


Tilstandsrapport

MIDT NORSK
TAKST AS

 Enebolig

 Nordsida 1529, 6653 ØVRE SURNADAL  SURNADAL kommune

gnr. 9, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 21701-1155

Eiendomsverdi ref nr: AL3003

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 handwritten signature in black ink that reads "Ingebrigt Høgholt".

Ingebrigt Høgholt
Uavhengig Takstingeniør
ingebrigt@mntakst.no
415 82 075

Medansvarlig

A handwritten signature in black ink that reads "Svenn Marius Skålvik".

Svenn Marius Skålvik
Uavhengig Takstingeniør
sms@mntakst.no
915 36 411

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Enebolig over fire plan (kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft) fundamentert på grunnmur av støpt sparesteinsmur, betongstein og lettlinkeblokker. Kjelleren har støpte betonggulv, mens etasjeskillere er utført som tradisjonelt trebjelkelag med overflater av tregulv, laminat og gulvbelegg. Hovedbygget er oppført i tømmerkonstruksjon, mens tilbygget har ukjent trekonstruksjon. Fasadene er kledd med stående overflatebehandlet trekledning. Taket er en saltakskonstruksjon i tre (ås- og sperretak) for hovedbygg og ukjent konstruksjon for tilbygg. Hovedtaket er tekket med skifer, mens tilbygg og inngangsparti er tekket med pappshingel. Takrenner og beslag er utført i sortlakkert stål eller aluminium. Bygningen har adkomst via malt hovedytterdør med glassfelt, samt en enkel overflatebehandlet kjellerdør i tre. Vindusflater består av flere generasjoner og utførelser:

- 1. og 2. etasje: Trevinduer fra 1987 med 2-lags isolerglass.
- bad/kjøkken i 1. etasje. har koblede trevindu med åpning og fastkarm 2-lags isolerglass med ukjent alder.
- Kjeller: Koblede trevinduer med sprosser og ukjent alder.
- Loft og inngangsparti: Trevinduer med enkeltglass og sprosser med ukjent alder.

Enebolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Det er ikke lagt vanntett undertak. Sorte aluminium/ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Flyttbar takstige med møneboyle på hovedtak. Taknedløp fra hovedtak og tilbygg er ført til terreng ved grunnmur. Veggene har tømmerkonstruksjon i opprinnelig bygg og ukjent trekonstruksjon i tilbygg. Samtlige yttervegger er kledd med stående overflatebehandlet trekledning. Eier opplyser i egenerklæringen at det ble byttet trekledning på vestvendt yttervegg for ca. 20 år siden. Det er montert 2 stk. brannstiger utvendig på yttervegg mot gårds plass. 1 stk. på hver side av bygget. Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen. Taket har saltaksform. Takkonstruksjonen er utført som kaldloft med kombinert takås og sperrekonstruksjon. Det er ingen synlig lufting ved raft eller ventiler. Skifertakstein er lagt direkte på bærende taktro av tre, uten vanntett undertak. Bygningen har i 1. og 2. etasje, unntatt bad og kjøkken, malte trevinduer med åpning og 2-lags isolerglass fra 1987. På kjøkkenet er det ett malt trevindu med kombinert fastkarm med 2-lags isolerglass og åpningsvindu med koblet glass. På badet er det ett malt trevindu med åpning og koblet glass. Det er ukjent alder på disse vinduene. I kjelleretasjen har bygningen koblede, malte trevinduer med sprosser. Det er ukjent alder på disse vinduene. I loftsetasjen og på trapp er det malt trevindu med 1-lags glass og sprosser. Det er ukjent alder på dette vinduet. Bygningen har hovedytterdør i malt tre med glassfelt. Det er enkel kjellerdør i malt tre. Trapp i betong ved inngang med støpt repo. Rekkverk i tre med stående kledning og malt håndløper. Høyde på rekkverk er målt til 85 cm

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og belegg. Veggene har tapet, tømmer, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller av trebjelkelag med tregulv, laminatgulv og gulvbelegg i 1. etasje og 2. etasje. Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke uten at det tilkoblet noe ildsted. Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Malt tett trapp med malte trinn og malt rekkverk. Det er ikke montert håndløper på vegg. Høyde på rekkverk er målt til ca. 78 cm. Høyde på rekkverk i gang i 2. etasje er målt til ca. 73 cm.

Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert. Innvendig har boligen furu fyllingsdører og finedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 40 mm. Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall), vannsikkerheten er ivaretatt med overhøyde på gulvbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken, mot servant på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,5.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Benkeplaten er av laminat og rustfritt stål. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er opplegg for komfyrvaskemaskin. Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast og forkrommet kobber. Stoppekran er plassert ved vanninntak i kjelleretasjen. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via avtrekk fra dobbeltløpet pipe med ventilasjonskanal og klaffventiler på kjøkken og stue. Det er klaffventil i yttervegg på kjøkken og vindusventiler i øvrige oppholdsrom.

Det er installert luft til luft varmepumpe.
Plassering: Gavlvegg mot øst i hovedstue.
Leverandør: Bosh
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt på stue.
Produksjonsår: Ukjent
Service utført: Ukjent

Beskrivelse av eiendommen

OSO varmtvannstank som er på ca. 80 liter.

Produksjonsår: 2011

Plassering: benkeskap i kjøkkeninnredning.

Elektrisk tilkobling: Fast tilkobling.

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etasje og er utstyrt med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert. Bygningen har i den østlige delen av bygget sparesteinsmur av betong. I den vestlige delen av bygget er grunnmuren i murte lettklinkerblokker og tilbygg for kjøkken og bad har grunnmur i murt betongstein. Samtlige løsninger/byggetrinn har murpuss utvendig.

Tomten er opparbeidet med plen og oppgruset innkjørsel. Relativt flat gårdsplass, men eiendommen har bratte skråninger tett inntil bygningene som fremstår utsatt for utglidning.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og ukjent Installasjonsår. Det er slamavskiller med overløp til grøft med ukjent Installasjonsår. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med ukjent Installasjonsår. Det er privat brønn med ukjent Installasjonsår. Septiktanken er av betong. ukjent installasjonsår.

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

[Gå til side](#)

Brann: Det er montert brannmeldere i 1. etasje og 2. etasje. Brannslukkeren er plassert i gang i 1. etasje og er produsert i 2007. Det er montert 2 stk. brannstiger utvendig på yttervegg mot gårdsplass. 1 stk. på hver side av bygget.

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

Øvrige punkter: Se gjeldende punkt i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

- I kommunal informasjon som er tilsendt på eiendommen er det ikke med tilhørende tegninger og opplysninger for eneboligen, slik at bygningen ikke er kontrollert med tanke på lovlighet.

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

- Info:

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

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

Garasje

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

Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 23.05.1978 og er godkjent av Surnadal Bygningsråd 01.06.1978.

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

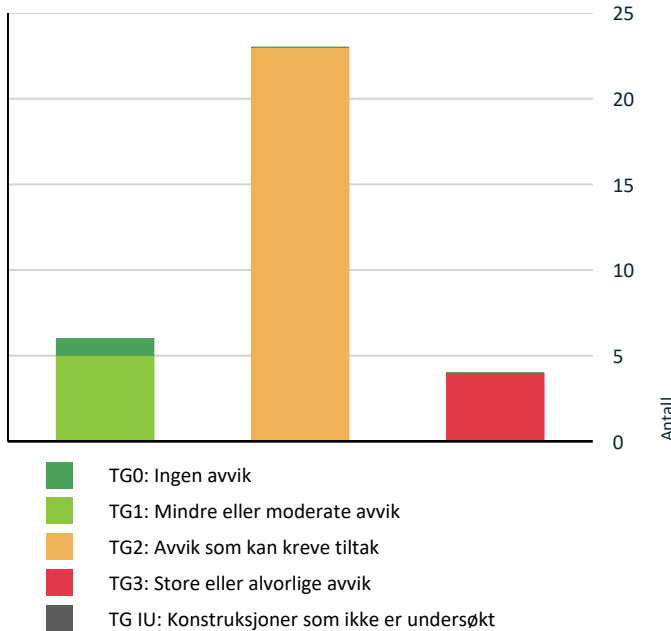
- Info:

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

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

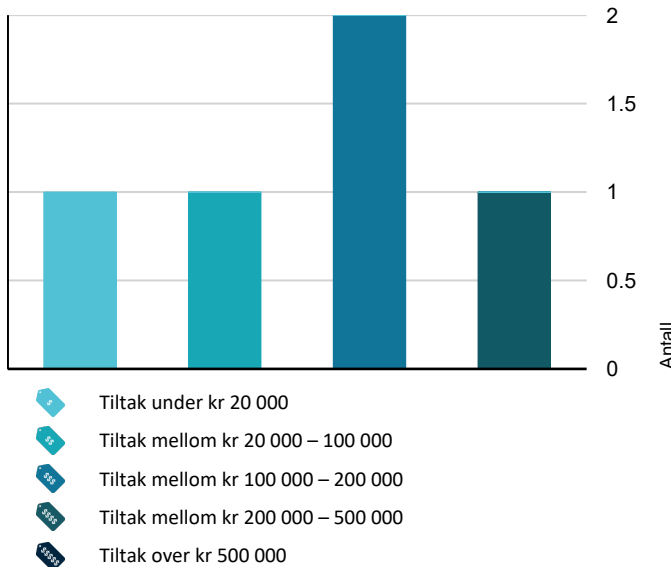
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takteking - Pappshingel [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! 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 håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1929

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Bytte av alle vinduer - Det opplyses i egenerklæringen at arbeidet ble utført av eier for over 30 år siden.
	Tilbygg	Tilbygg kjøkken og bad - Det opplyses i egenerklæringen at arbeidet ble utført av eier for over 30 år siden.
	Modernisering	Bytte av bordkledning på vestvendt yttervegg - Det opplyses i egenerklæringen at arbeidet ble utført av eier for ca. 20 år siden.
	Modernisering	Renovering av bad - Det opplyses i egenerklæringen at bad ble totalrenovert med toalett for ca. 10 år siden. Det er ukjent hvem som utførte arbeidet og når det ble gjort.
2001	Modernisering	Det er montert ny jordelektrode, nytt inntak, hovedkabel, sikringssskap med automatsikringer, jordfeilvern, delvis ny installasjon i 1. etasje og 2. etasje, utelys og stikkontakt i garasje - Det fremgår av samsvarserklæring i sikringssskap at arbeidet ble utført av Surnadal Elektroservice AS
2025	Modernisering	Reparasjon av defekt tilkobling til varmtvannstank på kjøkkenet - Det opplyses i egenerklæringen at arbeidet ble utført/administrert av Polygon.
2025	Modernisering	Gulv på kjøkken, gang og stue ble byttet etter en vannskade på kjøkken - Det opplyses i egenerklæringen at arbeidet ble utført/administrert av Polygon.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein. Det er ikke lagt vanntett undertak. Taket er besiktiget fra takfot og bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra takfot og bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra takfot og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tilstandsrapport

- Taktekingen har mose og slitasje som følge av alder.
- Skifertakstein er lagt direkte på bærende taktro av tre, uten vanntett undertak.
- Det er værslitt og oppsprukket trevirke samt råteskade på enkelte vindskibord og dekkbord.
- Det er råteskade på taktro av tre, synlig under taket utenfor vegglivet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
 - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
 - Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
- Råteskadet trevirke i vindskibord og dekkbord bør skiftes ut, og øvrige vindskibord og dekkbord bør overflatebehandles for å hindre ytterligere skade og vanninntrenging, slik at ytterligere råteskader og følgeskader på konstruksjonen unngås.
- Det anbefales å vurdere utskifting av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og det er påvist råteskader i taktro utenfor vegglivet. Dette bør gjøres for å forhindre lekkasjer og ytterligere skade på takkonstruksjonen.
- Manglende vanntett undertak gir økt risiko for vanninntrenging, kondensering og følgeskader på underliggende konstruksjoner, og det bør derfor etableres vanntett undertak for å redusere denne risikoen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere råteskader, lekkasjer og redusert levetid på takkonstruksjonen.



