

Velkommen til

Åsskardvegen 863, 6644 Bæverfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Åsskardvegen 863
6644 Bæverfjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	790 000,-
Omkostninger	kr	20 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	810 840,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	1979
BRA/BRA-i	66 / 54 m²
Soverom	2

Energimerke 

Trivelig hytte på Nordmarka beliggende på en høyde med fin utsikt rett ved Bøverfjordvatnet. Alle rom nylig gjennomgått finish og/eller oppussing. Hytten fremstår lun og koselig med god planløsning. Nytt Ikea kjøkken. To soverom pluss hems gir rikelig med sengeplasser. Hytta har nytt 12 volts anlegg med stort Litiumbatteri. Nye lamper på spisestue/kjøkken. Kraftig aggregat, batterilader, hvitevarer og det meste av møbler kan medfølge etter nærmere avtale. Mulddo. 4 G dekning. Romslig veranda. Uisolert uthus for lagring. Enkel adkomst kun 80 meter fra felles parkeringsplass. Kort vei til flotte skiløyper.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 951 15 745
marius.mellemseter.nes@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Åsskardvegen 863, 6644 Bæverfjord

Registerbetegnelse
Gnr. 77, Bnr. 60, Surnadal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	790 000,-
Omkostninger	kr	20 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	810 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	830 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 19 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 20 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 3 008,- pr. år 2025. Beløpet gjelder eiendomsskatt og feiegebyr. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.

Andre faste kostnader
Renovasjon ReMidt: kr 2 275,- pr. 2026. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.

Areal
BRA - i: 54 m²
BRA - e: 12 m² (frittsående bod)
BRA totalt: 66 m²
TBA: 38 m²
GUA: 62 m²
ALH: 8 m²

Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde. Arealene i gang 2 og toalett må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde. Arealet er opplyst som ALH. 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. Veranda er vanskelig å måle nøyaktig på grunn av snø.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2 soverom

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Hytte

Parkering
Parkering på felles parkeringsplass ca 80 meter fra hytta.

Tomt
Tomtestørrelse er 998 m² på eiet tomt.
Naturtomt beliggende på en høyde med fin utsikt og umiddelbar nærhet til Bøverfjordvatnet. Romslig veranda.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1979, tilbygget i 2005 ifølge takstmann. Byggeår på selve tømmerhytta er ikke kjent.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: 2 gang, kjøkken/spisestue, stue, 2 soverom og toalett.
Hems: Innredet rom (soverom).

Eksternt bruksareal.
Frittstående bod med bodrom og toalett.

Standard
1. etasje:
Gang 1: Furugulv, panel på vegg og panel i himling. Hovedinngang.

Gang 2: Laminatgulv. Malt panel og panel på vegg. Panel i himling. Gass kjøle/fryseskap.

Kjøkken/spisestue: Furugulv, panel på vegg og panel i himling. Hemstrapp. Vedovn. Slett kjøkkeninnredning fra IKEA, laminert benkeplate med nedfelt vask. Gasskomfyr.

Stue: Furugulv, malt tømmer på vegg og panel i himling med synlig rund drager og sperrer. Åpen plassbygd peis. Batteri og kontrollpanel for solcelle.

Soverom 1: Furugulv, panel på vegg og panel i himling.

Soverom 2: Furugulv, panel på vegg og panel i himling. Plassbygd dobbelseng.

Toalett: Laminatgulv. Malt panel og panel på vegg. Panel i himling. Separett villa toalett. Plassbygd benk.

Hems:
Innredet rom (soverom): Furugulv, panel på vegg og panel i himling.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Nordmarka mellom Surnadal og Bæverfjord. Umiddelbar nærhet og fiskemulighet i Bøverdalvatnet. Flotte skiløyper like ved. Kort vei til alpinanlegg, badestrand og servicetilbud i Surnadal.

Adkomst
Ca 80 meter sti fra felles parkeringsplass ved veien til hytta.

Byggemåte
Fritidsboligen er oppført over ett plan med hems, fundamentert over krypkjeller og kryprom. Grunnmuren består av ringmur i lettklinkerblokker og betongstein, supplert med pilarer av stein og betong. Etasjeskillet er utført med trebjelkelag. Bygningen har en sammensatt veggkonstruksjon der den eldste delen er oppført i tømmer, mens de øvrige delene er oppført i bindingsverk. Utvendig er fasadene kledd med en kombinasjon av liggende villmarkspanel og liggende kledning. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med takplater av stål eller aluminium. Doble vindskibord. Vinduer på hems er utstyrt med 2-lags isolerglass, mens det i øvrige deler av hytten er benyttet koblede vinduer.

