


Tilstandsrapport

MIDT NORSK
TAKST AS

 Enebolig

 Øravegen 64, 6652 SURNADAL

 SURNADAL kommune

gnr. 50, bnr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 244 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 21701-1156

Eiendomsverdi ref nr: JR3002

Foretak: Midt Norsk Takst AS

Takstingeniør: Ingebrigt Høgholt

Vår ref: Ingebrigt Høgholt



MIDT NORSK
TAKST AS

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

MIDT NORSK TAKST AS

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



Rapportansvarlig

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 kaldloft) fundamentert på grunnmur av støpt betong. Kjelleren har støpte betonggulv, mens etasjeskillere er utført som tradisjonelle trebjelkelag med overflater av tregulv, laminat og gulvbelegg.

Boligens ytterveggskonstruksjon er av ukjent trekonstruksjon. Fasadene er kledd med liggende overflatebehandlet trekledning. Taket er en saltakskonstruksjon i tre (ås- og sperretak) for hovedbygg og ukjent konstruksjon for utvendige overbygg, da konstruksjonen er lukket. Både hovedtaket og utvendige overbygg er tekket med skifertakstein. Takrenner og beslag er utført i sortlakkert stål eller aluminium. Bygningen har adkomst via malt hovedytterdør med glassfelt, samt malt dobbel balkongdør med glassfelt og malt kjellerdør. Terrasse av impregnerte trematerialer og utvendige trapper i impregnerte trematerialer og betong belagt med skifer og flis.

Vindusflater består av flere generasjoner og utførelser:

- 1. og 2. etasje: Malte trevinduer fra 1981 med 3-lags isolerglass. og noen malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2015-2017.
- Kjeller: Koblede trevinduer med sprosser og ukjent alder.
- kaldloft : malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ukjent alder
- Levegger på inngangsparti og terrasse: Trevinduer med enkeltglass og sprosser med ukjent alder.

Enebolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Undertak er av ukjent type. Tekking og undertak på hovedtak er av ukjent alder. Taktekkingen er av skifertakstein. Undertak er av ukjent type. Taktekking på tak over inngangsparti og terrasse ble ifølge egenerklæringen lagt nytt i 2017. Det ble da lagt nytt undertak, og gammel skifertakstein ble lagt på nytt. Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe på hovedtak. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasadene er kledd med liggende overflatebehandlet bordkledning. Det opplyses i egenerklæringen at bordkledning og vindspærre ble byttet i 2017 på samtlige yttervegger. Taket har saltaksform. Takkonstruksjonen er utført som kaldloft med kombinert takås- og sperrekonstruksjon. Det er ventilert i gavlvegger ved møne, og det er boret hull enkelte steder i raftekassen ved overgang mellom tak og vegg. Det er ukjent hvilken type undertak som er benyttet. Bygningen har i 1. og 2. etasje malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1981. I kjelleretasjen er det malte trevinduer med 2-lags koblet glass med ukjent alder. På loftet er det malte trevinduer med 2-lags isolerglass med ukjent alder. Vindskjermer på terrasse og inngangsparti har malte trevinduer med 1-lags glass med ukjent alder. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra perioden 2014-2017. Bygningen har malt hovedytterdør i tre fra 2018, malt balkongdør i tre fra 2018 og malt kjellerdør i tre med ukjent alder.

Markterrasser oppført i impregnerte trematerialer.

Trapp til hovedinngang er utført i impregnerte trematerialer med håndløper på vegg. Trapp til balkongdør er i betong, belagt med skifer og har pussede opptrinn. Trapp til kjeller er i betong, belagt med flis og har pussede opptrinn. Høyden på rekkverk er målt til ca. 96 cm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, overflatebehandlet tregulv, belegg og betong. Veggene har tapet, malte plater og overflatebehandlet trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller av trebjelkelag med tregulv i 1. etasje og 2. etasje.

Boligen har 2 stk. mursteinspiper.

Pipe: 1: Det er tilkoblet en rentbrennende vedovn i 1 etasje og en eldre ikke rentbrennende vedovn i 2. etasje. Det står en eldre vedkomfyr på kjøkken i 1. etasje og en eldre vedovn på soverom i 2 etasje som ikke er tilkoblet pipen. Sotluke i kjelleretasjen. Pipe: 2 Eier opplyser at pipen ikke er i bruk. Det er tilkoblet en eldre åpen peis som ikke er rentbrennende i 1 etasje. Det er tilkoblet en eldre ikke rentbrennende vedovn i 2. etasje. Sotluke i kjelleretasjen.

I rom under terreng er gulvet av betong, veggene av betong med murpuss og himlinger av trepanel. Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har malte tette tretrapper med malte trinn og malt rekkverk. Det er ikke montert håndløper på vegg. Høyde på rekkverk er målt til ca. 69 cm. Høyde på rekkverk i gang i 2. etasje er målt til ca. 60 cm.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er utført funksjonstest/kontroll av innvendig dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 34 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk. Rommet har innredning fra Fosslin med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk baderomsvifte som er fuktstyrt montert på vegg. Tilluft under dør

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 41 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har innredning fra Fosslin med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Mekanisk baderomsvifte som er fuktstyrt montert på vegg. Tilluft under dør

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber fra hovedstoppekran via varmtvannsbereider og frem til fordelerstokker i rør i rørsystem. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler, veggventiler og naturlig avtrekk via dobbeltløpet mursteinspipe. Luft-til-luft varmepumpe fra Panasonic med to innedeler og felles utedel. Det opplyses i egenerklæringen at varmepumpen er montert av Midt-Norsk Port AS. OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter. Produksjonsår: 2019 Plassering: verksted/bod i kjeller. Elektrisk tilkobling: jordet stikkontakt Sikringsskap er plassert i kott på gang i 2. etasje med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Åpent og skjult anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmur ved garasje er av betong. Relativt flat tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Oppgruset innkjørsel og biloppstillingsplasser. Eier opplyser at det ble lagt duk før oppgrusing for å forhindre ugress. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og av ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Brann: Det er brannmelder i 2. etasje og brannslukker fra 2009. Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Øvrige punkt: 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 slik at eiendommen 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 ikke tegninger

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

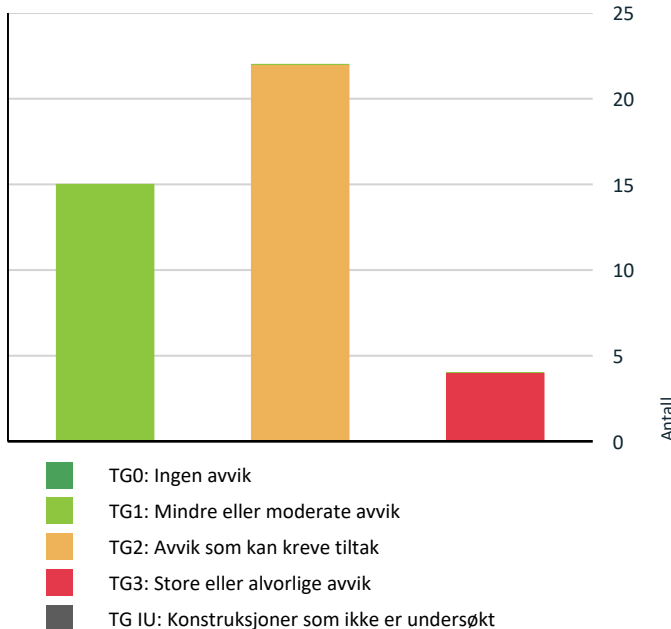
- Det foreligger ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

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.

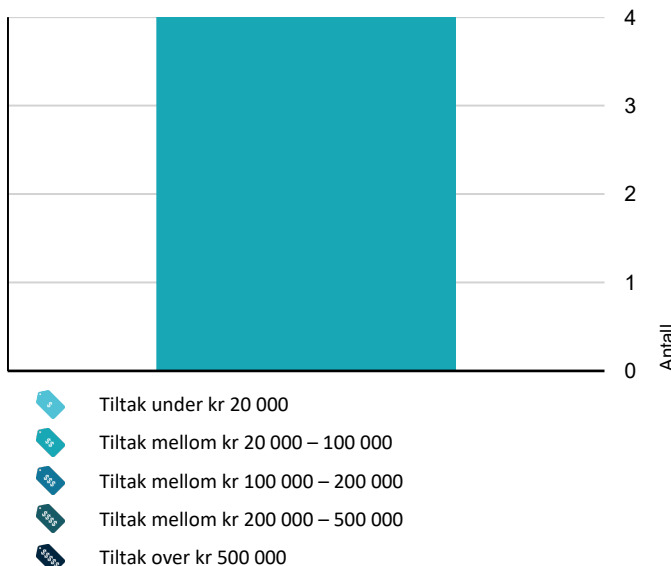
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Nedløp og beslag - Overbygg terrasse og inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Taktekking - Overbygg terrasse og inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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 manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslertstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! 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
1937

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes av 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

2014	Modernisering	Taknedløp ble lagt i rør ut fra boligen, Det ble opparbeidet uteområdet, gruset gårdsplass og senket terrenget rundt boligen. - Det opplyses i egenerklæringen at arbeidet er utført av Mikkelsen Maskin AS.
2017	Modernisering	Ny bordkledning og vindspærre, ny inngang, ny svalgang/ute plass, utbedring av tak over inngang og ute plass, 4 nye vinduer. - Det opplyses i egenerklæringen at arbeidet er utført av Surnadal Snekker og Malerservice AS.
2018	Modernisering	Nytt bad. - Det opplyses i egenerklæringen at arbeidet er utført av Surnadal Snekker og Malerservice AS.
2018	Modernisering	Nytt vaskerom. - Det opplyses i egenerklæringen at arbeidet er utført av Surnadal Snekker og Malerservice AS.
2018	Modernisering	Nytt kjøkken. - Det opplyses i egenerklæringen at arbeidet er utført av Surnadal Snekker og Malerservice AS.
2018	Modernisering	Nye vann og avløpsledninger. - Det opplyses i egenerklæringen at arbeidet er utført av Næss Rør & Interiør AS.
2018	Modernisering	Komplett nytt el. anlegg. - Det kommer frem av samsvarserklæring at arbeidet er utført av Elektro AS.
2026	Modernisering	Ny varmepumpe. - Det opplyses i egenerklæringen at arbeidet er utført av Midt-Norge port A/S.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein. Undertak er av ukjent type. Tekking og undertak på hovedtak er av ukjent alder.