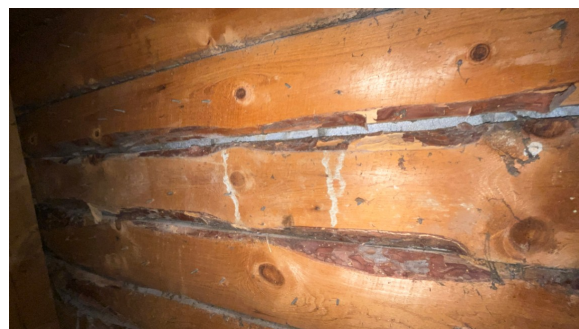
Bilder av skifertak tatt fra takfot.



Bilde av skifertak tatt fra takfot.



Råteskadet trestro



Bildet viser manglende vanntett undertak.

TG2 Takteking - Pappshingel

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen består av pappshingel på tak over hovedinngang samt tak over kjøkken og bad. Begge takene er besiktiget fra taknivå. Undertakets type er ukjent.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
 - Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler på vindskibord og dekkbord.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Andre tiltak:
 - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
 - Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
- Det bør påregnes jevnlig ettersyn og vurdering av tidspunkt for utskiftning av både takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende utskiftning kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.
- Værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på vindskibord og dekkbord bør overflatebehandles eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råteskader.



Pappshingeltak over trapp. Bildet viser vekst av mose.



Pappshingeltak over kjøkken og bad.



Pappshingeltak over kjøkken og bad. Bildet viser vekst av mose.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sorte aluminium/ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Flyttbar takstige med mønebøyle på hovedtak. Taknedløp fra hovedtak og tilbygg er ført til terreng ved grunnmur.

Siden nedløp og beslag kun er observert fra takfot og bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan forekomme skjulte skader som ikke er synlige ved befarings fra takfot og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
 - Det er avvik:
 - Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det mangler snøfangere på hele taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Takstigen på hovedtaket er ikke fastmontert, men er en flyttbar stige med mønebøyle.
- Info: Takstige som benyttes skal være typegodkjent og monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsenten. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe, er ikke godkjent.
- Synlig rust er observert på mønebeslag.
 - Synlig avskalling og misfarging er observert på pipebeslag.
 - Pipebeslaget er ikke tilstrekkelig festet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.
 - Det er ikke montert takrenne og nedløp på hovedtak mot gårdstunet.
- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
 - Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
 - Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
 - Snøfangere bør vurderes montert for å redusere risiko for snøras fra taket, selv om det ikke var krav om dette ved bygging.
 - Fastmontert, typegodkjent takstige må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipe for feier, i henhold til gjeldende krav. Manglende adkomst kan medføre fare for personskade og manglende tilsyn/feiring av pipe.
 - Rust på mønebeslag og avskalling/misfarging på pipebeslag bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og redusert levetid.
 - Pipebeslaget må festes forsvarlig for å unngå lekkasjer og skade på takkonstruksjonen.
 - Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag, bør disse følges opp jevnlig og utskiftes ved behov for å unngå lekkasjer og følgeskader.
 - Takrenne og nedløp bør monteres på hovedtak mot gårdstunet for å sikre kontrollert bortledning av overvann og redusere risiko for fuktskader på grunnmur og uteområder.

Tilstandsrapport



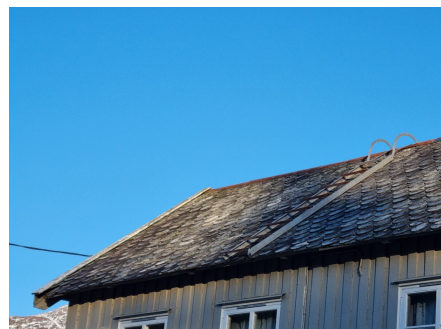
Nedløp og beslag hovedtak mot sør.



Utilstrekkelig festet pipebeslag og avskalling av overflatebehandling.



Rustet mønebeslag.



flyttbar akstige med mønebøyle.

TE2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon i opprinnelig bygg og ukjent trekonstruksjon i tilbygg. Samtlige yttervegger er kledd med stående overflatebehandlet trekledning. Eier opplyser i egenerklæringen at det ble byttet trekledning på vestvendt yttervegg for ca. 20 år siden. Det er montert 2 stk. brannstiger utvendig på yttervegg mot gårdsplass. 1 stk. på hver side av bygget. Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen ved tilbygg for kjøkken og bad.

Det mangler musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Musesperre må etableres.

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre fuktansamling, bedre utlufting og redusere risikoen for råteskader.

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å forhindre videre nedbrytning av kledning og konstruksjon, samt opprettholde byggets beskyttelse mot fukt.

- Det anbefales å montere musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrenging av skadedyr, noe som kan føre til skader på bygget og forringet inn klima.

- Værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og vind, og for å redusere risikoen for ytterligere skader og redusert levetid på kledningen.

Tilstandsrapport



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Det er påvist værslitt og oppsprukket trekledning



Det er påvist punktvis avskalling av maling.



Det er påvist manglende musesperre.

TE2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har saltaksform. Takkonstruksjonen er utført som kaldloft med kombinert takås og sperrekonstruksjon. Det er ingen synlig lufting ved raft eller ventiler. Skifertakstein er lagt direkte på bærende taktro av tre, uten vanntett undertak. Det ble ikke registrert noen tegn til skader på befaringsdagen utover registrerte avvik. Takkonstruksjonen er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden, visuelt, uten åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen.
- Det registreres ekskrementer etter mus på kryp/loft/kaldloft og i kott, noe som kan skyldes manglende musebånd/sikring bak kledning på yttervegger.
- Loftsluke er ikke isolert og har ingen lås, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.
- Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden på takkonstruksjonen over himlingen i kjøkken og bad, utover vurdering basert på alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Lufting/ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse.
 - Fuktskjolder og misfarging bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling, da dette kan indikere tidligere eller pågående fuktproblemer. Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for råte, sopp og skader på konstruksjonen.
 - Det bør monteres musebånd eller annen sikring bak kledning på yttervegger for å hindre inntrengning av mus, da dette kan føre til lukt, skader på isolasjon og helseplager.
 - Loftsluken bør isoleres og utstyres med lås for å hindre at varm, fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for kondens, fuktskader og redusert energieffektivitet.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde takkonstruksjon.



Ingen tegn til forhøyet fuktverdi i taktro og sperrer ved eldre fuktskjolder.



Ingen tegn til forhøyet fuktverdi i taktro og sperrer ved eldre fuktskjolder.

! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har i 1. og 2. etasje, unntatt bad og kjøkken, malte trevinduer med åpning og 2-lags isolerglass fra 1987.

På kjøkkenet er det ett malt trevindu med kombinert fastkarm med 2-lags isolerglass og åpningsvindu med koblet glass. På badet er det ett malt trevindu med åpning og koblet glass. Det er ukjent alder på disse vinduene.

I kjelleretasjen har bygningen koblede, malte trevinduer med sprosser. Det er ukjent alder på disse vinduene.

I loftsetasjen og på trapp er det malt trevindu med 1-lags glass og sprosser. Det er ukjent alder på dette vinduet.

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

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:
- Vinduene har råteskader.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Alle vinduer på sørside i 2. etasje er punktert, samt ett vindu på hver av stuen i 1. etasje. Det settes derfor TG 3.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt- og råteskader. Vindu fra 1987 med råteskade på stue i 1. etasje mot nordvest. Det settes derfor TG 3.
- Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i treverket.
- Samtlige vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det er derfor økt risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold fremover.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Vinduene med råteskader og fuktskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for inntrenging av fukt, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.
- Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevnen og forhindre varmetap samt ytterligere skade på vinduene.
- Vanskelige åpnings- og lukkemekanismer bør justeres, smøres eller repareres for å sikre god funksjonalitet og unngå at vinduene setter seg fast eller blir ødelagt.
- Innvendig kondensering på vindusglass bør utbedres ved å forbedre ventilasjonen og eventuelt skifte ut vinduer med dårlig isolasjon, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.
- Slitte karm og sprekker i treverket bør utbedres med nødvendig vedlikehold, som maling og tetting, for å forlenge levetiden og forhindre ytterligere skade.
- Da samtlige vinduer har passert over halvparten av forventet levetid, må det påregnes økt behov for vedlikehold og utskifting fremover, for å unngå funksjonssvikt og økte kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vindu med 1-lags glass på loft. Slitte karm og sprekker i treverket.



Vindu med koblet glass i kjelleretasjen.



Vindu fra 1987 med råteskade på stue i 1. etasje mot nordvest.



Malt trevindu med kombinert fastkarm med 2-lags isolerglass og åpningsvindu med koblet glass på kjøkken. Slitte karm og sprekker i treverket.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har hovedytterdør i malt tre med glassfelt. Det er enkel kjellerdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Kjellerdør tar i karm.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Kjellerdøren bør justeres slik at den ikke tar i karmen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre god funksjon.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut fra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes. Dører og glass som har passert mer enn halvparten av forventet funksjonstid har økt risiko for punktering av glass og behov for vedlikehold, noe som kan føre til varmetap, fuktskader og redusert sikkerhet dersom tiltak ikke gjennomføres.



Kjellerdør. Tar i karm



Hovedytterdør.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong ved inngang med støpt repo. Rekkverk i tre med stående kledning og malt håndløper. Høyde på rekkverk er målt til 85 cm

- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rekkverksbordene har værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Betongtrappen har sprekker som følge av setninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Rekkverksbordene bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse, da værslitt og oppsprukket treverk kan redusere sikkerheten og levetiden til rekkverket.

- Sprekker i betongtrappen bør utbedres for å forhindre ytterligere skader og for å opprettholde trappens bæreevne og sikkerhet. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt risiko for skader og redusert funksjon.

Tilstandsrapport



Værslitt rekkverk.

INNVENDIG

TE 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og belegg. Veggene har tapet, tømmer, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist oppsprekking i maling og tapet på veggflater.
 - Oppsprekking i gulvbeleggskjøt på soverom i 2. etasje.
 - Det er stedvis påvist knirk i tregulv.
 - Stor slitasje og avflassing av maling på tregulv i stue mot vest i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør utføres utbedring av oppsprekking i maling og tapet på veggflater for å hindre videre forringelse og sikre et tilfredsstillende estetisk inntrykk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan sprekken utvikle seg og føre til ytterligere skader på overflatene.
 - Oppsprekking i gulvbeleggskjøt på soverom i 2. etasje bør utbedres for å forhindre at skaden utvikler seg og for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.
 - Knirk i tregulv bør utbedres for å redusere sjenerende lyd og forhindre eventuell videre skade på gulvkonstruksjonen. Knirk kan forverres over tid.
 - Stor slitasje og avflassing av maling på tregulv i stue mot vest i 1. etasje bør utbedres for å beskytte gulvet mot ytterligere slitasje og forringelse, samt for å opprettholde et godt estetisk inntrykk.

Tilstandsrapport



Oppsprekking av tapet på vegg på soverom i 2. etasje.



Oppsprekking av tapet på vegg på soverom i 2. etasje.



Oppsprekking gulvbeleggsskjøt på soverom i 2. etasje.