Fundamentert på en grunnmur av betong mot terreng, supplert med pilarer i tre og pilarstein. Etasjeskillet er utført med trebjelkelag. Veggene er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med en kombinasjon av liggende og stående villmarkspanel. Takkonstruksjonen består av et saltak med forskjøvet møne, tekket med takplater i stål eller aluminium. Doble vindskibord.

Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Følgende kan medfølge handel etter nærmere avtale:
- Gass komfyr med fire bluss
- Gass kjøleskap med fryser
- Champion aggregat med 3000 watt
- Batterilader
- Det meste av møbler

Hvitevarer og annet overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ingen tegninger fra byggeår i Surnadal kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Surnadal kommunes arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan kommunen i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygget kjøkken/spisestue, gang, 2 soverom og hems fra 2005. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det foreligger ingen byggemelding/godkjenning av boden fra 2005. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende byggemelding/godkjenning.

Oppvarming
Vedfyring.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for fritidsboligen. Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
F, Oransje

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Ikke innlagt fiber. Det er 4G-dekning på hytta.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i fritidsboligen.

Radon
Denne fritidsboligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Det finnes ikke plankart og bestemmelser for området. Gjeldende plan for eiendommen er kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til fritidsbebyggelse - nåværende og Gul sone iht. T-1442.

Vei, vann og avløp
Adkomst via sti fra felles parkeringsplass ved offentlig vei. Ikke innlagt vann. Mulddo.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som sekundærbolig.
kr 266 120,- for 2024

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Arthur Gjendem Breivik og Venja Lian

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 5924
Dato: 10.11.1978
Registrering av grunn

Ovenstående tinglyste forhold vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger av tilbygg fra 2005 og dagens utnyttelse av eiendommen.

Dette gjelder følgende endringer i 1. etasje:
- Rom benevnt som vaskerom benyttes i dag som toalett (ikke søknadspliktig tiltak)
- Tidligere toalettrom er inkludert i gangareal i tilbygg (ikke søknadspliktig tiltak)

Hems har ingen rombenevnelse på byggegodkjente tegninger men benyttes i dags som soverom. Rommet er Ikke godkjent for varig opphold." Endring av tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr-15 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 900,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10 000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 4 958,-
Fotograf kr. 5 750,-
Tilstandsrapport kr. 14 025,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 06.02.2026 av Svenn Marius Skålvik i Midt Norsk Takst AS.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Spesialrom - 1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Krypkjeller - 2 tilbygg 2005
- Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken/spisestue - Avtrekk

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er avvik i rømningsveier
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Vurderingen er basert på godkjente tegninger fra Surnadal kommune, arkivsak 05/002106. Foreligger ingen tegninger av tømmerhytte og første tilbygg.1. etasje: Endret rombruk. Det er registrert avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk i 1. etasje. Rom registrert som vaskerom benyttes i dag som toalett, og tidligere toalettrom er inkludert i gangareal i tilbygg. Vurdering: Endringene anses som interne omdisponeringer innenfor samme bruksformål og utløser normalt ikke krav om søknad til kommunen. Hems: Ikke godkjent for varig opphold. Hemsen er ikke inntegnet på de godkjente tegningene og benyttes i dag som soverom. Vurdering: Bruk av hems som soverom (rom for varig opphold) er søknadspliktig. Sikkerhet: Det stilles særskilte krav til rømningssikkerhet. Vinduer i hemsen må tilfredsstille gjeldende krav til størrelse og plassering for å fungere som rømningsvei.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Det var et skruehull som manglet en skrue på påbygg. Dette er utbedret og tett. Taket innvendig var ikke kledd enda da dette skjedde (skrue med gummipakning). Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Har vært mus og maur inne på stuen.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Jeg vet ikke hvilket år peisen er bygge. Vet heller ikke om den er bygget av gamle eier eller faglærte. Årstallet jeg skrev vet jeg ikke om stemmer. Hvilket år ble jobben fullført? 2004.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Jeg har lagt opp kabler til lys. Siden dette er 12V anlegg så er det lovlig. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på

bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 06.02.2026
- Selgers egenerklæring datert 30.01.2026
- Bygningstegninger tilbygg
- Eiendomsrapport
- Skylddeling
- Oversiktskart
- Energimerking