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er utført stedvise reparasjoner på skifertaket, hvor enkelte skifertakstein er erstattet med blikkplater.

- Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på vindskibordene.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takkingen 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.

- 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.

- Takets tilstand bør overvåkes jevnlig. Det bør påregnes utskifting av takteking og undertak innen overskuelig tid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og det er synlige tegn til slitasje og stedvise reparasjoner.

Konsekvensen av å utsette tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

- Vindskibord med værslitasje og oppsprekking bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere skade og redusert levetid på bygningsdelen.



Oversiktsbilde, nordside av hovedtak. Bildet viser mosevekst mot vest.



Oversiktsbilde hovedtak.



Oversiktsbilde, sørside av hovedtak.

TG.2 Takteking - Overbygg terrasse og inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av skifertakstein. Undertak er av ukjent type. Takteking på tak over inngangsparti og terrasse ble ifølge egenerklæringen lagt nytt i 2017. Det ble da lagt nytt undertak, og gammel skifertakstein ble lagt på nytt.

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

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tilstandsrapport

- Det er påvist vekst av mose på taket,

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

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



Overbygg inngangsparti.



Overbygg terrasse

TG.2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

- Nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå/drone. Siden nedløp og beslag kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

- Takstigene er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen.
- Det er påvist synlig rust på beslagsløsningen rundt takvinduet.
- Det er påvist synlig avskalling, rust og misfarging på takfotbeslag, pipebeslag, mønebeslag og gavlbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- 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.
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

- Takstige og tilhørende taktillbehør bør monteres i henhold til monteringsanvisning for å sikre trygg adkomst til taket og redusere risiko for personskaade ved tilsyn eller feiing.

- Synlig rust på beslagsløsningen rundt takvinduet, samt avskalling, rust og misfarging på takfotbeslag, pipebeslag, mønebeslag og gavlbeslag bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for vanninntrenging og følgeskader på bygningens konstruksjon.

- Det anbefales å montere snøfangere i henhold til dagens standard (TEK17 / SINTEF Byggforsk), selv om det ikke var krav på byggetidspunktet, for å hindre snøras og redusere risiko for skade på personer eller eiendom under taksjeggjet.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette forholdet er økt fare for personskaade ved ferdsl på taket eller ved snøras.

Tilstandsrapport



Avskalling, misfarging og rust på pipebeslag og mønebslag.



Rust på beslagsløsning rundt takvindu.



Rust på takfotbeslag.



Avskalling, misfarging og rust på pipebeslag, mønebslag og gavlbeslag.

Nedløp og beslag - Overbygg terrasse og inngangsparti

Beskrivelse

Sorte aluminiums- og ståltakrenner og nedløp. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen.

- Nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå/drone. Siden nedløp og beslag kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

- Takrenne over inngang er tett av løv, barnåler og annet rusk.

- Det er en skade på takrenne rett over utvendig trapp foran terrassedør.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var et krav på byggemeldingstidspunktet. TG 3 er gitt da kombinasjonen av takvinkel og takteking medfører stor fare for takras mot beferdet område. Dette utgjør en umiddelbar risiko for person- og materiellskade.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Takrennen over inngangen bør renses for løv, barnåler og annet rusk for å sikre god vannavrenning. Dersom dette ikke utføres, kan det føre til vannskader på fasade og konstruksjon, samt økt risiko for isdannelse og lekkasjer.
- Skade på takrennen over utvendig trapp bør utbedres for å hindre lekkasje og påfølgende fuktskader på underliggende konstruksjoner.
- Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerhet og oppfylle krav fra feiervesenet. Manglende adkomst kan føre til at nødvendig tilsyn og vedlikehold av skorstein ikke blir utført.
- Det må monteres snøfangere for å lukke avviket og oppfylle sikkerhetskravene fra oppføringstidspunktet. I tiltakskostnaden er montering hensyntatt.

Før montering må det gjøres en faglig vurdering av om takkonstruksjonen tåler den økte belastningen ved at snøen blir liggende på takflatene. Konsekvensen ved en for svak konstruksjon kan være nedbøyning eller skjevheter.

Samtidig vil det å unnlate montering medføre en vedvarende risiko for skader på takrenner og tredjeperson ved samlede takras. Konsekvens / Risiko: Siden oppførte takoverbygg er søknadspliktige tiltak, og er oppført etter 1969, foreligger det krav om sikring mot snø- og isras. Valg av glatt takteking forsterker risikoen betydelig da den naturlige friksjonen i underlaget bortfaller. Dette medfører at snøen vil rase ukontrollert og med stor kraft (samlede takras). Avviket anses som et brudd på sikkerhetsbestemmelsene i teknisk forskrift. Manglende sikring er særlig kritisk over inngangsparti og gangvei mot garasje, da dette utgjør en direkte fare for liv og helse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende stigetrinn på overbygg terrasse.



- Takrenne over inngang er tett av løv, barnåler og annet rusk.



Bulk i takrenne over trapp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasader er kledd med liggende overflatebehandlet bordkledning. Det opplyses i egenerklæringen at bordkledning og vindsperre ble byttet i 2017 på samtlige yttervegger.

- Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tilstrekkelig med musebånd/sikring på hjørner

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør monteres musebånd eller annen egnet sikring på hjørnene for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Manglende sikring øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan komme inn og forårsake skader på bygningen.

Tilstandsrapport



Utvendig oversiktsbilde av veggkonstruksjon.



Utvendig oversiktsbilde av veggkonstruksjon.



- Det mangler tilstrekkelig med musebånd/sikring på hjørner

TG 2 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 ventiler i gavlvegger ved møne, og det er boret hull enkelte steder i raftekassen ved overgang mellom tak og vegg. Det er ukjent hvilken type undertak som er benyttet.

- Det ble ikke registrert tegn til pågående lekkasjer eller 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 avvik:

Tilstandsrapport

- På kaldloftet for hovedtaket er det påvist fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen og undertaket av tre. Dette er registrert flere steder, spesielt rundt takvinduet og gavlen på sørøstlig side av loftet. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen. På kaldloftet er det lagt plast og satt opp balje ved takvinduet, noe som indikerer enten en tidligere eller aktiv lekkasje ved nedbør. Ved befaringen var det opphold og fint vårvær.
 - Det er registrert ekskrementer etter mus på kaldloftet, noe som kan skyldes manglende musebånd eller sikring bak kledning i hjørnene av ytterveggene.
 - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. For hovedtaket er det ingen synlig lufting i raftekassene utvendig i overgang tak/vegg, noe som gir begrenset lufting av kaldloftet.
 - Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Takoverbygg over inngang og terrasse/uteplass er helt gjenbygget, og det er ingen tilkomst for inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen. Det er derfor ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende himlinger.
 - For takoverbygg over inngang og terrasse/uteplass er det ingen synlig lufting i raftekassen utvendig i overgang tak/vegg, og det er ikke montert veggventiler. Dette gir svært begrenset lufting av takkonstruksjonen.
 - Det er ikke kjent hvilken type undertak som er benyttet, noe som er avgjørende for hvordan løsningen med lufting skal utføres på loftet.
 - Det er benyttet dampsperre for tildekking av isolasjon ved raft.
 - Skade/hull på insektsduk i raftekasse/takutstikk. Det medfører risiko for at insekter og små dyr komme inn i takkonstruksjonen og forårsake skade eller ubehag
- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
 - Det bør etableres tilfredsstillende ventilering i takkonstruksjonen, spesielt ved raft i overgangen tak/vegg, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse.
 - Fuktskjolder og misfarging på kaldloftet bør undersøkes nærmere, og eventuelle lekkasjepunkter må utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og skade på konstruksjonen.
 - Ekskrementer etter mus bør fjernes, og tiltak for å hindre fremtidig inntrengning, som montering av musebånd eller tetting av åpninger i kledningen, bør gjennomføres for å unngå lukt, helseplager og ytterligere skader.
 - For gjenbygde konstruksjoner uten inspeksjonsmulighet bør det vurderes å etablere inspeksjonsmulighet, slik at tilstanden kan følges opp og eventuelle skjulte skader oppdages.
 - Det bør avklares hvilken type undertak som er benyttet, slik at korrekt løsning for isolering og lufting kan etableres i henhold til gjeldende anbefalinger og produsentens anvisninger. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktskader, råte, mugg og redusert levetid på takkonstruksjonen.
 - Dampsperre som er benyttet for tildekking av isolasjon ved raft bør erstattes med diffusjonsåpen vindsperre for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for fuktskader.
 - Insektsduken bør utbedres for å sikre kaldloft/kryploft mot insekter og eventuelle skjulte skader. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for at insekter og smådyr kan komme inn i takkonstruksjonen og forårsake skade eller ubehag.

Tilstandsrapport



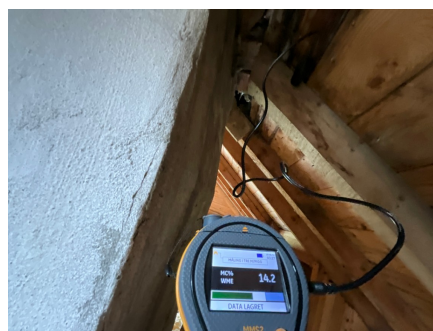
Fuktmåling ved takvindu. Måling viser 11,3% og ingen forhøyde avvik



Oversiktsbilde kaldloft.