Stor slitasje/avflassing av maling på tregulv på stue mot vest i 1. etasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag med tregulv i 1. etasje og 2. etasje.

Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i den aktuelle etasjen. Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Det er avvik:

- Hovedstue 1. etasje:

Plassering av laser ved kontroll av hovedstue er på gulvet forholdsvis midt i rommet. Det er målt 36 mm. høydeforskjell gjennom rommet. Høyeste punkt er målt ved panelovn på yttervegg i sørvestlig hjørne av stue. Laveste punkt er målt ved laser omtrent midt i rommet. TG3.

Over en avstand på 2 meter er det målt 35 mm. høydeforskjell. Det er målt fra rommets høyeste punkt ved panelovn på yttervegg i sørvestlig hjørne av stue og 2 meter mot midten av rommet. TG 3.

- Gang 1. etasje:

Plassering av laser ved kontroll av gang er på gulvet forholdsvis midt i rommet. Det er målt 122 mm. høydeforskjell gjennom rommet. Høyeste punkt er målt ved gangens nordøstlige hjørne mot hovedstue, og laveste punkt er målt i gangens sørvestlige hjørne. TG3.

Over en avstand på 2 meter er det målt 82 mm. høydeforskjell. Det er målt fra Rommets høyeste punkt ved gangens nordøstlige hjørne mot hovedstue og 2 meter mot midten av rommet. TG 3.

- Gang 2. etasje:

Plassering av laser ved kontroll av gang er på gulvet forholdsvis midt i rommet. Det er målt 60 mm. høydeforskjell gjennom rommet. Høyeste punkt er målt ved gangens sørøstlige hjørne mot tilstøtende gang. Laveste punkt er målt i gangens vestsida inntil rekkverk for trappeåpning. TG 3.

Over en avstand på 2 meter er det målt 32 mm. høydeforskjell. Det er målt fra gangens laveste punkt inntil rekkverk for trappeåpning og 2 meter mot midten a rommet. TG 3.

- Soverom. 2. etasje:

Plassering av laser ved kontroll av soverom er på gulvet forholdsvis midt i rommet. Det er målt 38 mm. høydeforskjell gjennom rommet. Høyeste punkt er målt ved døråpning mot tilstøtende gang i nordøstlig hjørne av soverommet. Laveste punkt er målt i sørvestlig hjørne av soverommet. TG 3.

Over en avstand på 2 meter er det målt 24 mm. høydeforskjell. Det er målt fra soverommets høyeste punkt ved døråpning og 2 meter mot det nordvestlige hjørne av soverommet. TG 3.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
 - Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
 - I tiltakskostnad er det tatt hensyn til utbedring av gulv lokalt i selve rommet. Valg av utbedringsløsning vil påvirke totalkostnaden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



- Hovedstue 1. etasje:
Plassering av laser ved kontroll av hovedstue er på gulvet forholdsvis midt i rommet. Det er målt 36 mm. høydeforskjell gjennom rommet. Høyeste punkt er målt ved panelovn på yttervegg i sørvestlig hjørne av stue. Laveste punkt er målt ved laser omtrent midt i rommet. TG3.
Over en avstand på 2 meter er det målt 35 mm. høydeforskjell. Det er målt fra rommets høyeste punkt ved panelovn på yttervegg i sørvestlig hjørne av stue og 2 meter mot midten av rommet. TG 3.



- Gang 1. etasje:
Plassering av laser ved kontroll av gang er på gulvet forholdsvis midt i rommet. Det er målt 122 mm. høydeforskjell gjennom rommet. Høyeste punkt er målt ved gangens nordøstlige hjørne mot hovedstue, og laveste punkt er målt i gangens sørvestlige hjørne. TG3.
Over en avstand på 2 meter er det målt 82 mm. høydeforskjell. Det er målt fra Rommets høyeste punkt ved gangens nordøstlige hjørne mot hovedstue og 2 meter mot midten av rommet. TG 3.



- Soverom. 2. etasje:
Plassering av laser ved kontroll av soverom er på gulvet forholdsvis midt i rommet. Det er målt 38 mm. høydeforskjell gjennom rommet. Høyeste punkt er målt ved døråpning mot tilstøtende gang i nordøstlig hjørne av soverommet. Laveste punkt er målt i sørvestlig hjørne av soverommet. TG 3.
Over en avstand på 2 meter er det målt 24 mm. høydeforskjell. Det er målt fra soverommets høyeste punkt ved døråpning og 2 meter mot det nordvestlige hjørne av soverommet. TG 3.



- Gang 2. etasje:
Plassering av laser ved kontroll av gang er på gulvet forholdsvis midt i rommet. Det er målt 60 mm. høydeforskjell gjennom rommet. Høyeste punkt er målt ved gangens sørøstlige hjørne mot tilstøtende gang. Laveste punkt er målt i gangens vestsida inntil rekkverk for trappeåpning. TG 3.
Over en avstand på 2 meter er det målt 32 mm. høydeforskjell. Det er målt fra gangens laveste punkt inntil rekkverk for trappeåpning og 2 meter mot midten a rommet. TG 3.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke uten at det tilkoblet noe ildsted. Pipe er kun vurdert ut fra type og alder. Ved montering av ildsted må pipeløp kontrolleres av montør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Kun tre pipevanger er synlige. For mursteinspiper stilles det krav om at alle fire sider skal være synlige. Det er satt TG 2 ut fra at pipen ikke er i bruk.
- Basert på erfaring har mursteinspiper ofte behov for rehabilitering etter ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipen passert forventet funksjonstid, og behov for rehabilitering må forventes innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon, da manglende tilgang medfører risiko for skjulte skader eller feil som kan påvirke brann sikkerheten ved bruk av pipen.
 - Dersom pipen skal tas i bruk og ildsted monteres, anbefales det at pipen kontrolleres av montør eller brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Behov for renovering av pipe må påregnes innen rimelig tid.

info:

En renvert pipe krever kun to synlige sider, og en renovering kan være en god løsning, da det ikke krever at flere pipevanger gjøres tilgjengelig for inspeksjon. Dette må undersøkes med systemleverandør av rehabilitering.

Valg av utbedringsløsning vil påvirke total kostnaden. I kostnadsestimatet tas det utgangspunkt i rimeligste fagmessige løsning for å gjøre pipevanger tilgjengelig for inspeksjon, da avvik i forhold til synlige pipevanger er det som gir grunnlag for TG 3.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Pipe på hovedstue i 1 etasje. kun 3 synlige pipevanger.



Sotluke i kjelleretasjen



Pipe på soverom i 2. etasje. Kun. 3 synlige pipevanger.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
 - Det er avvik:
 - Overflaten har fuktskjolder.
- TG 3 er gitt på grunn av fuktmåling i veggkledning som viser 27 %.
- Det er stor risiko for fukt- og råteskader på treverk i kjelleretasjen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Tiltak:

- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellermur og gulv, for å unngå utvikling av fukt- og råteskader på treverk og andre materialer.
- 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 dirkede på gulvet eller helt ut mot yttervegger.

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.

Valg av utbedringsløsning vil påvirke total kostnaden. I kostnadsestimatet tas det utgangspunkt i rimeligste fagmessige løsning for.....

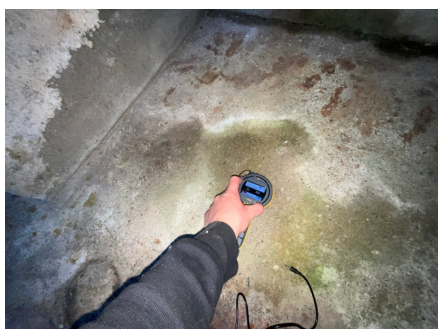
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktskjolder/misfarging på veggoverflater i kjelleretasjen.



Fuktindikasjon på veggoverflater i kjelleretasjen.



Fuktindikasjon på Gulvoverflater i kjelleretasjen.



Fuktmåling i trekledning tett inntil betong med fuktopptrekk.

TG2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjelleren er kontrollert i tilgjengelige områder med tilkomst fra utvendig luke. Det er ikke adkomst til krypkjelleren under kjøkken og bad. Det er begrenset adkomst til store deler av krypkjelleren, og overflater er kun delvis kontrollert grunnet lagring av materialer i krypkjelleren. Veggventiler og grunnmur er kontrollert visuelt fra utsiden på grunn av manglende tilkomst innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tilstandsrapport

- Det er ikke adgang til krypkjelleren under kjøkken og bad, og krypkjelleren er derfor kun vurdert i tilgjengelige deler. Manglende inspeksjon av utilgjengelige områder medfører økt usikkerhet om tilstanden i disse delene av krypkjelleren.

- Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon ofte er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner. Risikoen skyldes fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Manglende fuktsperre på bakken øker risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på trekonstruksjoner og andre bygningsdeler.

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjelleren. Det er ingen veggventiler i det kontrollerte området, mens det i området som ikke er kontrollert er to veggventiler. Utilstrekkelig ventilering kan føre til økt fuktighet og risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

- Det bør etableres bedre ventilering av krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

- Fuktsperre (plastfolie) bør legges på bakken for å hindre fuktvandring fra grunnen. Ved å isolere kjeller og montere dampsperre vil krypkjelleren få jevnere temperatur og redusere avdamping av fukt. Benyttes vintermatte er det ikke behov for egen dampsperre.

- Adkomst til utilgjengelige deler av krypkjelleren bør etableres for å muliggjøre fullstendig inspeksjon og oppfølging av tilstanden.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende trekonstruksjoner, samt usikkerhet om tilstanden i ikke-kontrollerte områder.

Info ved fuktmåling.

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.



Fuktmåling i stubbloftsbord viser 15,4%.



Fuktmåling i gulvbjelke viser 13,9%.



Oversiktsbilde krypkjeller.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tett trapp med malte trinn og malt rekkverk. Det er ikke montert håndløper på vegg. Høyde på rekkverk er målt til ca. 78 cm. Høyde på rekkverk i gang i 2. etasje er målt til ca. 73 cm.

Tilstandsrapport

Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og finedører. Det er utført funksjonstest/kontroll av innvendig dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:
 - Døren mellom stue og kjøkken tar i terskelen.
 - Døren mellom gang og hovedstue har slitt låsekasse og er vanskelig å lukke.
 - Generelt løse håndtak og slitte låskasser på flere dører.
 - Finerdør mellom kjøkken og hovedstue har sårskade/ripe.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Tiltak:
 - Enkelte dører må justeres.
 - Det bør utføres justering og vedlikehold av dører med slitasje og småskader, samt utbedring eller utskifting av løse håndtak og slitte låskasser for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

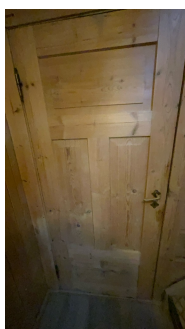
Tilstandsrapport



Finerdører.



Finerdør mellom Kjøkken og hovedstue med sårskade/ripe.



Heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

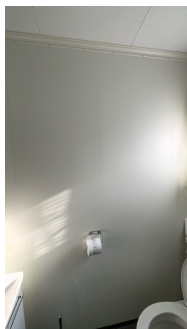
1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport



Baderomsplate på vegger



Himlingsplater i himling

1. ETASJE > BAD

TG2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 40 mm. Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall), vannsikkerheten er ivaretatt med overhøyde på gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Fall mot sluk er målt til 0 mm. over 93 cm fra dørterkel til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
 - Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at det etableres riktig fall til sluk. Manglende fall og stengte avrenningsveier kan medføre at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med korrekt fall til sluk.



Måling av fall. målepunkt ved dørterkel.