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 951 15 745
Epost: marius.mellemseter.nes@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Besøksadresse: Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

























Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Åsskardvegen 863, 6644 BÆVERFJORD
SURNADAL kommune
gnr. 77, bnr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 05.02.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20704-1669 **Referansenummer:** EO7007

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svenn Marius Skålvik

MIDT NORSK TAKST AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MIDT NORSK TAKST AS

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



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

sms@mntakst.no
915 36 411

MIDT NORSK TAKST AS

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 • 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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 (Hjem-iVerdi).

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

Åsskardvegen 863, 6644 BÆVERFJORD
Gnr 77 - Bnr 60
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Fritidsboligen er oppført over ett plan med hems, fundamentert over krypkjeller og kryprom.
Grunnmuren består av ringmur i lettklinkerblokker og betongstein, supplert med pilarer av stein og betong.
Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.
Bygningen har en sammensatt veggkonstruksjon der den eldste delen er oppført i tømmer, mens de øvrige delene er oppført i bindingsverk. Utvendig er fasadene kledd med en kombinasjon av liggende villmarkspanel og liggende kledning.
Takkonstruksjonen er et saltak tekket med takplater av stål eller aluminium. Doble vindskibord. Vinduer på hems er utstyrt med 2 -lags isolerglass, mens det i øvrige deler av hytten er benyttet koblede vinduer.

Fritidsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Takplater av bølgeprofil i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord. Ukjent undertak og oppbygging. Alder på taktekking er ukjent.
Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med stålrør og topphatt. Nedløpene er ført til terreng.
PVC/plasttakrenne på én takside av tømmerhytten. To taksider har ingen takrenner.
Veggene har tømmerkonstruksjon på den eldste delen med stue av ukjent alder. Øvrige vegger har bindingsverk. Fasaden har liggende villmarkspanel og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med synlige runde takåser og dragere i tømmerhytte. Takkonstruksjonen på tilbygg fra 2005 har sperrekonstruksjon med hems og kryploft som er delvis bygget over eldre konstruksjon. Ingen synlige skader.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malte trevindu med 2-lags glass på hems fra 2023
Bygningen har malt hovedytterdør.
Veranda opphengt mot fritidsbolig, opplagret på søyler og dragere med terrassedekke.
Rekkverk er med stående kledning, stående spiler og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 73 cm
Plassbygde trapper i tre ved overbygd inngang og ned mot terreng.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe, vedovn på kjøkken og åpen peis på stue.
Bygningen har krypkjeller med etablert kjølerom via luke i gulv på tømmerstue.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med tilgang via luke i mur på tilbygg fra 2005. 3 synlige ventiler i ringmur.
Malt trapp med åpne trinn. Rekkverk med spiler på repo.
Trapp går opp til ikke målbart areal og skal utformes funksjonelt ut fra forventet bruk og slik at personsikkerheten ivaretas
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

KJØKKEN Gå til side

Furugulv, panel på vegg og panel i himling. Hemstrapp. Vedovn.
Slett kjøkkeninnredning fra IKEA, laminert benkeplate med nedfelt vask. Gasskomfyr.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via åpningsvindu.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Laminatgulv. Malt panel og panel på vegg. Panel i himling. Separett villa toalett. Plassbygd benk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er avløpsrør av plast fra oppvaskkum som er ført til terreng.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og ventiler i vindu
12 volts elektrisk anlegg med solcellepanel på yttervegg ved tømmerstue, kontrollpanel og batteri i tømmerstue. Hele det elektriske anlegget er montert av eier i 2025.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. Hytta er bygget på fjell uten god mulighet for etablering av drenering.
Bygningen har betong, betongstein og lettklinkerblokk i grunnmur på tilbygg fra 2005. Øvrige deler er oppført på pilarer av stein og betong.
Naturtomt med trær og lyng

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

Radon: Fritidsboligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført på pilarer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Åsskardvegen 863, 6644 BÆVERFJORD
Gnr 77 - Bnr 60
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

- Vurderingen er basert på godkjente tegninger fra Surnadal kommune, arkivsak 05/002106. Foreligger ingen tegninger av tømmerhytte og første tilbygg.