Fuktmåling ved gavl mot sørøst. Måling viser 15,4% og ingen forhøyde avvik



Fuktmåling ved pipe øst. Måling viser 14,2% og ingen forhøyde avvik

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har i 1. og 2. etasje malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1981. I kjelleretasjen er det malte trevinduer med 2-lags koblet glass med ukjent alder. På loftet er det malte trevinduer med 2-lags isolerglass med ukjent alder. Vindskjermer på terrasse og inngangsparti har malte trevinduer med 1-lags glass med ukjent alder.

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

Årstall: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

- Flere vinduer er trege og vanskelige å åpne og lukke.

- Utenpåliggende sprosser er stedvis løse.

- Det er påvist punktert vindu i gang i 2. etasje.

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid, noe som medfører økt risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold fremover.

- Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer som er vanskelige å åpne/lukke, har løse sprosser, punkterte eller sprukne glass, samt utbedring av slitte karmen og sprekker i trevirket.

- Manglende utbedring kan føre til redusert funksjon, økt varmetap, fuktskader og ytterligere forringelse av vinduene, noe som kan medføre økte kostnader for reparasjon eller utskifting på sikt.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



! TG 1 Vinduer - 2015-2017

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra perioden 2014-2017.

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

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør i tre fra 2018, malt balkongdør i tre fra 2018 og malt kjellerdør i tre med ukjent alder.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Balkongdør



Hovedytterdør



Kjellerdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasser oppført i impregnerte trematerialer.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Terrassedekket har noe algevekst og slitt overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Terrassedekket bør rengjøres og overflatebehandles på nytt for å hindre videre slitasje og oppvekst av alger.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert levetid på terrassebordene og økt risiko for råte og skader.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til hovedinngang er utført i impregnerte trematerialer med håndløper på vegg. Trapp til balkongdør er i betong, belagt med skifer og har pussede opptrinn. Trapp til kjeller er i betong, belagt med flis og har pussede opptrinn. Høyden på rekkverk er målt til ca. 96 cm.

- Se punkt HMS hvor sikkerheten er vurdert.



Kjellertrapp i pusset beong



Tretrapp til hovedytterdør og betongtrapp belagt med skifer og pussede opptrinn for balkongdør.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er stedvis påvist knirk i eldre tregulv i 2. etasje. Dette anses ikke som unormalt for gulv av denne typen og alder.

- Det er påvist avskalling av maling på brannmur i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Utbedring av knirk i tregulvet bør vurderes for å bedre bokomfort og redusere eventuell videre slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk forverres over tid og gi redusert bokomfort.
 - Stedvis knirk er ikke uvanlig for boliger av denne alderen. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må knirk utbedres, men det vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder. Ved eventuell fremtidig renovering kan slike tiltak vurderes.
 - Avskalling av maling på brannmur bør utbedres for å opprettholde overflatens beskyttelse og estetiske kvalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre avskalling og forringelse av overflaten oppstå.



Soverom 2. etasje.



Bod/gang i kjeller.



Spisestue 1. etasje.

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.

Tilstandsrapport

- Gang 1. etasje:

Plassering av laser ved kontroll av gang er på gulvet forholdsvis midt i rommet. Det er målt 17 mm. høydeforskjell gjennom rommet. Høyeste punkt er målt i hjørnet ved døråpning mot tilstøtende stue og bad i sørlig hjørne av gangen. Laveste punkt er målt midt på veggen ved trapp/kjellernedgang. TG 2.

Over en avstand på 2 meter er det målt 15 mm. høydeforskjell. Det er målt fra høyeste punkt i hjørnet ved døråpning mot tilstøtende stue og bad i sørøstlig hjørne av gangen og i retning mot laveste punkt. TG 2.

- Spisestue 1. etasje:

Plassering av laser ved kontroll av spisestue er på gulvet forholdsvis midt i rommet. Det er målt 17 mm. høydeforskjell gjennom rommet. Høyeste punkt er målt i byggets ytterhjørne mot sørøst. Laveste punkt er målt ved stikkontakt på vegg ved åpning mellom spisestue og stue. TG 2.

Over en avstand på 2 meter er det målt 3 mm. høydeforskjell. Det er målt fra hjørneskap i hjørne mot vest og mot midten av rommet. TG 1.

- Soverom1. 2. etasje:

Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. er på gulvet ved panelovn. Det er målt 31 mm. høydeforskjell gjennom rommet. Høyeste punkt er målt i hjørnet mellom yttervegg og det garderobereskapet som er nærmest vedovn ved vindu. Laveste punkt er målt i hjørne mellom yttervegg og innervegg i rommets vestlige hjørne. TG 3.

Over en avstand på 2 meter er det målt 29 mm. høydeforskjell. Det er målt fra høyeste punkt i hjørnet mellom yttervegg og det garderobereskapet som er nærmest vedovn ved vindu, og i retning mot laser ved panelovn. TG 3.

- Soverom 2. 2. etasje:

Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. er på gulvet forholdsvis midt i rommet. Det er målt 17 mm. høydeforskjell gjennom rommet. Høyeste punkt er målt ved gulvlist mellom vedovn og døråpning. Laveste punkt er målt ved gulvlist mellom garderobereskap og vedovn. TG 2.

Over en avstand på 1,6 meter er det målt 17 mm. Høydeforskjell. Det er målt mellom høyeste og laveste punkt. TG 2.

Konsekvens/tiltak

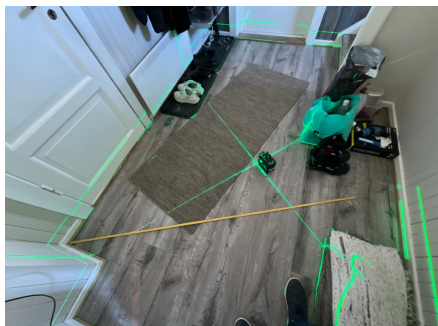
• Andre tiltak:

- Dette er ikke uvanlig for boliger av denne alderen, og skyldes normalt noe underdimensjonering eller ujevn dimensjonering av materialer. 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 av denne typen og alder. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

I tiltakskostnaden er det tatt hensyn til utbedring av gulv lokalt i selve rommet. Valg av utbedringsløsning vil påvirke totalkostnaden. Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppleves som estetisk og bruksmessig ulempe, men det medfører normalt ikke umiddelbar fare for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Gang 1. etasje:

Plassering av laser ved kontroll av gang er på gulvet forholdsvis midt i rommet. Det er målt 17 mm. høydeforskjell gjennom rommet. Høyeste punkt er målt i hjørnet ved døråpning mot tilstøtende stue og bad i sørlig hjørne av gangen. Laveste punkt er målt midt på veggen ved trapp/kjellernedgang. TG 2.

Over en avstand på 2 meter er det målt 15 mm. høydeforskjell. Det er målt fra høyeste punkt i hjørnet ved døråpning mot tilstøtende stue og bad i sørøstlig hjørne av gangen og i retning mot laveste punkt. TG 2.



Soverom 2. 2. etasje:

Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. er på gulvet forholdsvis midt i rommet. Det er målt 17 mm. høydeforskjell gjennom rommet. Høyeste punkt er målt ved gulvlist mellom vedovn og døråpning. Laveste punkt er målt ved gulvlist mellom garderobeskap og vedovn. TG 2.

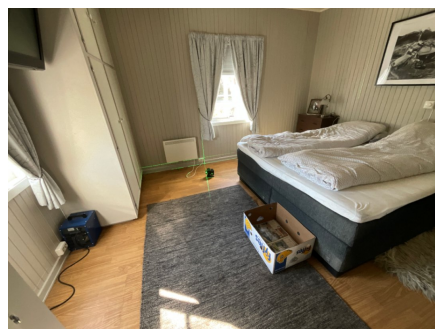
Over en avstand på 1,6 meter er det målt 17 mm. Høydeforskjell. Det er målt mellom høyeste og laveste punkt. TG 2.



Spisestue 1. etasje:

Plassering av laser ved kontroll av spisestue er på gulvet forholdsvis midt i rommet. Det er målt 17 mm. høydeforskjell gjennom rommet. Høyeste punkt er målt i byggets ytterhjørne mot sørøst. Laveste punkt er målt ved stikkontakt på vegg ved åpning mellom spisestue og stue. TG 2.

Over en avstand på 2 meter er det målt 3 mm. høydeforskjell. Det er målt fra hjørneskap i hjørne mot vest og mot midten av rommet. TG 1.



Soverom1. 2. etasje:

Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. er på gulvet ved panelovn. Det er målt 31 mm. høydeforskjell gjennom rommet. Høyeste punkt er målt i hjørnet mellom yttervegg og det garderobeskapet som er nærmest vedovn ved vindu. Laveste punkt er målt i hjørne mellom yttervegg og innervegg i rommets vestlige hjørne. TG 3.

Over en avstand på 2 meter er det målt 29 mm. høydeforskjell. Det er målt fra høyeste punkt i hjørnet mellom yttervegg og det garderobeskapet som er nærmest vedovn ved vindu, og i retning mot laser ved panelovn. TG 3.

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 2 stk. mursteinspiper.

Pipe: 1: Det er tilkoblet en rentbrennende vedovn i 1 etasje og en eldre ikke rentbrennende vedovn i 2. etasje. Det står en eldre vedkomfyr på kjøkken i 1. etasje og en eldre vedovn på soverom i 2 etasje som ikke er tilkoblet pipen. Sotluke i kjelleretasjen.

Pipe: 2 Eier opplyser at pipen ikke er i bruk. Det er tilkoblet en eldre åpen peis som ikke er rentbrennende i 1 etasje. Det er tilkoblet en eldre ikke rentbrennende vedovn i 2. etasje. Sotluke i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Tilstandsrapport

Pipe 1:

- Det er ikke fire synlige pipevanger.
- Det står en eldre vedkomfyr på kjøkkenet i 1. etasje og en eldre vedovn på soverommet i 2. etasje som ikke er tilkoblet pipen.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten for ovnen i 2. etasje.