Måling av fall. målepunkt ved sluk.



Avstand fra dørterkel til sluk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

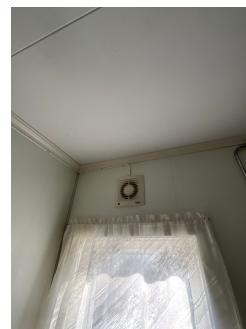
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på grunn av høy luftfuktighet over tid.



Våtrommet mangler tilluftsventilering



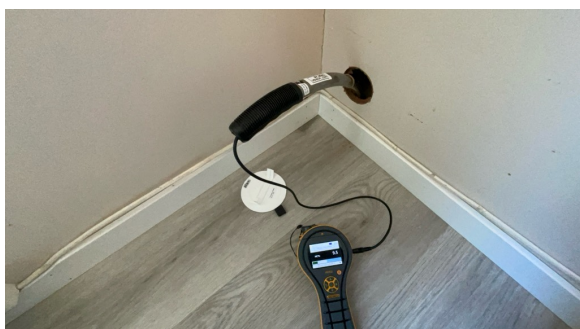
Elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken, mot servant på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,5.



Fuktmåling i bunnsvill.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Benkeplaten er av laminat og rustfritt stål. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er opplegg for komfyr og vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Det er påvist skadet hengsel på skapdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Skadet hengsel på skapdør bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skade på innredningen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje på øvrige deler av kjøkkeninnredningen.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Oppgradering eller utskifting bør vurderes for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og brukervennlighet, samt redusere risikoen for ytterligere slitasje og skader.



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.



Skadet hengsel på skapdør.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres fra kokesonen på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som øker risikoen for dårlig inneklimate og mulige fuktskader.



Naturlig avtrekk ved kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast og forkrommet kobber. Stoppekran er plassert ved vanninntak i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:
 - Det er irr på et stort antall rør og rørkoblinger på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør gjennomføres kontroll og eventuell utbedring av rør og rørkoblinger med irr for å hindre videre korrosjon og lekkasjer. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå vannskader og redusert levetid på rørsystemet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger, noe som øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer. Konsekvensen er økt risiko for vannskader og behov for akutte reparasjoner



Irr på rørkoblinger.



Irr på rørkoblinger.



Stoppekran ved vanninntak i kjeller.

TG2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er passert, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer. Konsekvensen er økt risiko for vannskader og behov for akutte reparasjoner.

TG1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via avtrekk fra dobbeltløpet pipe med ventilasjonskanal og klaffventiler på kjøkken og stue. Det er klaffventil i yttervegg på kjøkken og vindusventiler i øvrige oppholdsrom.



Klaffventil dobbeltløpet pipe.



Klaffventil yttervegg



Vindusventil.

TG-2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.
Plassering: Gavvegg mot øst i hovedstue.
Leverandør: Bosh
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt på stue.
Produksjonsår: Ukjent
Service utført: Ukjent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
 - Det er avvik:
 - Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Varmepumpen har nådd sin forventede levetid, og det er økt risiko for behov for utskifting i nær fremtid.
- Det er ikke dokumentert at det har vært utført service på anlegget de senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
 - Tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- For å sikre optimal drift og forlenge levetiden til varmepumpen, bør det gjennomføres regelmessig service og vedlikehold i henhold til leverandørens anbefalinger, minimum hvert 2. eller hvert 3. år. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.
- Siden varmepumpen har nådd sin forventede levetid, er det økt risiko for behov for utskifting i nær fremtid.

Tilstandsrapport



Innerdel varmepumpe fra Bosh

TG2 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO varmtvannstank som er på ca. 80 liter.
Produksjonsår: 2011
Plassering: benkeskap i kjøkkeninnredning.
Elektrisk tilkobling: Fast tilkobling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Utløpsrør fra sikkerhetsventil skal legges med fall til sluk eller ha fuktfølger montert for å ivareta vannsikkerheten i tørre rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Avrenning fra varmtvannstank bør ledes til sluk eller avløp, eller det bør monteres automatisk vannstoppeventil dersom berederen er plassert i et tørt rom.

Manglende avrenning medfører risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.



Varmtvannsbereder montert i benkeskap.

Elektrisk anlegg

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

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.

Beskrivelse

Sikringskap er plassert i gang i 2. etasje og er utstyrt med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Åpent 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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring datert 28.05.01 for følgende arbeider: ny jordelektrode, nytt inntak, ny hovedkabel, Nytt sikringskap med automatsikringer, nytt jordfeilvern etter NEK 400 sine krav, delvis nyinstallasjon 1. etasje og 2. etasje, utelys og montering av 332/9 stikk i garasje.

Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.

Inntak og sikringskap

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

Nei

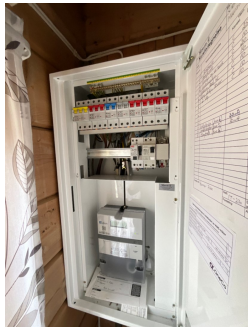
Generell kommentar

- Det mangler kapsling rundt sikringer i sikringskap.

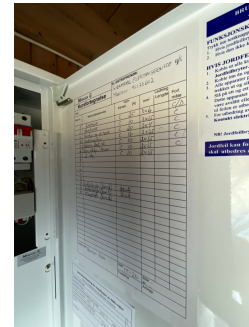
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er nådd for deler av innvendig installasjon . Det er ikke behov for utbedringstiltak på det elektriske anlegget i og med at det fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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



Sikringskap.



Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er kjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG.2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Oppbygging av drenering er kjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drensør og avløpsør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Det er påvist manglende utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Det er påvist manglende bortledning av vann fra tak og taknedløp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende utvendig fuksikring av grunnmuren og sørges for tilstrekkelig bortledning av vann fra tak og taknedløp.

- Dreneringen bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet og det er indikasjoner på begrenset effekt. Se nærmere foreslått tiltak under grunnmur og fundament.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, som kan føre til skader på konstruksjoner, mugg- og råteutvikling, samt redusert bokomfort og verdi på boligen.



Manglende fuksikring og bortledning av vann fra tak og taknedløp

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har i den østlige delen av bygget sparesteinsmur av betong. I den vestlige delen av bygget er grunnmuren i murte lettklinkerblokker og tilbygg for kjøkken og bad har grunnmur i murt betongstein. Samtlige løsninger/byggetrinn har murpuss utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:
- Grunnmuren har setningsskader.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

- Grunnmuren har i den østlige delen av bygget, hvor det er sparesteinsmur og kjeller, sprekkdannelser og setningsskader som følge av utilstrekkelig drenering, fuksikring, frostsikring og bortledning av vann fra tak og taknedløp. Disse forholdene har samlet ført til fuktmettet grunnforhold, utvasking ved grunnmur, fuktinntrengning i kjeller, misfarging på innsiden av grunnmuren og setningsskader på grunnmuren.

Omfanget av skadene og nødvendige reparasjoner og utbedringer bør kartlegges og vurderes samlet på tvers av bygningsdelene fuksikring og drenering, grunnmur og fundamenter samt terrengforhold. Det gis TG 3 da setningsskadene vurderes å være omfattende, og det bør iverksettes tiltak innen kort tid for å forhindre forverring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Sprekker og setningsskader i grunnmuren i den østlige delen av bygget med kjeller bør kartlegges og utbedres for å hindre videre bevegelser og forringelse av konstruksjonen.

Masser utenfor grunnmuren for den østlige delen må graves opp slik at det er mulig å vurdere og utbedre/forsterke grunnmuren fra utsiden. Drenering, fuktsikring, frostsikring og bortledning av vann fra tak og taknedløp bør samtidig utbedres i henhold til dagens krav rundt hele eneboligen, for å redusere risikoen for ytterligere fuktinntrengning og setningsskader. Justering av terrengforhold, slik at det er fall ut fra boligen, bør samtidig utføres.

Valg av utbedringsløsning vil påvirke totalkostnaden. Det er i tiltakskostnaden tatt utgangspunkt i utbedring/forsterkning av eksisterende grunnmur og ny drenering, fuktsikring, frostsikring og bortledning av vann fra tak og taknedløp rundt hele eneboligen, samt justering av terrengforhold, slik at det er fall ut fra boligen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere setningsskader, fuktinntrengning, forringelse av konstruksjonen og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Misfarging av grunnmur innvendig.



Setningsskader på grunnmur i kjellerrom



Setningsskader på grunnmur i kjellerrom.



Setningsskader på grunnmur utvendig ved kjellernedgang.

TG.2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og oppgruset innkjørsel. Relativt flat gårdsplass, men eiendommen har bratte skråninger tett inntil bygningene som fremstår utsatt for utglidning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Det anbefales å etablere fall på minimum 1:50, minimum 3 meter ut fra grunnmur, for å sikre god avrenning bort fra bygningen og redusere risiko for fuktbelastning mot grunnmur. Se nærmere foreslått tiltak under grunnmur og fundament.

Manglende tiltak kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig innemiljø.

Tilstandsrapport



Bratt skråning tett inntil enebolig.



Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur.

TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og ukjent Installasjonsår. Det er slamavskiller med overløp til grøft med ukjent Installasjonsår. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med ukjent Installasjonsår. Det er privat brønn med ukjent Installasjonsår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnen for å sikre at vannet er trygt å drikke.
- Det anbefales å gjennomføre kontroll av fagperson på utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på ledningene er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer eller forurensning, noe som kan medføre kostbare utbedringer og helsefare.



Utvendig vannledning i plast.

TG2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. ukjent installasjonsår. Tank: 111529, Siste tømning: 2024-08-15 18:52, Neste tømning: Juli - Sept. 2026. Tanktype: Slamavskiller, Tankvolum 1 m³

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Det er avvik:
- Tankens volum er ikke i samsvar med gjeldende forskriftskrav for dimensjonering av septiktanker.

Info hentet fra www.mintank.no

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.

- Tiltak:

- Det bør vurderes utskifting eller grundig kontroll av septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og tankens volum ikke er i samsvar med gjeldende forskriftskrav for dimensjonering.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt, samt at anlegget ikke oppfyller myndighetskrav. Ved oppgradering vil det utløse krav til søknad om utslippstillatelse.



Septiktank i betong.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brann: Det er montert brannmeldere i 1. etasje og 2. etasje. Brannslukkeren er plassert i gang i 1 etasje og er produsert i 2007. Det er montert 2 stk. brannstiger utvendig på yttervegg mot gårds plass. 1 stk. på hver side av bygget.

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

Øvrige punkter: Se gjeldende punkt i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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 håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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 håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukker er over 10 år.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
 - Det bør gjennomføres radonmålinger.
 - Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende tiltak kan medføre helseisiko for brukere av bygget.
- Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å redusere risikoen for fallulykker.
- Mangelfullt eller skadet håndlukkerutstyr må skiftes ut eller utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, da utilstrekkelig brannslukningsutstyr kan føre til økt fare ved brann.
- Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.
- Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fall.
- Rekkverkshøyder i innvendige trapper bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten.
- Åpninger i rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn eller gjenstander kan falle gjennom.



Åpning over 10 cm. innvendig rekkverk.



innvendig rekkverk 73 cm.



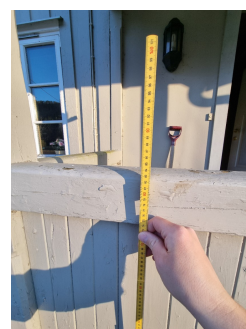
Brannslukker produsert 2007.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Manglende rekkverk utvendig trapp.



utvendig rekkverk 84 cm.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1978

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger som er tilsendt via kommunepakke.