- 1. etasje: Endret rombruk
Det er registrert avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk i 1. etasje. Rom registrert som vaskerom benyttes i dag som toalett, og tidligere toalettrom er inkludert i gangareal i tilbygg.
Vurdering: Endringene anses som interne omdisponeringer innenfor samme bruksformål og utløser normalt ikke krav om søknad til kommunen.

- Hems: Ikke godkjent for varig opphold
Hemsen er ikke inntegnet på de godkjente tegningene og benyttes i dag som soverom.
Vurdering: Bruk av hems som soverom (rom for varig opphold) er søknadspliktig.
Sikkerhet: Det stilles særskilte krav til rømningssikkerhet. Vinduer i hemsen må tilfredsstille gjeldende krav til størrelse og plassering for å fungere som rømningsvei.

- Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.
- Viktig informasjon om eldre byggesaker:
Ferdigattest: Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er oppført i samsvar med gitte tillatelser, er det ikke ulovlig å bruke bygningen selv om attest mangler.
Eiers ansvar: Eventuelle ulovlige byggetiltak (som ikke samsvarer med godkjente tegninger) blir ikke automatisk lovlige over tid. Dagens eier er ansvarlig for at byggets utførelse og bruk er i tråd med kommunale tillatelser.

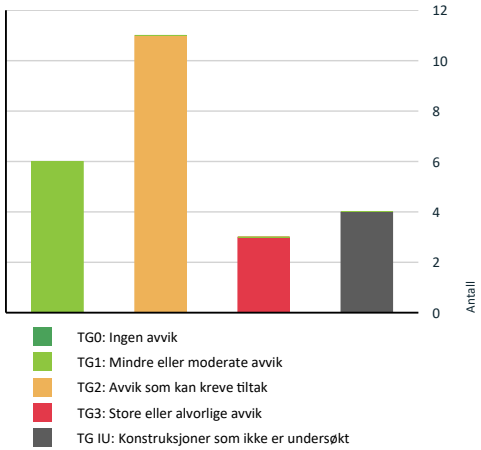
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Det foreligger ingen ferdig/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.

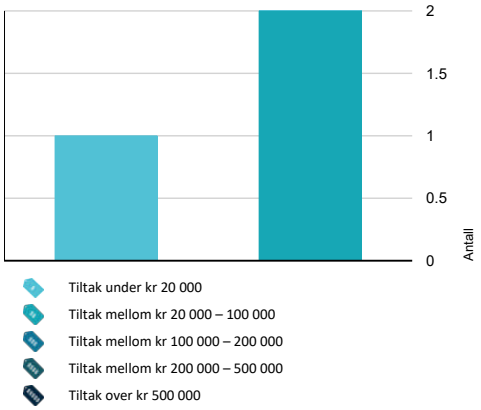
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.
- Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Åsskardvegen 863, 6644 BÆVERFJORD
Gnr 77 - Bnr 60
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller - 2 tilbygg 2005	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet. Eiendommen er etablert 10.11.1978

Anvendelse

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

1979	Etablering	Tømmerhytta er flyttet hit og bygget opp. Alder på selve tømmerhytta er ikke kjent.
2005	Tilbygg	Tilbygg av kjøkken/spisestue, gang, 2 soverom og hems.
2025	Modernisering	Utbedret skruehull i taktekking. Arbeid utført som egeninnsats.
2025	Modernisering	Installert 12 volts anlegg. Arbeid utført som egeninnsats.
2025	Modernisering	Satt opp ny kjøkkeninnredning fra IKEA. Delt av i tilbygg for toalett og til gang/lager. Oljet vegger og tak i hele hytten utenom stue. Det som har vært malt ble malt på nytt. Malt dører og trapp. Arbeid utført som egeninnsats.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takplater av bølgeprofil i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord. Ukjent undertak og oppbygging. Alder på taktekking er ukjent.
Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via biler 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:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler som ikke var synlige ved befaring fra bakkenivå.
Begrenset vurdering på grunn av snødekke og manglende informasjon om alder og materiale medfører økt usikkerhet og risiko for uoppdagede feil, som kan føre til lekkasjer eller skader på underliggende konstruksjoner.
- Utetthet i tak som er opplyst i egenerklæring er utbedret av selger. Det var i taktekking over toalett og gang 2, ingen lekkasjer etter utbedring.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Åsskardvegen 863, 6644 BÆVERFJORD
Gnr 77 - Bnr 60
1566 SURNADAL