Pipe 2:

- Det er ikke fire synlige pipevanger.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran peisen i 1. etasje.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten for ovnen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Pipe 1:

- Pipevanger må gjøres synlige for å sikre tilstrekkelig kontroll og brannsikkerhet. Manglende synlighet øker risikoen for skjulte skader og brannfare.
- Ovner som ikke er tilkoblet må enten fjernes eller tilkobles på forskriftsmessig måte. Manglende tilkobling kan medføre feil bruk og økt risiko for brann eller røykspredning.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale må økes for ovnen i 2. etasje for å redusere risikoen for brann.

Pipe 2:

- Pipevanger må gjøres synlige for å sikre tilstrekkelig kontroll og brannsikkerhet. Manglende synlighet øker risikoen for skjulte skader og brannfare.
- Ildfast plate må monteres på gulvet under/foran peisen i 1. etasje for å hindre brannfare ved glør eller aske som faller ut.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale må økes for ovnen i 2. etasje for å redusere risikoen for brann.

Valg av utbedringsløsning vil påvirke totalkostnaden. Det er i tiltakskostnaden tatt utgangspunkt i rimeligste løsning som er fagmessig tilstrekkelig, det vil si fjerning av utilkoblede ovner, gjøre pipevanger synlige, øke avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale, samt montere ildfast plate på gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser ikke synlig pipevange og ikke tilkoblet vedkomfyr på kjøkkenet i 1. etasje.



Ildfast plate mangler på gulvet under/foran peisen i 1. etasje.



Ikke tilkoblet vedovn 2. etasje.



Sotluke pipe 1.

TE 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I rom under terreng er gulvet av betong, veggene av betong med murpuss og himlinger av trepanel. Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

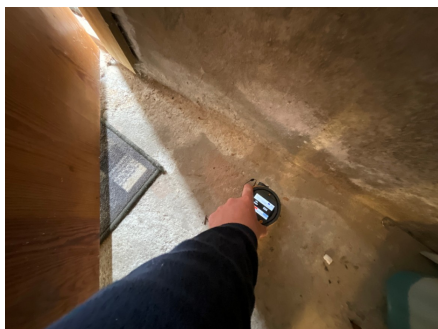
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist avflassing av maling og saltutslag på betongvegg ved innvendig kjellertrapp.

Dette avviket må ses i sammenheng med avviket for bygningsdelen fuktsikring og drenering, hvor det er påvist indikasjoner basert på observasjoner, på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det bør vurderes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermur og kjellergulv, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling i konstruksjonen, noe som kan føre til redusert inneklimate og skade på bygningens bæreevne over tid. 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.



Påvist fuktindikasjon i betonggulv.



Påvist fuktindikasjon, avflassing av maling og saltutslag på betongvegg ved trapp.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tette tretrapper med malte trinn og malt rekkverk. Det er ikke montert håndløper på vegg. Høyde på rekkverk er målt til ca. 69 cm. Høyde på rekkverk i gang i 2. etasje er målt til ca. 60 cm.

Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert.

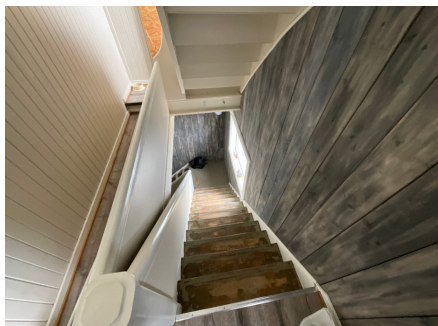
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vesentlig slitasje på overflatebehandlingen på trinnene i trappene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflatebehandlingen på trinnene bør utbedres for å hindre videre slitasje og redusere risiko for skader, samt for å sikre et trygt og sikkert trappeløp. Manglende vedlikehold kan føre til glatte trinn og økt fare for fallulykker.

Tilstandsrapport



Trapp mellom 1 etasje og 2. etasje.



Trapp til kaldloft.



Innvendig kjellertrapp.

TE 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er utført funksjonstest/kontroll av innvendig dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Dørene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt vurderes for utskifting etter behov, for å unngå funksjonssvikt eller økte vedlikeholdskostnader som følge av alder og slitasje.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > VASKEROM

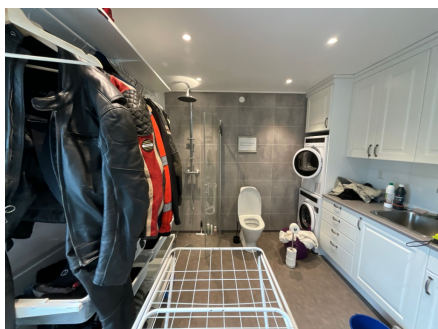
TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 34 mm.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist riper i overflaten på gulvbelegget, forårsaket av hund. Ripene har kun visuell betydning og påvirker ikke rommets vanntetthet.
- Det er ujevn sveiseskjøt i dusjsonen, som er sikret med fugemasse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ripene i gulvbelegget bør utbedres dersom det er ønskelig av estetiske hensyn.

Det er ingen risiko for redusert vanntetthet, men ripene kan påvirke rommets visuelle uttrykk.

- Ujevn sveiseskjøt i dusjsonen bør følges opp for å sikre at fugemassen opprettholder tilstrekkelig tetthet over tid, for å unngå risiko for vanninntrengning i konstruksjonen dersom fugemassen svekkes.

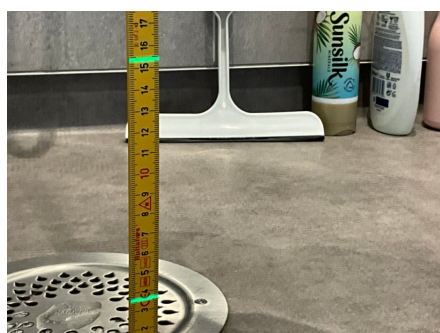
Tilstandsrapport



Det er ujevn sveiseskjøt i dusjsonen, som er sikret med fugemasse.



Måling ved dørterskel ved kjellertrapp.



Måling ved sluk.



Riper i gulvbelegg.

1. ETASJE > VASKEROM

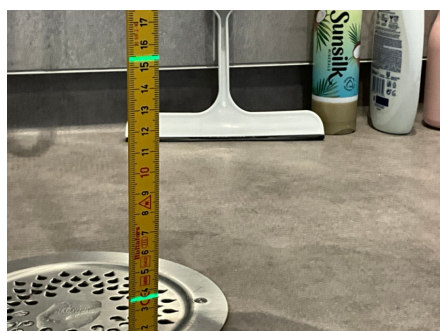
TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

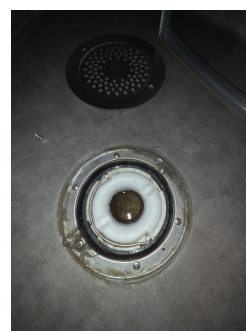
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring



Sluk



Sluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning fra Fossline med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Toalett og dusjhjørne.



Innredning fra Fossline.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk baderomsvifte som er fuktstyrt montert på vegg. Tilluft under dør

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Fuktsøk er utført på gulvbelegg uten å finne avvik. TG 0 settes siden det er tilstrekkelig info til å sette til tilstandsgrad på fuktsøk grunnet kjent alder på skjulte tettesjikt i våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

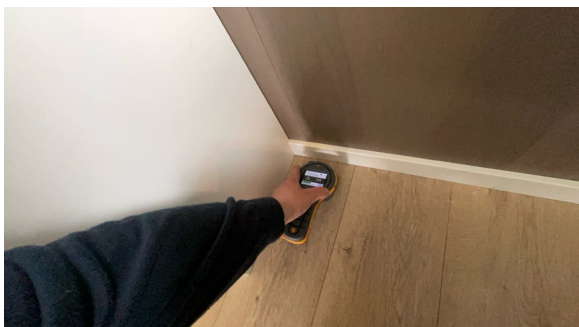
- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen. Dette medfører usikkerhet om tilstanden i konstruksjonen bak vegg, og det kan være en risiko for skjulte skader som ikke er mulig å avdekke uten hulltaking. Eier er informert om risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre hulltaking for å undersøke tilstanden bak vegg i våtsone.

Konsekvensen av å ikke utføre hulltaking er at eventuelle skjulte fuktskader eller andre skader i konstruksjonen ikke vil bli avdekket, noe som kan medføre økt risiko for kostbare utbedringer på et senere tidspunkt.



Fuktsøk er utført på gulv i kjøkken. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv og vegg ved dusjvegg/toalett. Ingen forhøyde fuktavvik er målt.

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

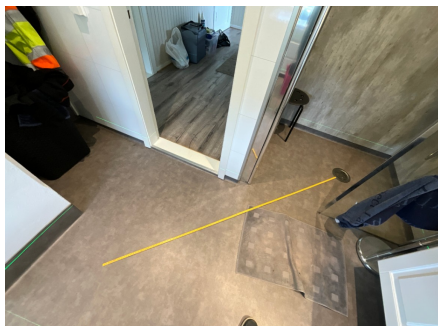
Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 41 mm.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Måling av fall 2 meter fra sluk.



Måling av fall 2 meter fra sluk.



Måling ved dørterskel.



Måling ved sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring



Sluk.



Sluk

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning fra Fossline med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Dusjløsning.



vegghengt toalett.



baderomsinredning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk baderomsvifte som er fuktstyrt montert på vegg. Tilluft under dør

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring



Mekanisk avtrekk på vegg

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Fuktsøk er utført på gulvbelegg uten å finne avvik. TG 0 settes siden det er tilstrekkelig info til å sette til tilstandsgrad på fuktsøk grunnet kjent alder på skjulte tettesjikt i våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen. Dette medfører usikkerhet om tilstanden i konstruksjonen bak veggen, og det kan være en risiko for skjulte skader som ikke er mulig å avdekke uten hulltaking. Eier er informert om risikoen.

Konsekvens/tiltak

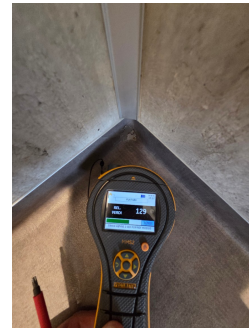
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre hulltaking for å undersøke tilstanden bak vegg i våtzone.