Standard

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

Beskrivelse

Støpt gulv, støpte ringmurer, ytterveggskonstruksjon av bindingsverk med utvendig stående trekledning og liggende trekledning i gavler. Saltak med takkonstruksjon utført med takstoler og forenklet undertak. Taket er tekket med metallplater. Vippeport i lakkert metall og ytterdør og vinduer med karmen i malt tre. Innlagt strøm.

Det er observert følgende avvik:

- Takvann fra taknedløp er ikke ført ut fra bygning.
- Nedheng på takrenner.
- Avskalling av overflatebehandling på takplater.
- Manglende snøfangere.
- Slitt overflatebehandling på kledning, dør og vindu.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

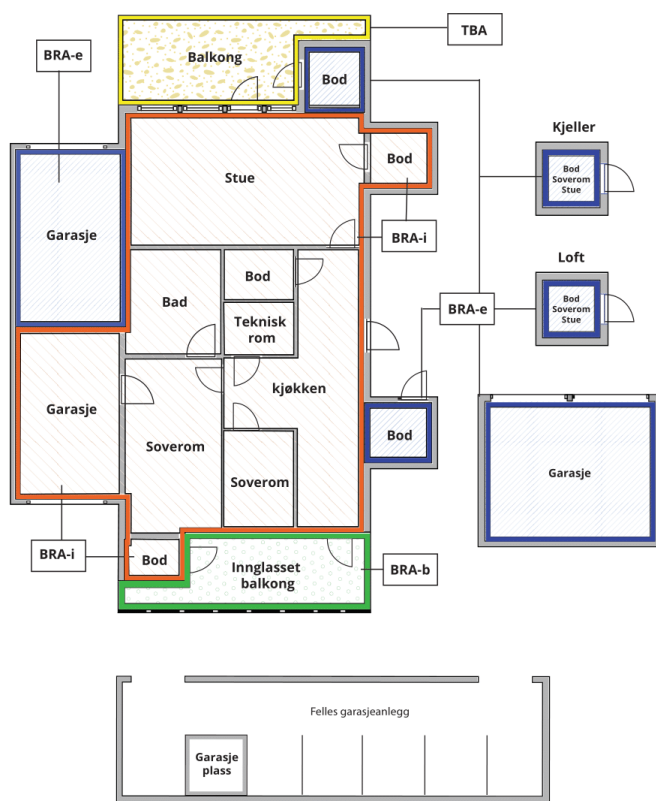
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	56			56	3		56
2. etasje	46			46			46
Kjeller		17		17			17
Loft						48	48
SUM	102	17			3	48	167
SUM BRA	119						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, stue 1, stue 2, kjøkken, bad		
2. etasje	Gang 1, gang 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjeller		Bod	
Loft	Bod		

Kommentar

Betongplatt foran hovedytterdør er oppmålt om medtatt som terrasse- og balkongareal i 1. etasje.

- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - I kommunal informasjon som er tilsendt på eiendommen er det ikke med tilhørende tegninger og opplysninger for eneboligen, slik at bygningen ikke er kontrollert med tanke på lovlighet.

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

- Info:

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 23.05.1978 og er godkjent av Surnadal Bygningsråd 01.06.1978.

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

- Info:

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Ingebrigt Høgholt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1566 SURNADAL	9	7		0	1148.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordsida 1529

Hjemmelshaver

Fiske Gunnar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2026	Tilsendt av selger	Gjennomgått	6	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	14.04.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	15	Nei
Forenklet energiattest	22.04.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	Godkjent av eiers niese med fullmakt til å bistå med salget. 11.05.2026

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 hammerелеktrode 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 slitasje: 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

Nordsida 1529, 6653 ØVRE SURNADAL

13 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordsida 1529	Nordsida 1529	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Eier og selger Gunnar Fiske har bodd i boligen hele livet. Bor nå i omsorgsleilighet.

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.

Eier og selger Gunnar Fiske har bodd i boligen hele livet. Bor nå i omsorgsleilighet.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Knutsen, Wenche

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

usikker

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av bad med toalett. Ca 10 år siden. Gunnar Fiske husker dessverre ikke når og av hvem.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Har ingen dokumentasjon

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

usikker

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Faglært her er Gunnar Fiske selv som er utdannet snekker. Skiftet bordkledning på vestvendt yttervegg. Trolig 20 år siden.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Huseier utførte arbeidet

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

30+

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Faglært her er Gunnar Fiske selv som er utdannet snekker. Alle vinduer ble skiftet ut.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Huseier utførte arbeidet

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

30+

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Gunnar Fiske utførte selv arbeidet, han er utdannet snekker. Tilbygg kjøkken og bad.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Huseier utførte arbeidet

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Dette er en "rå-kjeller" på et 100 år gammelt hus, så det er naturlig fuktig der.

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

usikker

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er satt inn nytt sikringsskap

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Har ingen dokumentasjon

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

Spesifiser hvilken type

Brønn og septik

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Defekt tilkobling til varmtvannstank på kjøkkenet.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Rettet opp skade etter vannlekasje på kjøkkenet. Ble da lagt nytt gulv på kjøkken, stue og gang.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Polygon

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Synlige skader på mur, ingen tiltak er utført.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12198936

Egenerklærings skjema

Name

Wenche Knutsen

Date

2026-05-13

Identification



Wenche Knutsen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Wenche Knutsen

13/05-2026
17:01:29

BankID OIDC
High



Adresse

Nordsida 1529, 6653 ØVRE SURNADAL

Dato for energimerking
11.05.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-293902

Bygningskategori
Småhus

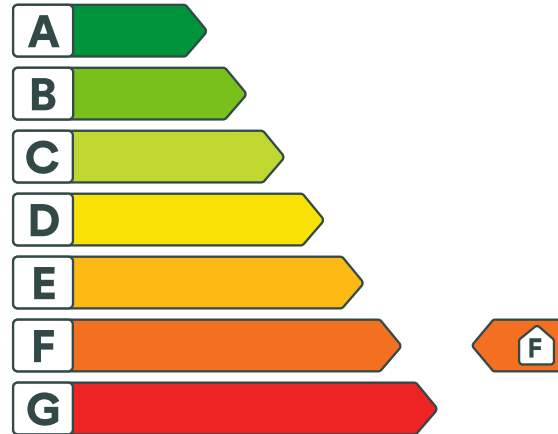
Bygningsnummer
181646071

Gårdsnummer
9

Bruksnummer
7

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
1929

Bygningstype
Enebolig

Bruksareal
119,0 m²

Oppvarmet bruksareal
102,0 m²

Oppvarmet etasje
2

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon
Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
367,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
403,38 kWh/m²

Totalt levert pr. år
41 144 kWh



Nordsida 1529, 6653 ØVRE SURNADAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nordsida 1529, 6653 ØVRE SURNADAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 9: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 10: 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 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 15: 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 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.

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 - AVTALEGIRO

FISKE GUNNAR
C5
MOAVEGEN 37
6650 SURNADAL

Fakturanr. 1310873
Kundenr. 12092
Fakturadato 26.02.2026
Forfallsdato 20.03.2026
Bankkonto 4202 38 40000
KID 00012092001000457
Fakturabeløp NOK 918,00

Utsteder Surnadal kommune, eigeidomsavg.
Organisasjonsnr. 964981892MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 71655800
Deres ref.

Termin 01 01.01.26-31.03.

Eiendom 9/7/0/0/1 - Nordsida 1529
Eier FISKE GUNNAR

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL ENHET	BELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG 918000 a/oo 4,00 0,250 010126-010426	918,00	1,00	918,00	
		Netto	918,00	
		MVA	0,00	
		Øreavrunding	0,00	
		Å betale NOK	918,00	

Gnr. 9 bnr. 7.

Vedlagt kopi av faktura 1. kvartal 2026.

Eiendommen blir bare fakturert med eiendomsskatt.

Feieavgift er avslutta fra 2 halvår 2019.

Eiendommen har ikke kommunalt vann.

Avgiftene til Surnadal kommune er betalt tom 31.03.2026.

For info om renovasjon og slamavgift – kontakt Remidt IKS.



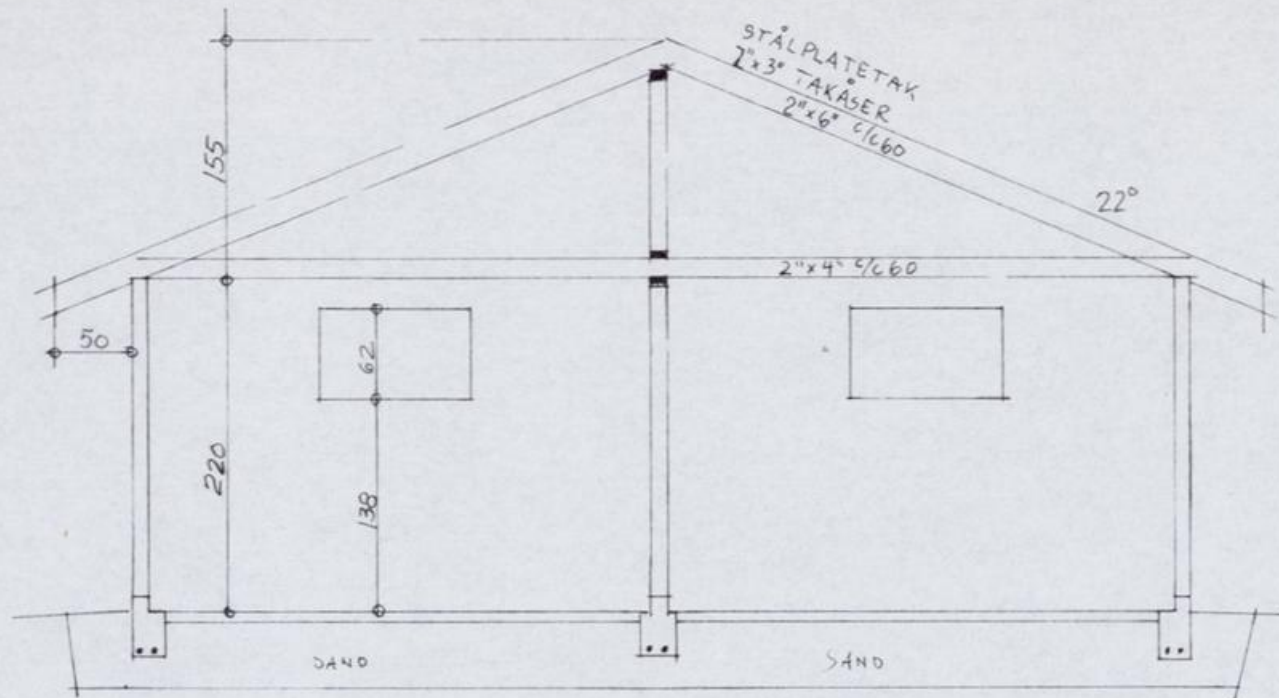
Orkanger, 09.04.2026

KOMMUNE	1566	GNR	9	BNR	7	FNR	0	SNR	0
EIER	Fiske Gunnar								
EIENDOM/GATE	Nordsida 1529								