Tilstandsrapport


Oversikt


Oversikt



TG 3 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med stålrør og topphatt. Nedløpene er ført til terreng.
PVC/plasttakrenne på én takside av tømmerhytten. To taksider har ingen takrenner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- 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 taktekking medfører stor fare for takras mot beferdet område. Dette utgjør en umiddelbar risiko for person- og materiellskade
- Nedløp, beslag og taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Kontroll bør foretas når det er mulig.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- 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 nedbøying eller skjevheter.
Samtidig vil det å unnlate montering medføre en vedvarende risiko for skader på takrenner og tredjeperson ved samlede takras.
Konsekvens / Risiko: Siden fritidsboligen er oppført etter 1969, foreligger det krav om sikring mot snø- og isras. Valg av glatt taktekking 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 utebod, da dette utgjør en direkte fare for liv og helse,
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av nedløp og beslag når taket er snøfritt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Aluminiums takrenner på tilbygg utført ca. 2005 ed takvann ført til terreng



Ikke montert takrenner på forsiden av hytten, gjelder tømmerhytte og eldre tilbygg.



Pipebeslag med forlenget piperør i stål.



PVC takrenne på tømmerhytte. Takvann er ledet foran hytte.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon på den eldste delen med stue av ukjent alder. Øvrige vegger har bindingsverk. Fasaden har liggende villmarkspanel og liggende bordkledning.
- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon. Det forutsettes at veggen er bygget iht. preakseptert løsning

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Mangler noen få bord på tilbygg til gang 2 og toalett over vindu

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør holdes under oppsikt, og tiltak bør vurderes ved eventuell utskifting av kledning eller endret bruk av boligen.
Ved endret bruk og mer oppvarming av boligen/fritidsboligen gjennom hele året kan det oppstå kondensering i konstruksjonen på grunn av manglende eller liten lufting. Konsekvensen av utilstrekkelig lufting er økt risiko for fuktansamling, som kan føre til råtesopp og muggvekst i konstruksjonen.
- Det bør utføres vask og overflatebehandling av kledningen for å beskytte mot videre skade. Enkelte bord bør vurderes skiftet ut ved behov.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Åsskardvegen 863, 6644 BÆVERFJORD
Gnr 77 - Bnr 60
1566 SURNADAL

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt





Mangler bord over vindu

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med synlige runde takåser og dragere i tømmerhytte. Takkonstruksjonen på tilbygg fra 2005 har sperrekonstruksjon med hems og kryploft som er delvis bygget over eldre konstruksjon. Ingen synlige skader.
- Takkonstruksjon er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

- Begrenset lufting av takkonstruksjon, men det ble ikke observert tegn til kondens som følge av dette ved kontroll på kaldloft. Men det gjøres oppmerksom på at endret bruk med mer oppvarming kan endre dette. Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert bedre lufting ut mot raftekasser. Evt. så tas dette sammen med taktekking.
Konsekvensen er at dette kan medføre kondensering/ fuktskader i konstruksjon.

Tilstandsrapport



Oversikt fra hems. Tilgang til kryploft via dør ved nedgang



Takkonstruksjon som er synlig fra kryploft som er bygget over eldre takkonstruksjon i tilbygg. Her er det montert dampsperre mot taksperrer.



Oversikt tømmerhytte



Små spalter i raftekasse ved overgang tak/vegg for ventilering

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Det er avvik:

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid, og det må påregnes økt behov for vedlikehold fremover.
- Vinduer er montert uten beslag, kun med vannbord av tre, med unntak av vinduet på gavlveggen i stuen.
- Det mangler omramming og beslag over vinduet i tilbygget ved gang 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold, og eventuelle oppgraderinger bør vurderes.
Slitte karmer og sprekker i treverket øker risikoen for fuktskader og kan medføre behov for utskifting av vinduer på sikt.
- Manglende beslag og omramming bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjon.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Åsskardvegen 863, 6644 BÆVERFJORD
Gnr 77 - Bnr 60
1566 SURNADAL

Tilstandsrapport



Vindu på stue



Vindu på kjøkken og i gang hvor det mangler omramming og beslag



Vindu på soverom



Vindu på gavelvegg i stue

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevindu med 2-lags glass på hems fra 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vindu på hems

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Tilstandsrapport



Oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt mot fritidsbolig, opplagret på søyler og dragere med terrassedekke.
Rekkverk er med stående kledning, stående spiler og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 73 cm

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er registrert noe skjevhet i rekkverket på én side.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

- Overflatebehandling av treverk bør utføres for å utbedre værslitte og oppsprukne overflater.
Jevnlig vedlikehold og kontroll av overflater anbefales for å sikre treverkets levetid og forhindre ytterligere forringelse, som kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og råte.
- Skjevhet i rekkverket bør rettes opp for å sikre stabilitet og redusere risiko for personskade.