Konsekvensen av å ikke utføre hulltaking er at eventuelle skjulte fuktskader eller andre skader i konstruksjonen ikke vil bli avdekket, noe som kan medføre økt risiko for kostbare utbedringer på et senere tidspunkt.



Fuktsøk er utført på gulv ved sluk. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv i hjørne på dusj. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv ved dør. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv ved toalett. Ingen forhøyde fuktavvik er målt

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

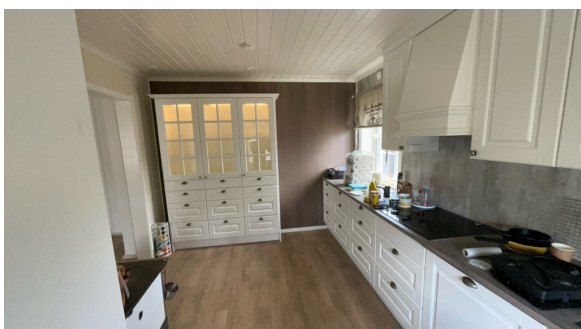
Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > KJØKKEN

TG.1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG.2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber fra hovedstoppekran via varmtvannsbereder og frem til fordelerstokker i rør i rørsystem.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

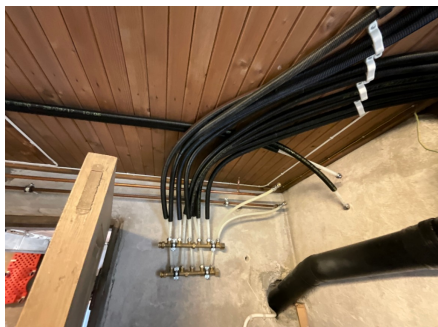
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes. Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet, noe som kan føre til økt risiko for feil ved reparasjoner og vedlikehold, samt unødvendige kostnader og tid brukt på feilsøking.



Fordelerstokker for rør i rørsystem montert på betongvegg i rom med sluk.



Innvendig stoppekran og kobberør frem til fordelerstokker.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Lufteøret for avløpsanlegget er lagt på kaldloft uten isolasjon.

Dette krever tilstrekkelig fall, slik at eventuell kondens i røret renner tilbake til avløpssystemet og ikke blir stående i røret. Det anbefales at fallforholdene kontrolleres av fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Lufteøret bør isoleres for å hindre kondens og fuktskader på kaldloftet.
 - Fallforholdene på lufteøret bør kontrolleres av fagkyndig for å sikre at eventuell kondensvann ledes tilbake til avløpssystemet, og for å unngå at vann blir stående i røret, noe som kan føre til tette rør eller fuktskader.



Avløpsrør i plast fra 2018.



- Lufteøret er på kaldloft lagt horisontalt på Himlingsisolasjonen og ført ut gjennom yttervegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler, veggventiler og naturlig avtrekk via dobbeltløpet mursteinspipe.

Tilstandsrapport



Naturlig avtrekk via dobbeltløpet mursteinspipe.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra Panasonic med to innedeler og felles utedel. Det opplyses i egenerklæringen at varmepumpen er montert av Midt-Norsk Port AS.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dreneringsslangen fra varmepumpens innerdel i kjelleren er ikke ført til avløp eller ut av bygget på en tilfredsstillende måte. Dette kan medføre risiko for fuktskader i området rundt innedelen dersom kondensvann ikke ledes bort på korrekt måte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Dreneringsslangen bør føres til avløp eller ut av bygget på en tilfredsstillende måte for å sikre at kondensvann ledes bort.

Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for fuktskader i området rundt innedelen, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere inneklima.



Dreneringsslangen fra varmepumpens innerdel i kjelleren er ikke ført til avløp eller ut av bygget.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2019

Plassering: verksted/bod i kjeller.

Elektrisk tilkobling: jordet stikkontakt

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Utløpsrør fra sikkerhetsventil skal legges med fall til sluk eller avløp, her føres evt. lekkasjevann direkte til betonggulv med sluk.

- Varmtvannstankens toppdeksel i plast er tungt belastet av et kjøleskap plassert på toppen av tanken.

Konsekvens/tiltak

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

- Tiltak:

- Varmtvannstanken bør tilkobles med fast tilkobling i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risikoen for varmgang og brann som kan oppstå ved bruk av stikkontakt på apparater med høy effekt. Dette gjelder tanker montert etter 2014 med effekt over 1500 watt.

- Utløpsrør fra sikkerhetsventil bør legges med fall til sluk eller avløp for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes trygt bort. Manglende korrekt avløp kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

- Kjøleskap bør ikke plasseres oppå varmtvannstankens toppdeksel, da dette kan skade tanken og redusere levetiden. Skader på tanken kan medføre lekkasje og følgeskader på bygget.



Varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2018

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

Ja Installasjon er utført av AS Elektro.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Følgende samsvarserklæringer ligger i sikringsskapet:

- Samsvarserklæring fra AS Elektro for nyanlegg bolig, signert 25.10.2018

- Samsvarserklæring fra AS Elektro for vedlikehold av anlegg, signert 25.10.2018

- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. Samsvarserklæring skal være

Tilstandsrapport

tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

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

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

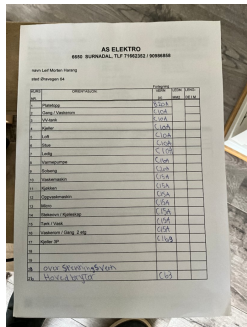
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

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

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.

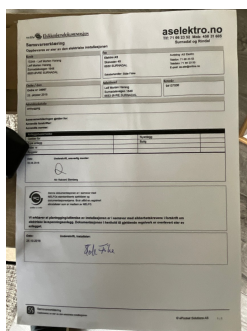
Tilstandsrapport



Kursfortegnelse



Sikringskap



Samsvarserklæring nyanlegg bolig.



Samsvarserklæring vedlikehold av anlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Oppbygging av drenering er ukjent 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:

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

- Grunnmursplast mangler klemlist på deler av veggen, noe som medfører fare for fukt bak grunnmursplasten.

- Det er manglende utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje, basert på alder og observasjoner.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.

- Det er påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Indikasjonen er basert på observasjoner av saltutslag og avflassing av maling på innsiden av grunnmuren. Avviket må ses i sammenheng med avvik for saltutslag og avflassing for bygningsdelen rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tilstandsrapport

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

- Det bør etableres klemlist på grunnmursplasten for å hindre fuktinntrengning bak plasten.

- Det anbefales å etablere eller forbedre utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje, samt vurdere utskifting eller utbedring av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet og det er indikasjoner på redusert effekt.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.



- Grunnmursplast mangler klemlist på deler av veggen med fare for fukt bak grunnmursplast.

Grunnmursplast mangler på langvegg mot nordøst.



Grunnmursplast mangler på gavlvegg mot sørøst.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

- Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig, og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er stedvis noe misfarging på grunnmuren utvendig.

- Grunnmuren er ikke pusset i området ved kjellerinngangen, hvor det tidligere har blitt fjernet en trapp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å utbedre misfarging på grunnmuren for å hindre videre forringelse av materialet.

- Området ved kjellerinngangen bør pusses for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og for å forbedre det estetiske inntrykket. Manglende puss kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

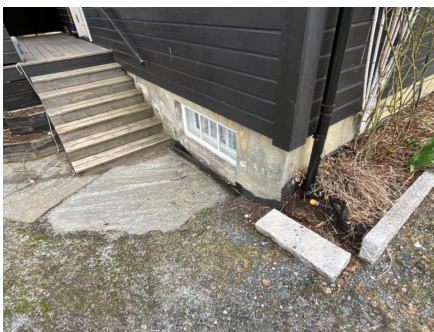
Tilstandsrapport



Grunnmur.



Upusset grunnmur ved kjellerinnang.



Misfarging av grunnmur ved hovedinngang

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur ved garasje er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Forstøtningsmuren bør utbedres eller eventuelt rives og bygges opp på nytt for å hindre ytterligere skader og risiko for utrasing. Sprekker og skjevheter kan føre til redusert stabilitet og fare for at muren kollapser, noe som kan medføre skade på eiendom eller personer.

- Valg av utbedringsløsning vil påvirke totalkostnaden. Det er i tiltakskostnaden tatt utgangspunkt i å rive muren og sette opp ny mur inkludert nødvendige gravearbeider.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Forstøtningsmur med store skjevheter.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativt flat tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Oppgruset innkjørsel og biloppstillingsplasser. Eier opplyser at det ble lagt duk før

Tilstandsrapport

oppgrusing for å forhindre ugress.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men på grunn av endringer i klima og værforhold kan det bli behov for tiltak i fremtiden. Eventuell tiltakskostnad bør vurderes av fagkyndig personell.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur kan føre til vannansamlinger, noe som øker risikoen for fuktskader på bygningsmassen og et dårligere innemiljø.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og av ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Det anbefales å innhente dokumentasjon og vurdere tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å gjøre dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner ved plutselige skader.



utvendig vannledning i plast.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brann: Det er brannmelder i 2. etasje og brannslukker fra 2009.

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

Øvrige punkt: Se gjeldende punkt i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- 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.
- I trappeløpet til kaldloftet stikker det ut skruer, da det er benyttet for lange skruer på motsatt side. Dette utgjør en fare for personskaade.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukker er fra 2009.
- 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.
- Det er ikke montert brannmelder i hovedetasjen

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Tilstandsrapport

- Skruer som stikker ut i trappeløpet til kaldloftet bør fjernes eller kappes, slik at risiko for personskade elimineres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og økt helserisiko.
- Rekkverk må monteres på utvendige trapper for å lukke avviket og sikre trygg ferdsel og redusere risiko for fall.
- Rekkverk eller annen sikring må etableres på forstøtningsmurer der dette kreves etter dagens krav, for å lukke avviket og forhindre fall og personskade.
- Håndslukkerutstyr bør kontrolleres og eventuelt byttes ut eller repareres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Det var ikke krav på byggemeldingstidspunktet, men håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Rekkverket på balkong eller terrasse bør ved renovering forhøyes til dagens krav for å redusere risiko for fall.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav, men ved renovering bør rekkverkshøyder i innvendige trapper tilpasses dagens forskriftskrav for å sikre trygg bruk.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav, men ved renovering bør åpninger i rekkverk i innvendige trapper reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å forhindre at barn eller gjenstander kan falle gjennom.