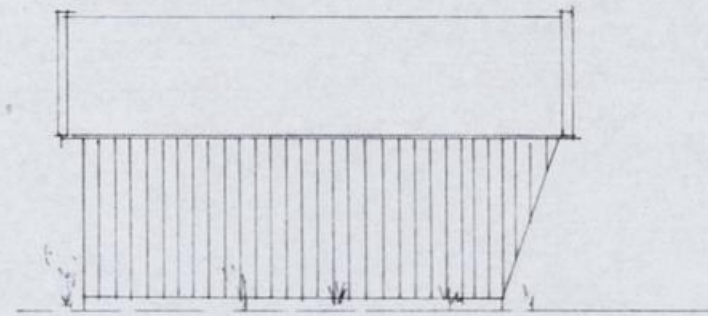
Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon/slam	Restanser renovasjon/slam	Infopakke, samlet pakke
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	RENOVASJON	SLAM
Type abonnement	Renovasjon: Normalt boligabonnement	Slam
Årsgebyr inkl. mva. (inkl. også evt. påslag kommune)	5975,00	1903,55
Antall terminer	4	4
Fakturert t.o.m.	01.04.2026	01.04.2026
Neste forfall	20.05.2026	20.05.2026
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,00	0,00

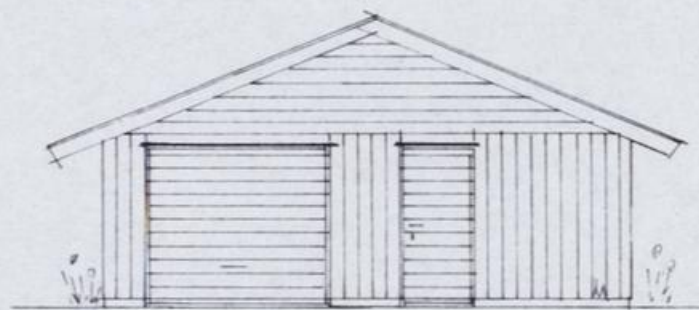
RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)		
Restanser ReMidt IKS	(Kontonr. 8653.06.93041)	0,00
Restanser inkasso Orkla Credit AS	(Kontonr. 6061.05.39060)	0,00



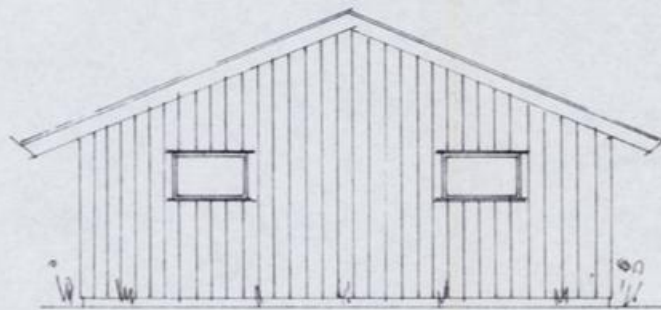
FASADE SYD



FASADE NORD



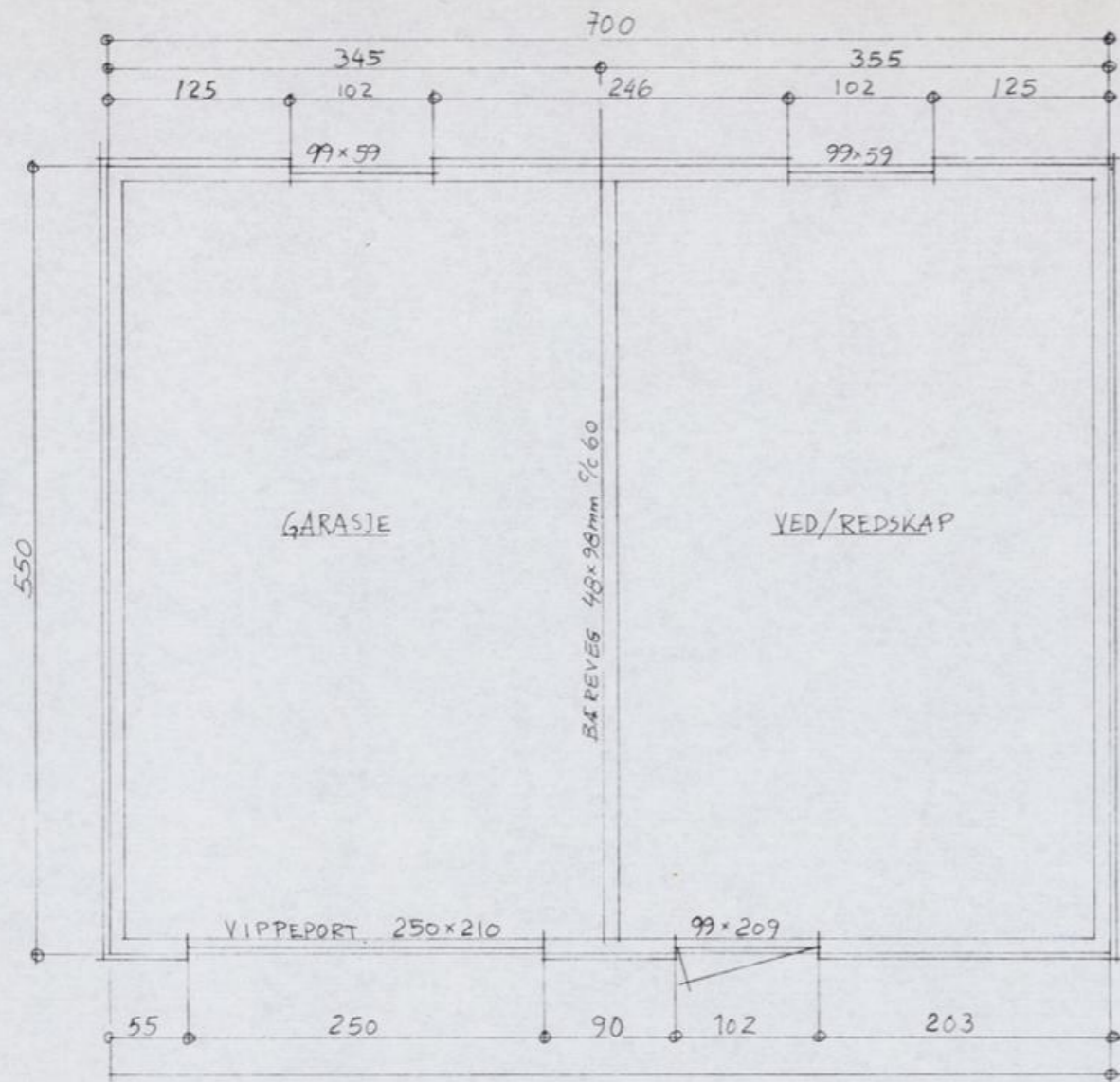
FASADE VEST



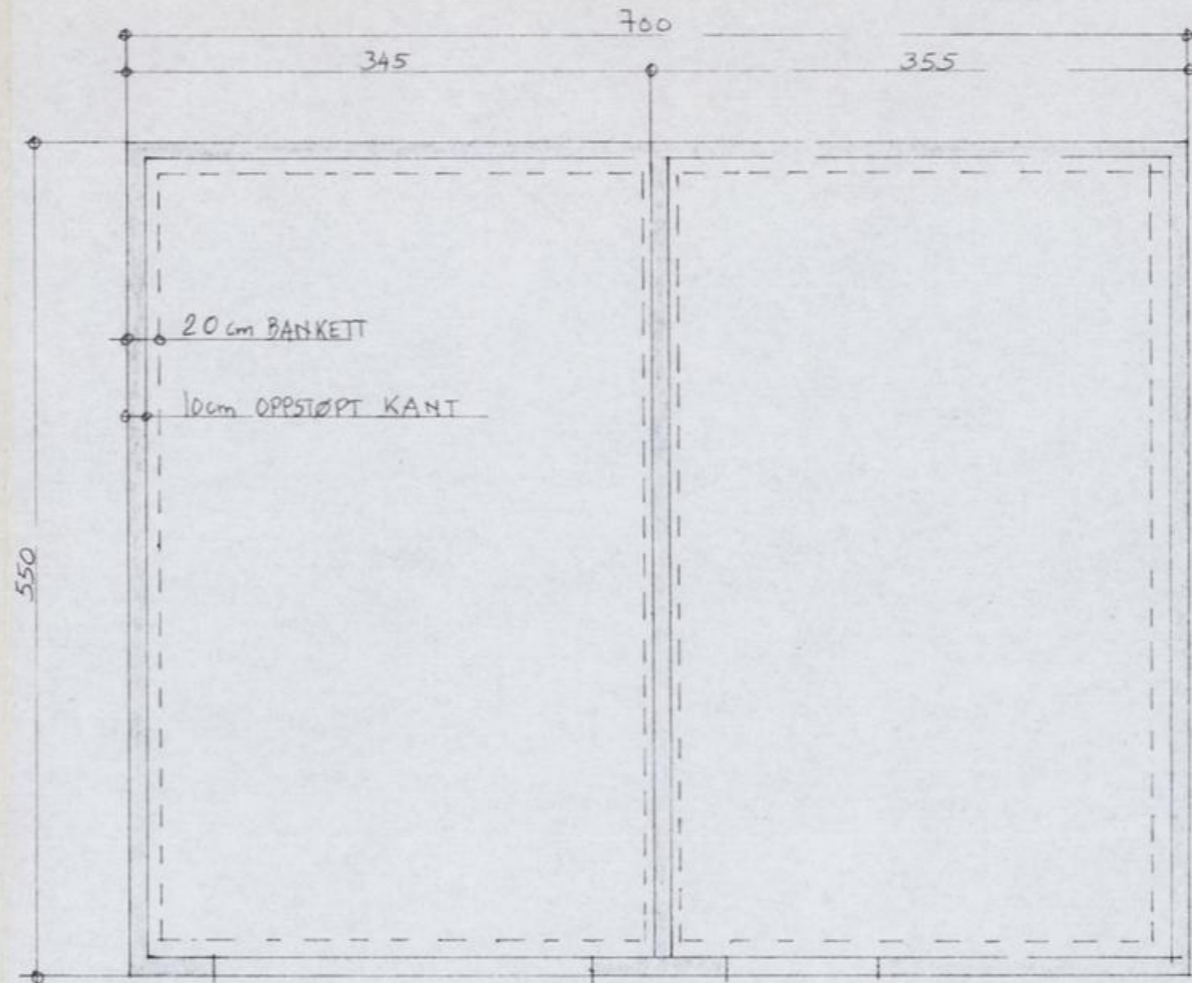
FASADE ØST

SURNADAL BYGNINGSRÅD
 Sak nr. 208/78. Dato 1/6
 Godkjendt, Aveløtt. ES

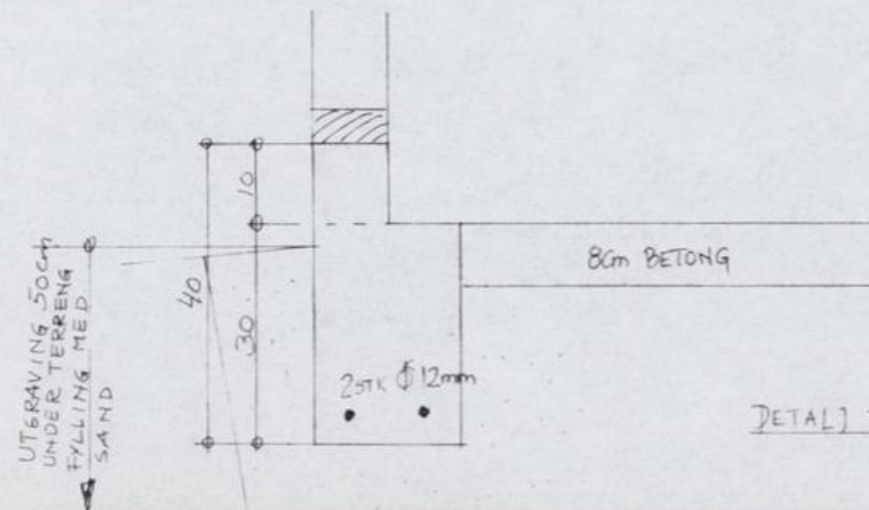
GARASJE - BOD	Målestokk	Tegn. &	230578
	1:50	Trac. &	230578
SNITT - FASADER	1:100	Kfr.	
	Erstatning for:		
GJERTRUD FISKE			
6653 ØYRE SURNADAL			
Erstattet av:			