Overbygd inngang



Oversikt





Oversikt

TG IU Utvendige trapper

Plassbygde trapper i tre ved overbygd inngang og ned mot terreng.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Åsskardvegen 863, 6644 BÆVERFJORD
Gnr 77 - Bnr 60
1566 SURNADAL

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



Trapp ned fra veranda



Trapp fra overbygd inngang ned til veranda

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.



Oversikt tømmerstue



Oversikt spisestue



Oversikt soverom 1 med familekøye



Oversikt soverom2 med plassbygget dobbeltseng

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje 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.

1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 31 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 27 mm. TG 3. Noe svai i gulvet.

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

- Det bør etableres tilgang til krypkjeller for å kontrollere konstruksjonen nærmere og vurdere nødvendige tiltak.
Utbedring av gulvet lokalt i rommet bør vurderes, og valg av utbedringsløsning vil påvirke totalkostnaden.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for redusert bokomfort og eventuelle følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 31 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 27 mm. TG 3



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av kjøkken/spisestue. Det er målt 8 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn på kjøkken og åpen peis på stue.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vedovn og peis har passert over halvparten av forventet funksjonstid. Det må påregnes økt behov for vedlikehold fremover.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og vedlikehold av pipe, vedovn og peis for å sikre fortsatt trygg bruk og for å redusere risikoen for brann eller funksjonssvikt.
Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, må det påregnes økte vedlikeholdskostnader og risiko for skader dersom tiltak ikke iverksettes.



Vedovn på kjøkken



Åpen peis i stue

TG IU Krypkjeller

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Åsskardvegen 863, 6644 BÆVERFJORD
Gnr 77 - Bnr 60
1566 SURNADAL

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller med etablert kjølerom via luke i gulv på tømmerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det har ikke vært mulig å inspisere krypkjelleren, da bord på utsiden er spikret fast og hindrer adkomst. Dette medfører at tilstanden til krypkjelleren og eventuelle skader eller avvik ikke kan vurderes.
- Det er opplyst at det enkelte ganger har kommet inn mus og noe maur i tømmerstuen, noe som kan tyde på utettheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til hele krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.
Manglende adkomst medfører usikkerhet om tilstanden til konstruksjonen, og det er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader som kan utvikle seg uten å bli oppdaget.
- Det bør også undersøkes og utbedres eventuelle utettheter for å hindre inntrenging av mus og maur, da dette kan føre til skader på bygningen og redusert inneklima.

TG 2 Krypkjeller - 2 tilbygg 2005

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med tilgang via luke i mur på tilbygg fra 2005. 3 synlige ventiler i ringmur.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggetegninger

Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

- Synlig rim på mur og kantbjelke observert fra krypkjelleren, som følge av manglende isolasjon og begrenset ventilasjon.
- Det er lagret mye under hytten, noe som reduserer ventilasjonen i krypkjelleren/kryperommet.
- Synlige kokonger fra edderkopper tyder på høy luftfuktighet i kjeller/krypkjeller
- Fuktmålinger i krypkjelleren ligger mellom 18-19,5% noe som er over anbefalte verdier.
- Ekskrementer etter mus er synlig i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør ryddes ut og fjernes alt organisk materiale fra krypkjelleren, samt sørge for at ventiler i ringmur har fri tilgang til luft for å bedre ventilasjonen.
- Isolering av kjeller og montering av dampsperre vil bidra til jevnere temperatur og redusert fuktavdamping. Alternativt kan vintermatte benyttes.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp- og råtedannelse, samt forringelse av konstruksjonen over tid.