Tilstandsrapport



Trapp til hovedytterdør mangler rekkverk.



Trapp til balkongdør mangler rekkverk.



Skruer stikker ut av veggen i trappeløp til kaldloft



Støttemur mangler rekkverk



Brannslukker fra 2009.



Det er ikke håndløper i innvendige trapper.



Rekkverk i gang i 2 etasje med høyde ca. 60 cm.



Rekkverk kjellertrapp med høyde ca. 56 cm og store åpninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Benyttes til lagring

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere 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

Garasje i enkel standard. Det er støpte grunnmurer og bærevegg i krypkjeller, støpt betongdekke i garasje og gulvkonstruksjon i tre i bod. Krypkjeller med rom for lagring med uplannert jordgulv og lav himlingshøyde. Ytterveggskonstruksjon av bindingsverk med utvendig stående og malt trekledning. Takkonstruksjon med saltaksform og sperrekonstruksjon. Taket er tekket med metallplater, takrenner og nedløp i stål eller aluminium. Leddport i malt tre og dører utført i kledningsbord i malt tre. Innlagt strøm.

Det er observert følgende avvik:

- Takvann fra taknedløp er ikke ført ut fra bygning.
- Det manglende snøfangere.
- Slitt overflatebehandling på port og dører.
- Setningskade på bærevegg for betongdekke i garasje.

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

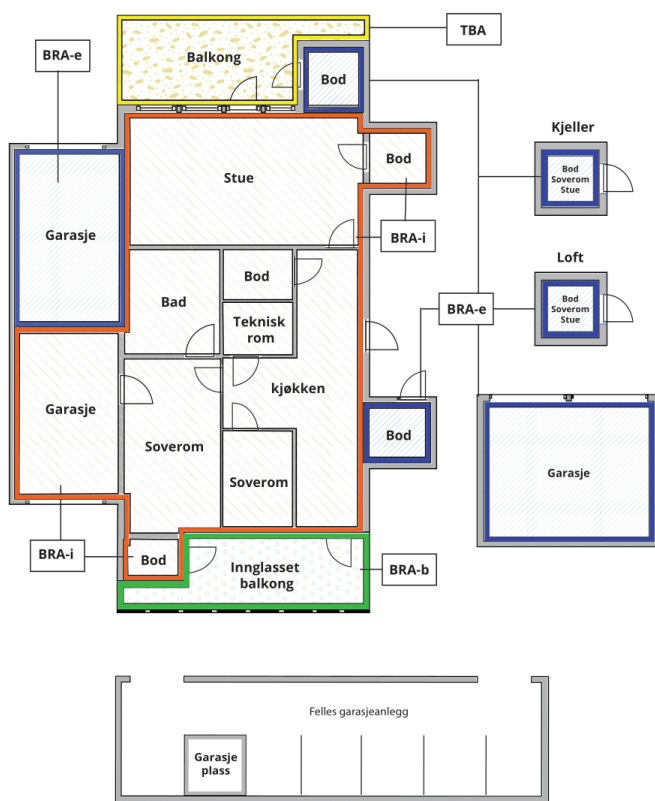
Hva er måleverdig areal?

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
1. Etasje	84			84	33
2. Etasje	84			84	
Kjeller	76			76	
SUM	244				33
SUM BRA	244				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loft		
1. Etasje	Gang, vaskerom, stue, spisestue, kjøkken		
2. Etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

- Det gjøres oppmerksom på at oppgitte arealer er basert på målinger av synlige konstruksjoner. På grunn av skjevheter i vegger og varierende veggtykkelser i bygningsmassen, kan det forekomme mindre avvik i det eksakte arealet. Oppmålingen er foretatt etter beste skjønn der konstruksjonene er utilgjengelige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - I kommunal informasjon som er tilsendt på eiendommen er det ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendommen 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		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer i krypkjeller under garasje har ujevnt jordgulv, fuktig miljø og lav himlingshøyde. Arealet brukes som lagringsplass, men vurderes som en krypkjeller. Arealet tas derfor ikke med i arealoppsettet for garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

- I kommunal informasjon som er tilsendt på eiendommen er det ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendommen 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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Ingebrigt Høgholt	Takstingeniør
	Guri Drugli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1566 SURNADAL	50	53		0	748.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øravegen 64

Hjemmelshaver

Drugli Guri, Harang Leif Morten

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	9	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	13.04.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	24	Nei
Forenklet energiattest	11.05.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	Bekreftet av selger pr. epost 18.05.2026

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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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

Øravegen 64, 6652 SURNADAL

13 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øravegen 64	Øravegen 64	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

2014

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Harang, Leif Morten

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

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Helt nytt bad fra grunnen av.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Surnadal sniker og maleservice a/s

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2018

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad, nytt vaskerom, nytt kjøkken

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Surnadal sniker og maleservice A/S

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2017

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Ny bordkledning, vindsperre,ny inngang , ny svalgang/ute plass ,utbedring av tak, 4 nye vinduer.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Surnadal sniker og maleservice

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2014

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Vann fra tak går i fast rør ut fra huset,opp arbeidet ute området og senker terrenget rundt huset

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mikelsen maskinen A/S

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Helt nytt el anlegg i huset.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Surnadal elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2018

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt vann og avløp

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ness Rør

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2026

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny varme pump

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Midt-Norge port A/S

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74632540



Egenerklærings skjema

Name

Leif Morten Harang

Date

2026-04-13

Identification



Leif Morten Harang



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Leif Morten Harang

13/04-2026
12:58:48

BankID OIDC
High



Adresse

Øravegen 64, 6652 SURNADAL

Dato for energimerking

11.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-293632

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

181632194

Gårdsnummer

50

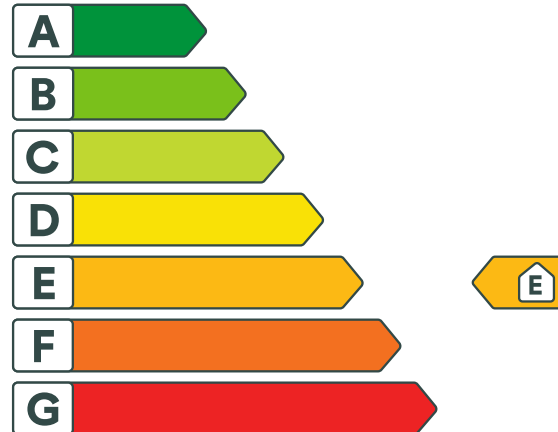
Bruksnummer

53

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

1937

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

244,0 m²

Oppvarmet bruksareal

244,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

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

230,66 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

249,80 kWh/m²

Totalt levert pr. år

65 502 kWh



Øravegen 64, 6652 SURNADAL



Detaljering

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



Øravegen 64, 6652 SURNADAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: 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 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: 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 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1566 - SURNADAL
Gårdsnummer: 50
Bruksnummer: 53

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.04.2026 kl. 14:40
Produsert av: Sølvi Irene Fuglås
Attestert av: Surnadal kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: FELLBAKKEN
Etableringsdato: 12.08.1937
Skyld: 0,02
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 50 / 53	748,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210266	DRUGLI GURI		Øravegen 64 6652 SURNADAL	1 / 2
Hjemmelshaver		260570	HARANG LEIF MORTEN		ØRAVEGEN 64 6650 SURNADAL	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		210266	DRUGLI GURI		Øravegen 64 6652 SURNADAL	
Eier registrert hos Skatteetaten		260570	HARANG LEIF MORTEN		ØRAVEGEN 64 6650 SURNADAL	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6982496	483707		748,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	12.08.1937				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1566 - 50/7		0
		Mottaker	1566 - 50/53		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	30.04.2015				1566fui 30.04.2015
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1566 - 50/1		0
		Berørt	1566 - 50/6		0
		Berørt	1566 - 50/7		0
		Berørt	1566 - 50/53		0
		Berørt	1566 - 50/174		0
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	15.12.2010				1566fui 15.12.2010
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1566 - 50/7		0
		Berørt	1566 - 50/53		0
		Berørt	1566 - 50/86		0
		Berørt	1566 - 50/163		0
		Berørt	1566 - 50/174		0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Øravegen	1034	64		Grunnkrets: 0207 Ytre Sæter Stemmekrets: 1 Surnadal Kirkesokn: 08070404 Øye og Raner Postnr.område: 6652 SURNADAL Tettsted: 6291 Skei/Surnadalsøra	
			EUREF89 UTM Sone 32 6982501	483709		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 181 632 186	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	32	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6982517 Øst: 483712	Bruksareal totalt:	32	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	32	32	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	50/53

Bygningsnr: 181 632 194
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6982502 Øst: 483712
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Enebolig
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1
 Bruksareal bolig: 291 Ant. etasjer: 4
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 291 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet:
 Bruttoareal totalt: 0