GRUNNPLAN



FUNDAMENTPLAN



DETALJ FUNDAMENT M=1:10

SURNADAL BYGNINGSRÅD
 Sak nr. 208/78. Dato 1/6
 Godkjendt. Avslutt. ES

GARASJE - BOD	Målestokk	Tegn. §	230578
	1:50	Trac. §	230578
GRUNNPLAN + DETALJ	1:10	Kfr.	
	Erstatning for:		
GIERTRUD FISKE			
6653 ØVRE SURNADAL			
Erstattet av:			



Surnadal kommune

Utskriftsdato: 14.04.2026

Adresse: Bårdshaugvegen 1, 6650 Surnadal

Telefon: 71 65 58 00

Ferdigattest/ Midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Surnadal kommune

Kommunenr.	1566	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nordsida 1529, 6653 ØVRE SURNADAL								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligg ike ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1566 - SURNADAL
Gårdsnummer: 9
Bruksnummer: 7

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.04.2026 kl. 14:05
Produsert av: Sølvi Irene Fuglås
Attestert av: Surnadal kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: NYHEIM
Etableringsdato: 05.08.1955
Skyld: 0,02
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 9 / 7	1 148,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		230733	FISKE GUNNAR		C5 Moavegen 37 6650 SURNADAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		230733	FISKE GUNNAR		C5 Moavegen 37 6650 SURNADAL	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6986035	499794		1 148,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	05.08.1955				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1566 - 9/3		0
		Mottaker	1566 - 9/7		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	04.05.2012				1566fui 04.05.2012
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1566 - 8/1		0
		Berørt	1566 - 9/3		0
		Berørt	1566 - 9/7		0
		Berørt	1566 - 9/43		0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	03.05.2012				1566fui 03.05.2012
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1566 - 8/1		0
		Berørt	1566 - 8/17		0
		Berørt	1566 - 9/3		0
		Berørt	1566 - 9/7		0
		Berørt	1566 - 9/43		0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Nordsida	3021	1529		Grunnkrets: 0102 Nedre Mo nord Stemmekrets: 1 Surnadal Kirkesokn: 08070402 Mo Postnr.område: 6653 ØVRE SURNADAL Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6986036	499790		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 181 646 071	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	92	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6986032 Øst: 499789	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:	Bruksareal totalt:	92	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	46	0	46	0	0	0
H01	1	46	0	46	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3021 Nordsida 1529	H0101	Bolig	92	5	Kjøkken	1	1	9/7

Bygningsnr: 181 646 098
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6986039 Øst: 499801
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 40 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 40 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet:
 Bruttoareal totalt: 0

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

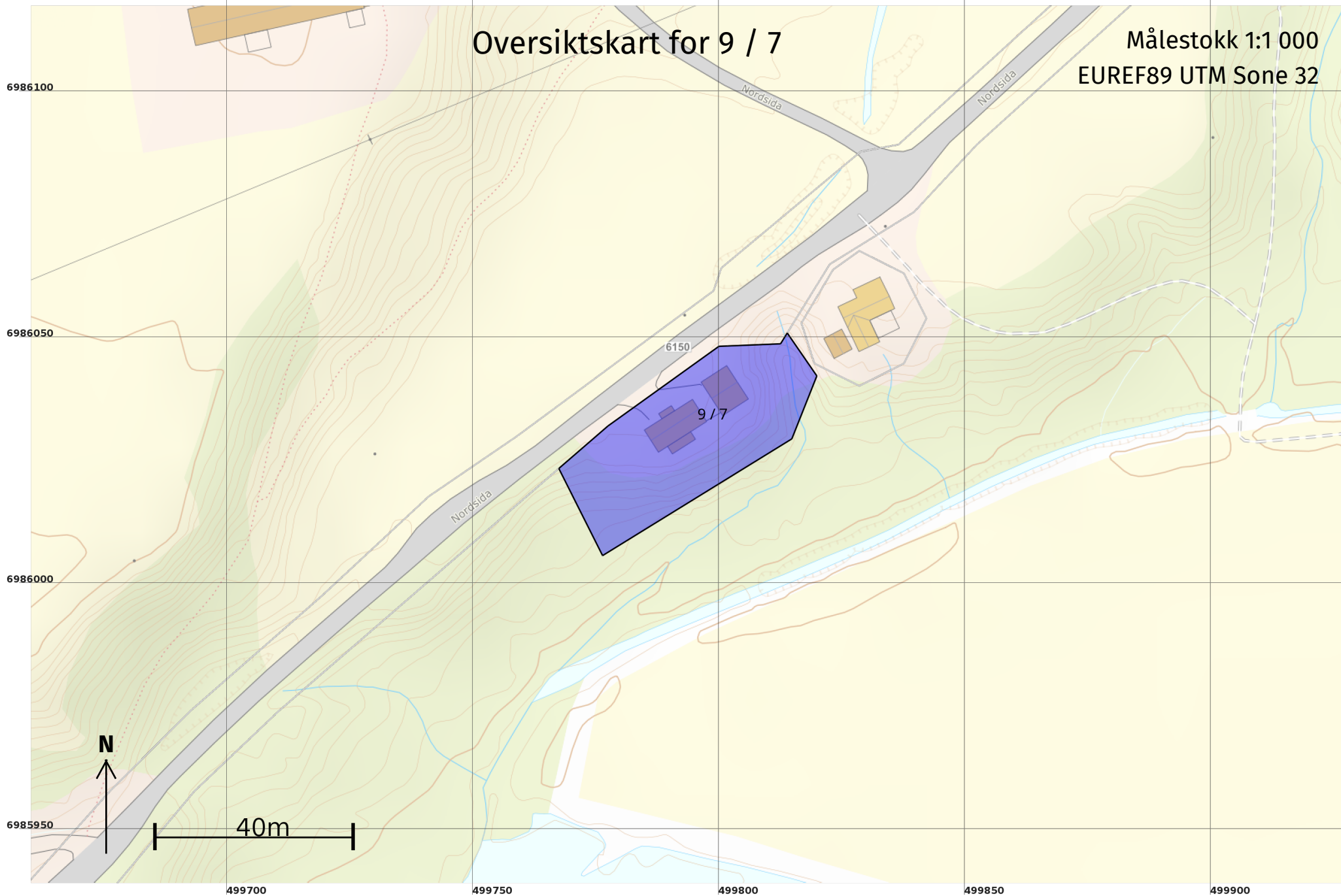
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	40	40	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	9/7

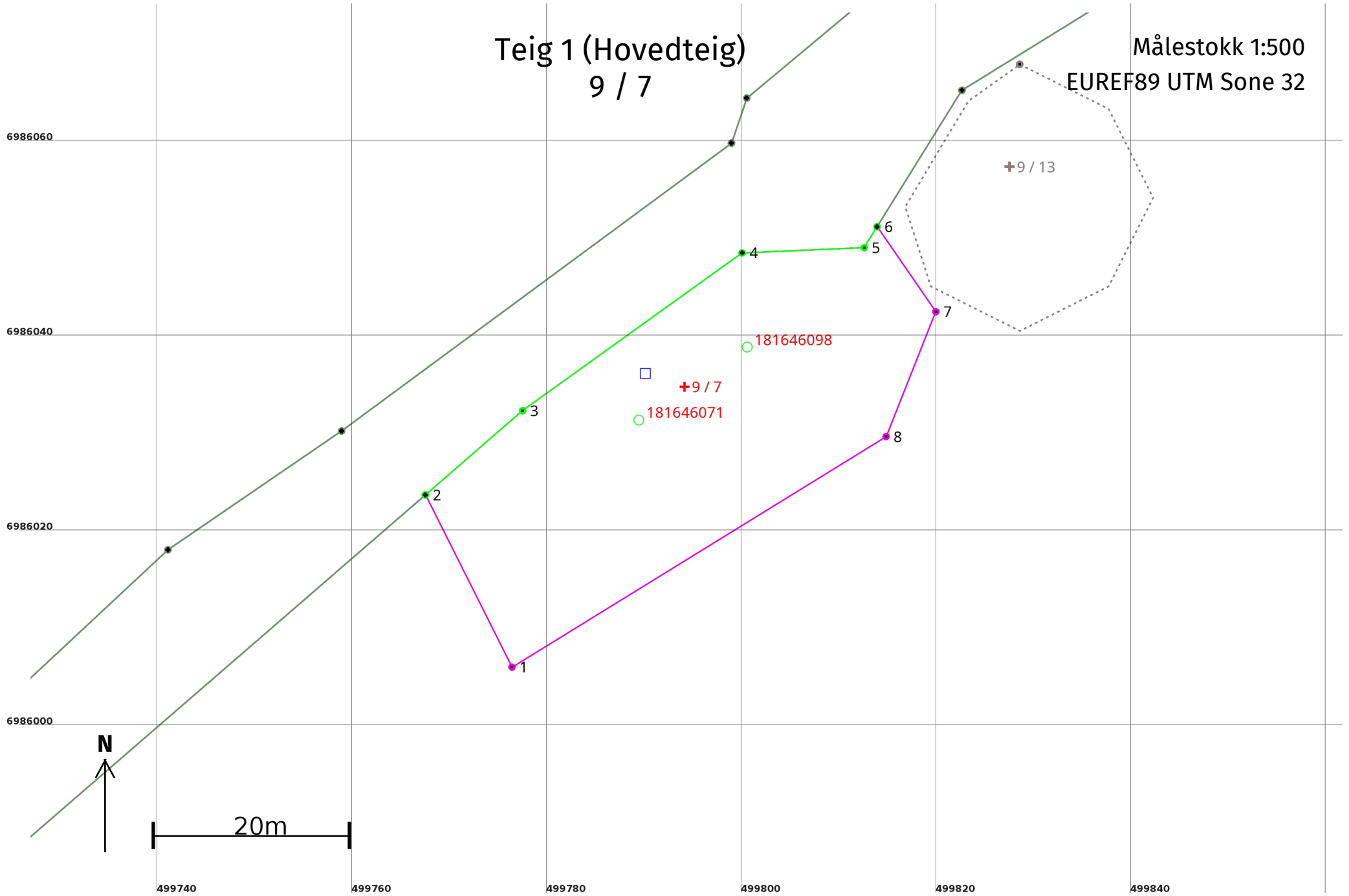
Oversiktskart for 9 / 7

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig) 9 / 7

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 1 148,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6986035 Øst: 499794

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6986006,38	499776,41	19,78	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
2	6986024,05	499767,52	13,19	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6986032,68	499777,50	27,74	Retningspunkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6986048,87	499800,02	12,55	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6986049,41	499812,56	2,53	Ukjent	69 Beregnet	10	
6	6986051,56	499813,89	10,60	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6986042,84	499819,92	13,79	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
8	6986030,03	499814,81	45,10	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	

