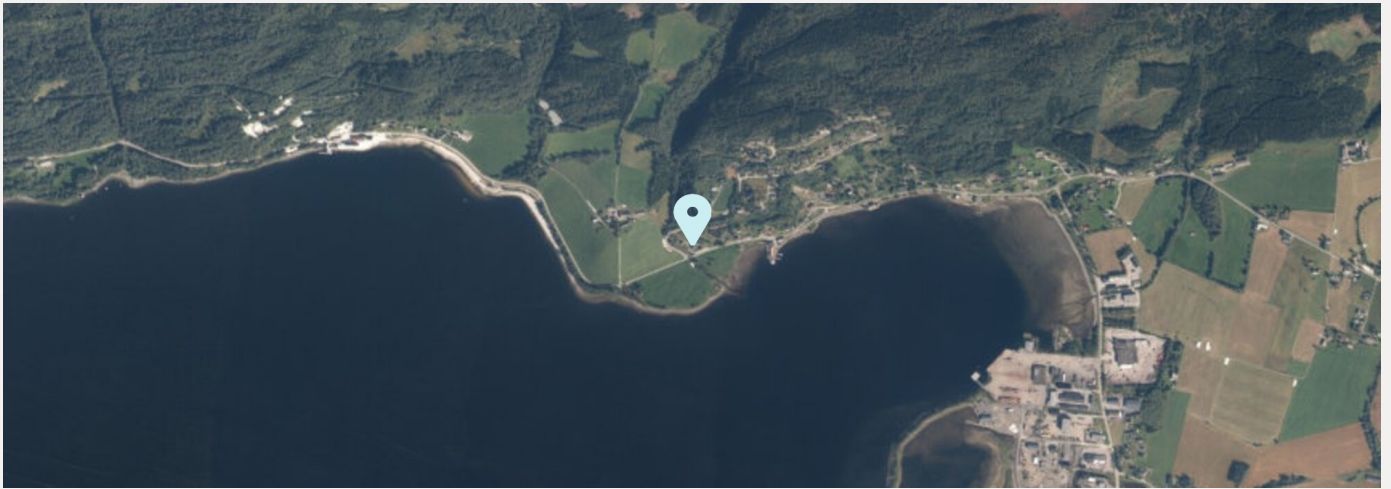
⚽ Gløna,balløkke Ballspill	10 min 🚶 0.8 km
⚽ Syltøran fotballanlegg Fotball	4 min 🚗 3.6 km

## Dagligvare

Rema 1000 Surnadal	7 min 🚗
Kiwi Surnadal	7 min 🚗

## Varer/Tjenester

📦 ALTI Surnadal	7 min 🚗
📦 Boots apotek Surnadal	7 min 🚗
🌿 Surnadal Vinmonopol	7 min 🚗



# Hamnesvegen 487

## Avstand til sjø

118 m



## Offentlig transport

✈ Kristiansund Kvernberget	2 t 14 min	🚗
🚌 Øye skoler Linje 905	5 min	🚗 5 km
🚌 Heggset Linje 905	6 min	🚗 5.6 km

## Avstand til byer

Orkanger	1 t 19 min	🚗
Trondheim	1 t 55 min	🚗
Kristiansund	2 t 24 min	🚗
Molde	2 t 39 min	🚗

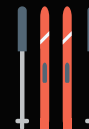
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Industrivegen 49	3 min	🚗
🚗 Øyskogvegen 5	4 min	🚗

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.8 km
- 71 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

- Surnadal Alpinsenter
- Kjøretid: 9 min
- Skitrekking i anlegget: 1



## Aktiviteter

Kalkstranda 7 min 🚶

## Sport

🏀 Gløna,balløkke Ballspill	10 min	🚶 0.8 km
⚽ Syltøran fotballanlegg Fotball	4 min	🚗 3.6 km

## Dagligvare

Rema 1000 Surnadal	7 min	🚗
Kiwi Surnadal	7 min	🚗

## Varer/Tjenester

📦 ALTI Surnadal	7 min	🚗
🏪 Boots apotek Surnadal	7 min	🚗
🍷 Surnadal Vinmonopol	7 min	🚗



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 2026