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

Etasjer

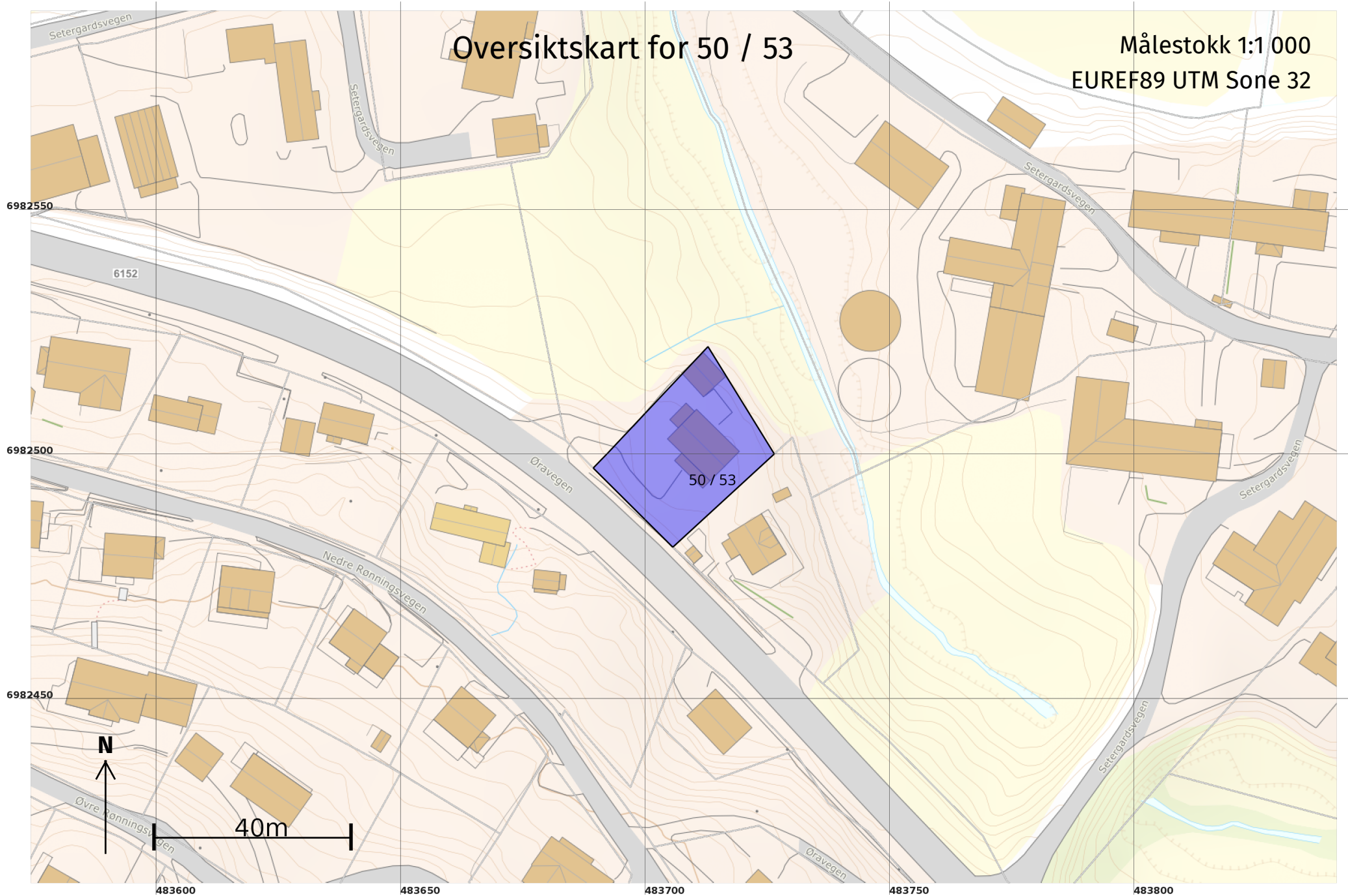
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	21	0	21	0	0	0
H02	0	90	0	90	0	0	0
H01	1	90	0	90	0	0	0
K01	0	90	0	90	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1034 Øravegen 64	H0101	Bolig	291	10		2	2	50/53

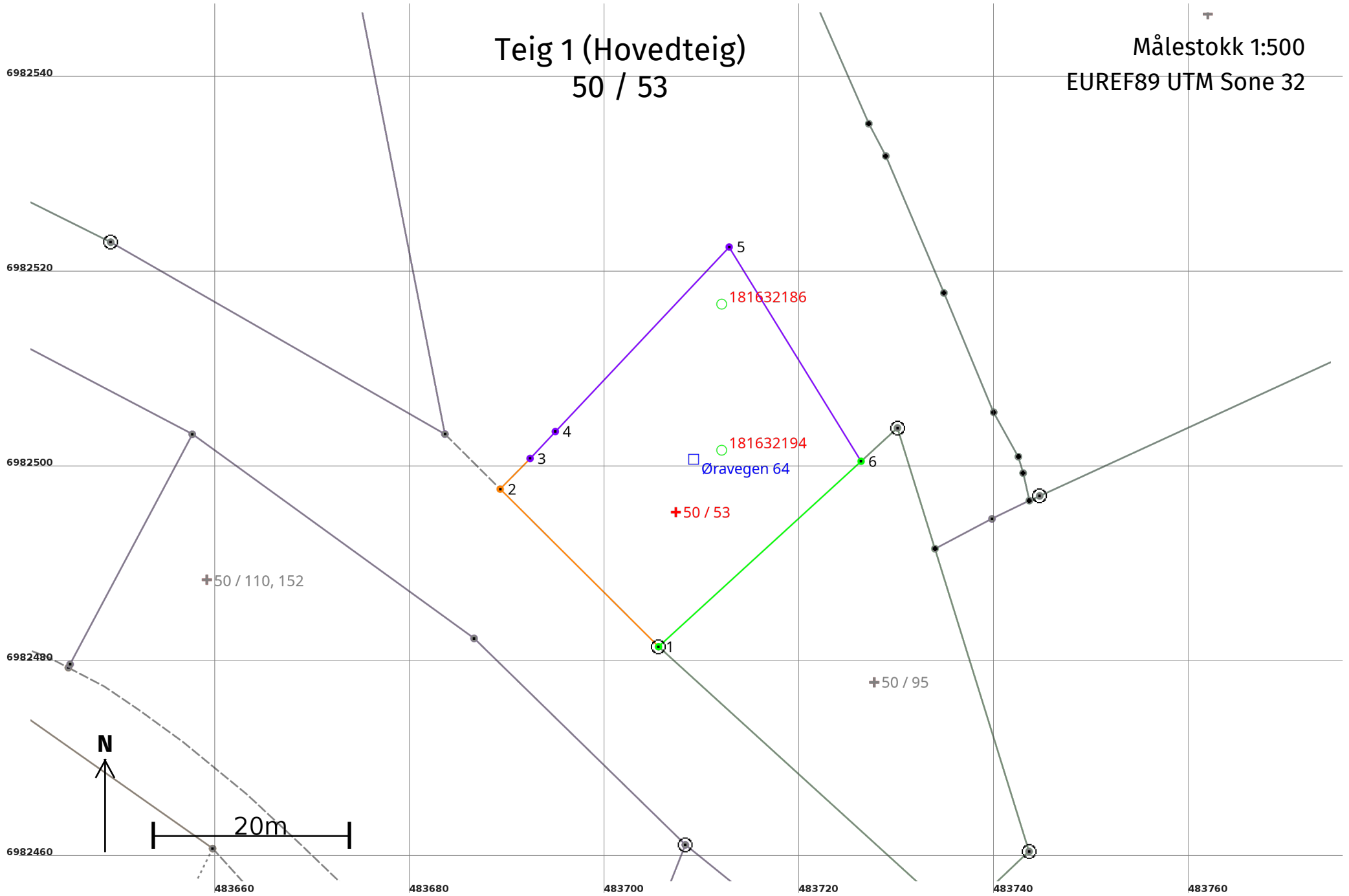
Oversiktskart for 50 / 53

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig) 50 / 53

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 748,1

Arealmerknad:

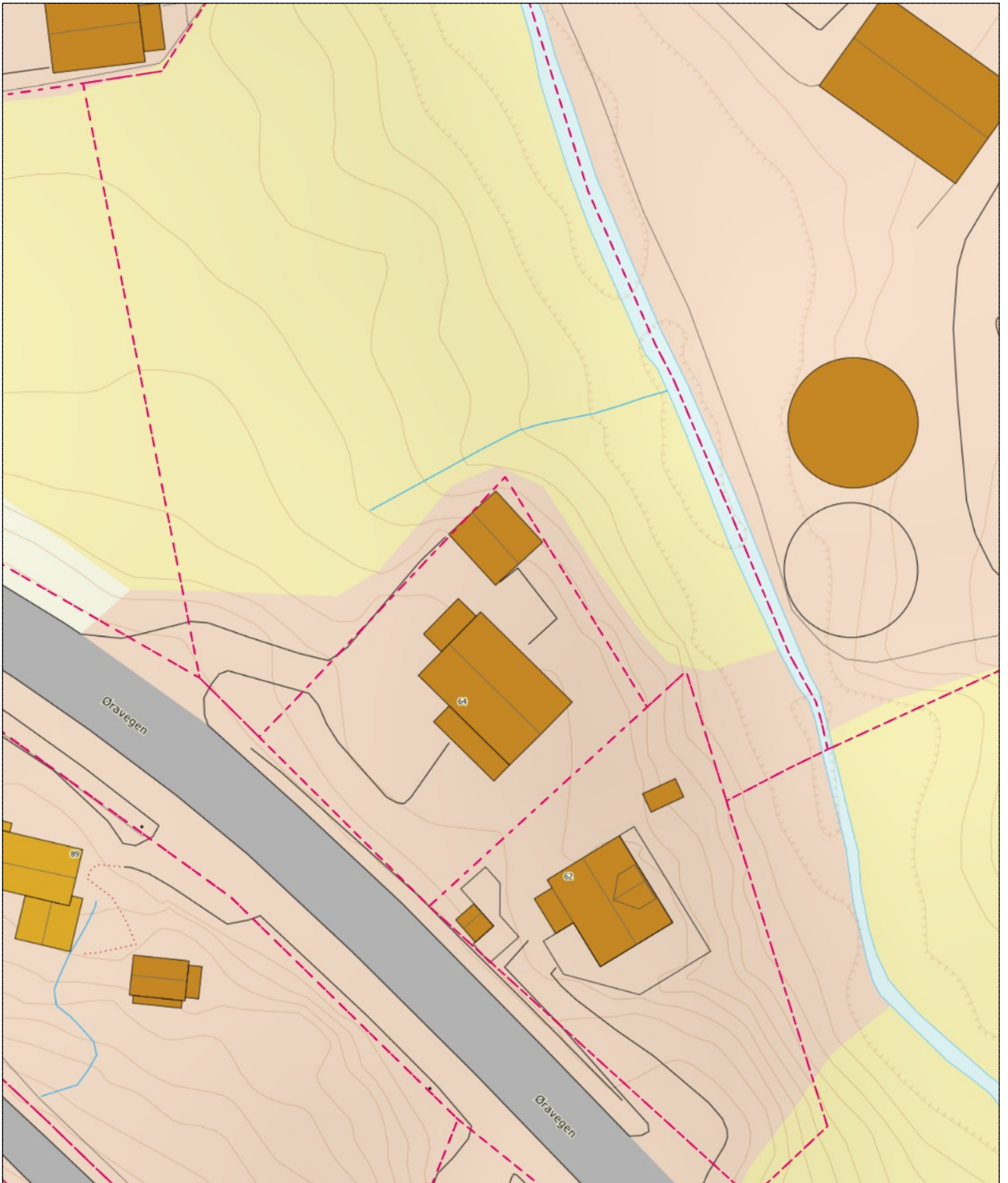
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6982496 **Øst:** 483707