Adkomst offentlig veg

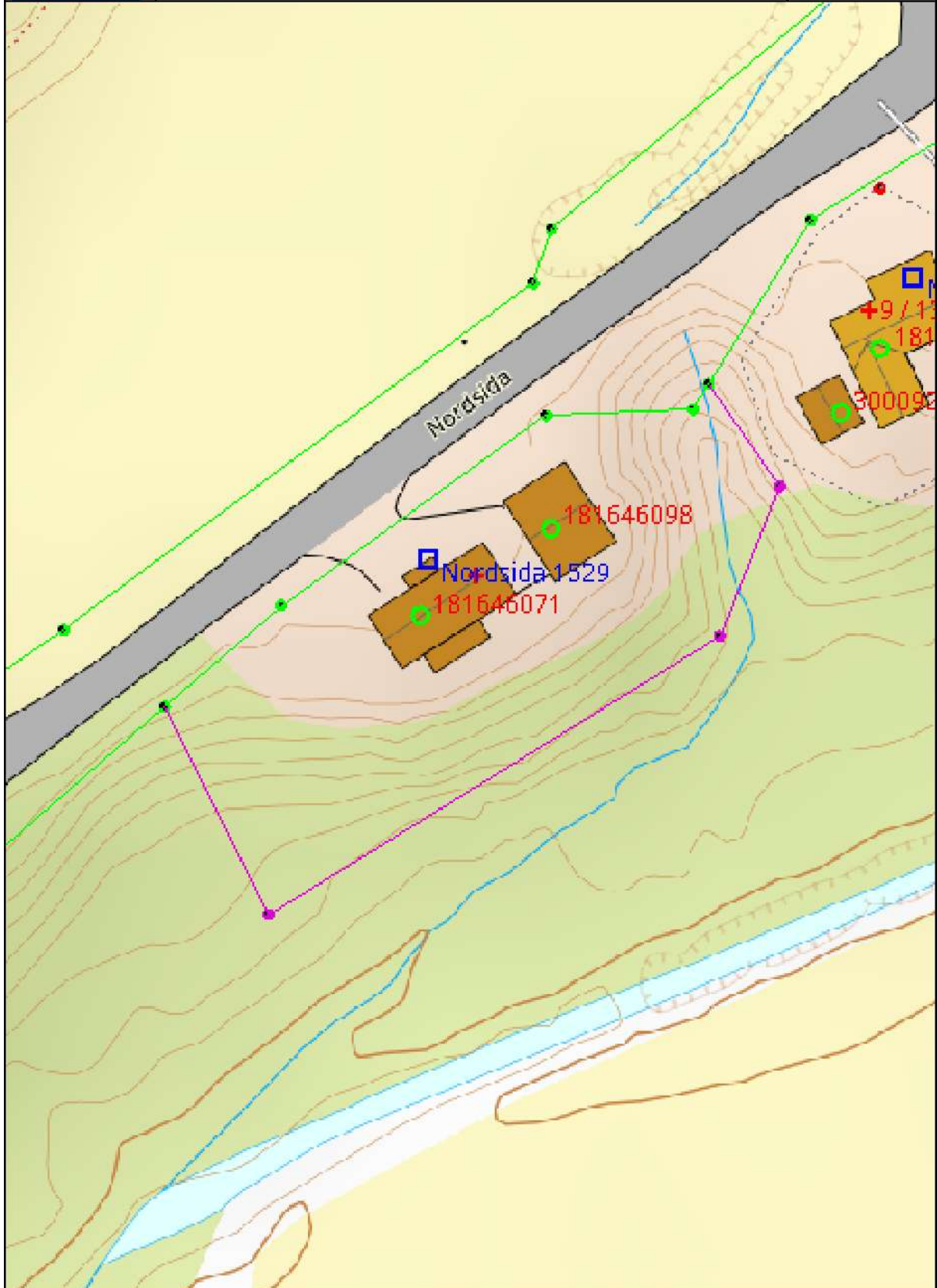


Kartutskrift

Målestokk 1:500



11m



Nordsida 1529

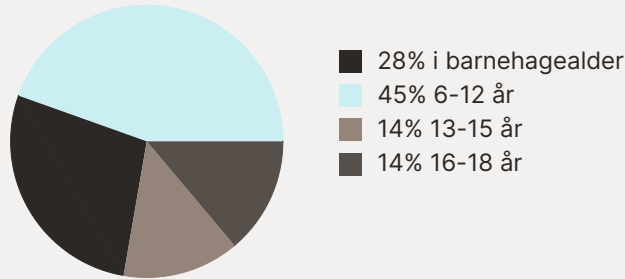
Offentlig transport

Øvre Sæter	11 min
Linje 902, 905	1 km
Trondheim Værnes	1 t 55 min

Skoler

Mo oppvekstsenter (1-7 kl.)	20 min
33 elever, 3 klasser	1.9 km
Surnadal barne- og ungdomsskule (...)	13 min
506 elever, 39 klasser	15.5 km
Surnadal vidaregåande skole	14 min
270 elever	15.6 km
Sunndal vidaregåande skole	1 t 34 min
300 elever	59.8 km

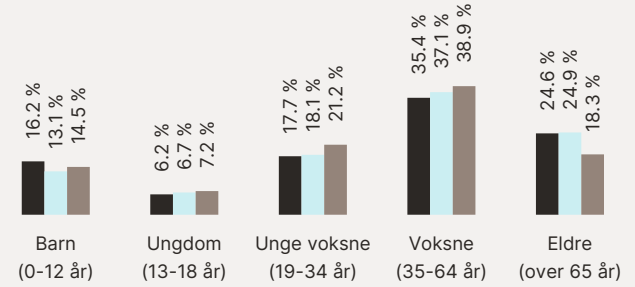
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

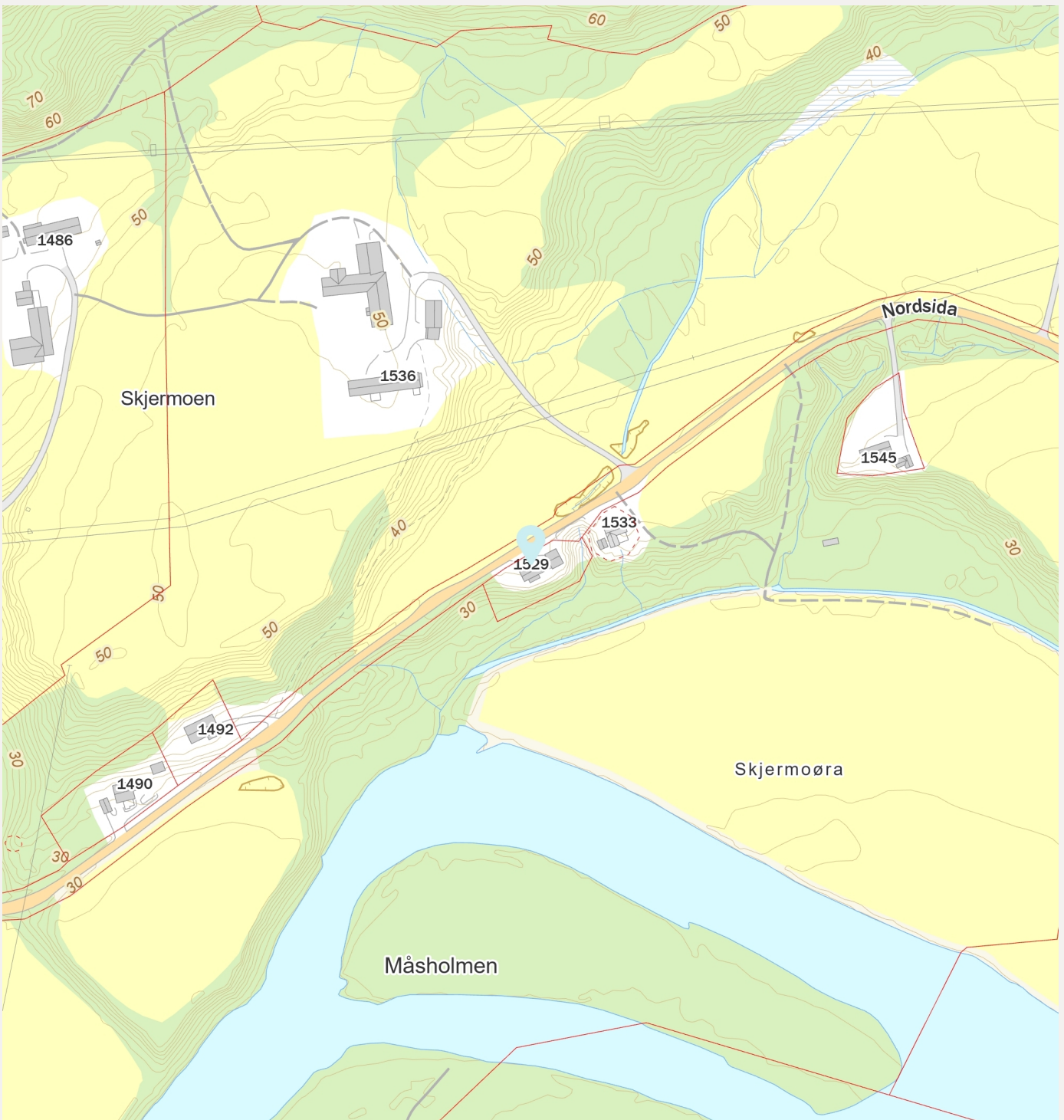
Mo barnehage (1-5 år)	20 min
24 barn	1.9 km
Bolme barnehage (1-5 år)	9 min
41 barn	11.3 km
Rindal barnehage (1-5 år)	13 min
19 barn	14.7 km

Dagligvare

Bunnpris Rindal	10 min
PostNord	12.9 km
Coop Extra Rindal	13 min
Post i butikk	14.3 km

Sport

Mo skule	21 min
Ballspill	2 km
Holtamoan balløkke	5 min
Ballspill	4.7 km



Nordsida 1529

Offentlig transport

🚗 Øvre Sæter 11 min 🚶
Linje 902, 905 1 km

✈️ Trondheim Værnes 1 t 55 min 🚗

Skoler

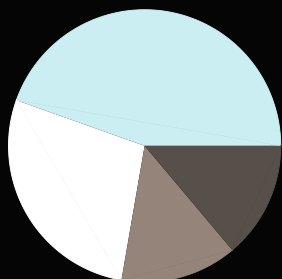
Mo oppvekstsenter (1-7 kl.) 20 min 🚶
33 elever, 3 klasser 1.9 km

Surnadal barne- og ungdomsskule (... 13 min 🚶
506 elever, 39 klasser 15.5 km

Surnadal vidaregåande skole 14 min 🚶
270 elever 15.6 km

Sunnal vidaregåande skole 1 t 34 min 🚶
300 elever 59.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

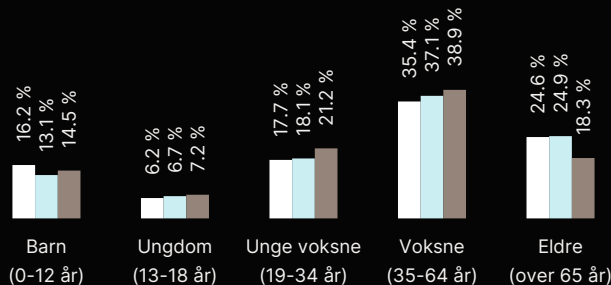


- 28% i barnehagealder
- 45% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Sivilstand

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

Mo barnehage (1-5 år) 20 min 🚶
24 barn 1.9 km

Bolme barnehage (1-5 år) 9 min 🚶
41 barn 11.3 km

Rindal barnehage (1-5 år) 13 min 🚶
19 barn 14.7 km

Dagligvare

Bunnpris Rindal 10 min 🚶
PostNord 12.9 km

Coop Extra Rindal 13 min 🚶
Post i butikk 14.3 km

Sport

🏀 Mo skule 21 min 🚶
Ballspill 2 km

🏀 Holtamoan balløkke 5 min 🚶
Ballspill 4.7 km



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