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6982481,85	483705,53	22,93	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6982498,02	483689,28	4,39	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
3	6982501,17	483692,35	3,78	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
4	6982503,93	483694,94	26,01	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
5	6982522,86	483712,78	25,82	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
6	6982500,88	483726,32	28,18	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



50/53



Målestokk: 1:500
Dato:13/4-2026
Format A4



Surnadal kommune

Utskriftsdato: 13.04.2026

Adresse: Bårdshaugvegen 1, 6650 Surnadal

Telefon: 71 65 58 00

Bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Surnadal kommune

Kommunenr.	1566	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Øravegen 64, 6652 SURNADAL								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligg ingen bygningsteikningar i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Surnadal kommune

Utskriftsdato: 13.04.2026

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.	50	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Øravegen 64, 6652 SURNADAL								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Orkanger, 16.04.2026

KOMMUNE	1566	GNR	50	BNR	53	FNR	0	SNR	0
EIER	Harang Leif Morten								
EIENDOM/GATE	Øravegen 64								

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

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

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

boligformål i kommuneplana

Øravegen 64

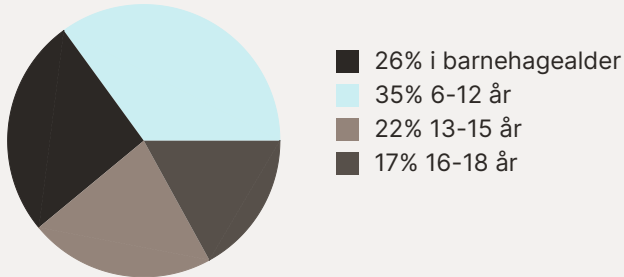
Offentlig transport

🚶 Skei	4 min 🚶
Linje 902, 905	2.8 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	2 t 13 min 🚶

Skoler

Surnadal barne- og ungdomsskule (1...)	5 min 🚶
519 elever, 39 klasser	4.4 km
Surnadal videregående skole	5 min 🚶
270 elever	4.4 km

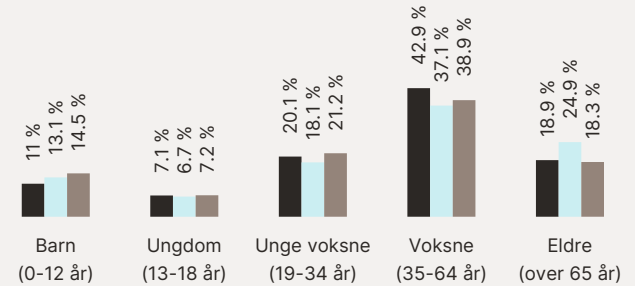
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

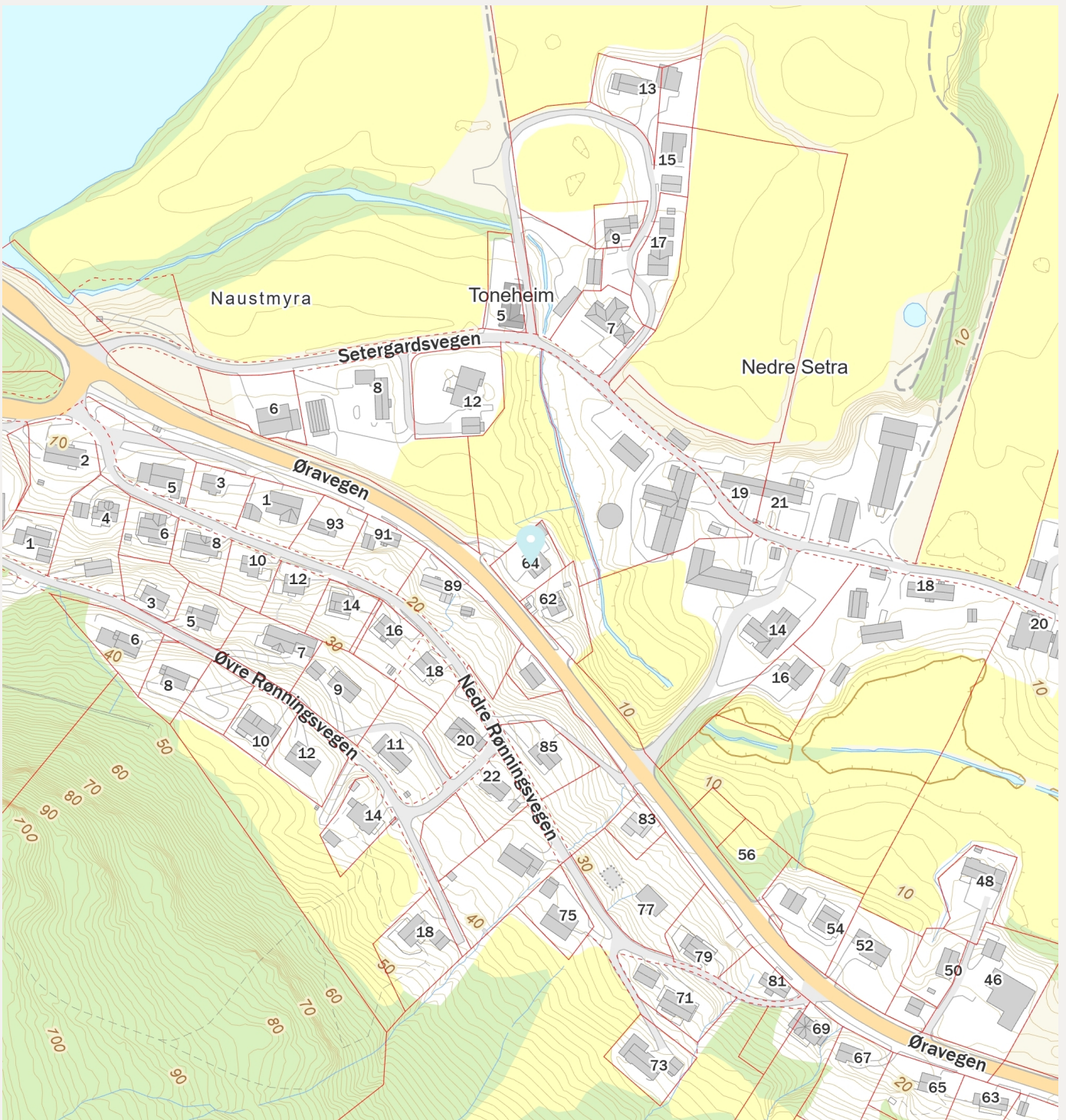
Midtigranda barnehage (1-5 år)	23 min 🚶
57 barn	2 km
Bårdshaugen barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
44 barn	3.2 km
Solbakken barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
57 barn	4 km

Dagligvare

Rema 1000 Surnadal	3 min 🚶
Bunnpris Skei	4 min 🚶

Sport

⚽ Syltøran fotballanlegg	15 min 🚶
Fotball	1.4 km
⚽ Nytt lysanlegg Syltøran kunstgra...	15 min 🚶
Fotball	1.5 km



Øravegen 64

Offentlig transport

🚗 Skei 4 min 🚗
Linje 902, 905 2.8 km

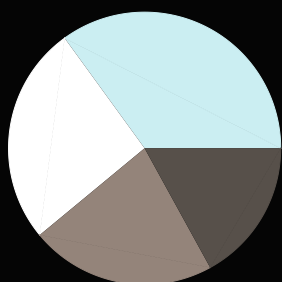
✈️ Kristiansund Kvernberget 2 t 13 min 🚗

Skoler

Surnadal barne- og ungdomsskule (1... 5 min 🚗
519 elever, 39 klasser 4.4 km

Surnadal vidaregåande skole 5 min 🚗
270 elever 4.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

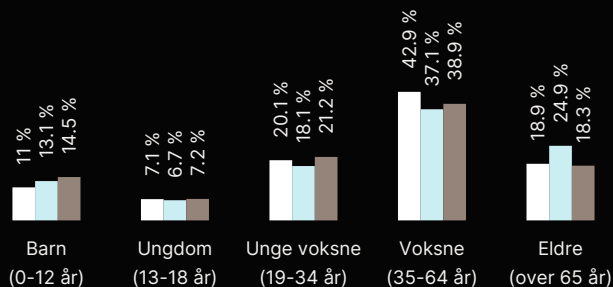


- 26% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Sivilstand

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

Midtigrenda barnehage (1-5 år) 23 min 🚶
57 barn 2 km

Bårdshaugen barnehage (0-5 år) 5 min 🚗
44 barn 3.2 km

Solbakken barnehage (1-5 år) 5 min 🚗
57 barn 4 km

Dagligvare

Rema 1000 Surnadal 3 min 🚗

Bunnpris Skei 4 min 🚗

Sport

🏆 Syltøran fotballanlegg 15 min 🚶
Fotball 1.4 km

🏆 Nytt lysanlegg Syltøran kunstgra... 15 min 🚶
Fotball 1.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026