- Info ved fuktmåling.
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.
Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Tilstandsrapport



Kontroll av fukt i krypkjeller under soverom 2 ved luke inn til kjelleren. Fuktmåling viser 18,1%



Oversikt krypkjeller



Synlig ekskrementer etter mus



Kontroll av fukt i krypkjeller under drager ved søyle i senter av kjelleren. Fuktmåling viser 19,2%

TG 1 Innvendige trapper

Malt trapp med åpne trinn. Rekkverk med spiler på repo.
Trapp går opp til ikke målbart areal og skal utformes funksjonelt ut fra forventet bruk og slik at personsikkerheten ivaretas

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Åsskardvegen 863, 6644 BÆVERFJORD
Gnr 77 - Bnr 60
1566 SURNADAL

Tilstandsrapport



Dør til stue og gang 2 sett fra kjøkken



Dør til soverom 2 sett fra kjøkken. Tar i bunnterskel



Dør til soverom 1 sett fra spisestue/gang

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Furugulv, panel på vegg og panel i himling. Hemstrapp. Vedovn.
Slett kjøkkeninnredning fra IKEA, laminert benkeplate med nedfelt vask. Gasskomfyr.



Oversikt



Oversikt



1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 **Avtrekk**

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via åpningsvindu.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.



Oversikt

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom
Laminatgulv. Malt panel og panel på vegg. Panel i himling. Separett villa toalett. Plassbygd benk.
- Rommet er renovert i 2025.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

- Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.
Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversikt



Oversikt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Avløpsrør**

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Åsskardvegen 863, 6644 BÆVERFJORD
Gnr 77 - Bnr 60
1566 SURNADAL

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast fra oppvaskkum som er ført til terreng.

TG 2 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og ventiler i vindu

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Mangler ventil på soverom 1, gang 2 og toalett.

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

- Det bør etableres ventiler i soverom 1, gang 2 og toalett for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

12 volts elektrisk anlegg med solcellepanel på yttervegg ved tømmerstue, kontrollpanel og batteri i tømmerstue. Hele det elektriske anlegget er montert av eier i 2025.

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.
2025 Montert av eier.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent - Ikke relevant på solcelleanlegg av denne størrelsen

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

- Ikke relevant på solcelleanlegg av denne størrelsen

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?
Ukjent - Ikke relevant på solcelleanlegg av denne størrelsen

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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?
Nei

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?
Nei

Generell kommentar

- Anlegget er vurdert som ett lavvoltsanlegg med effekt under 200 VA og unntatt krav til kontroll.

Følgende er beskrevet i kvalifikasjonsforskriften (FEK), i veiledningen til § 6:
Arbeid på lavvoltsanlegg (under 50 volt) kan utføres/monteres av ufaglærte dersom alle de følgende vilkårene er oppfylt:
- Effekten ikke overstiger 200 VA,
- Monterings- og bruksanvisning følges nøye,
- Hele anlegget er lett tilgjengelig for visuell inspeksjon og kontroll.

Ytterligere spørsmål/avklaringer om dette temaet bør rettes til det lokale eltilsyn (DLE) hos aktuell netteier (everk). Det kan også undersøkes hos leverandør av produkter og hos elektro installatør.



Batteri



Kontrollpanel



Solcellepanel

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Åsskardvegen 863, 6644 BÆVERFJORD
Gnr 77 - Bnr 60
1566 SURNADAL

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. Hytta er bygget på fjell uten god mulighet for etablering av drenering.

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

Konsekvens/tiltak
- 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.

- Takvann bør ledes bort fra boligen for å redusere belastningen på krypkjeller/kjeller.
Det bør vurderes ytterligere tiltak for å forbedre fuktsikringen, da manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til økt risiko for fuktinntrengning, råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong, betongstein og lettklinkerblokk i grunnmur på tilbygg fra 2005. Øvrige deler er oppført på pilarer av stein og betong.
- Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

- Det mangler puss på lettklinkerblokk, noe som medfører økt risiko for fuktopptrekk.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

- Det bør påføres puss på lettklinkerblokkene for å redusere risikoen for fuktopptrekk og påfølgende skader på konstruksjonen. Manglende puss kan føre til forringelse av materialene og redusert levetid for grunnmuren.



Mur sett fra krypkjeller



Lettklinkerblokk er ikke pusset

TG IU Terrengforhold

Naturtomt med trær og lyng

Vurdering av avvik:
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å kunne vurdere terrengforholdene og eventuelle avvik. Manglende vurdering kan medføre at forhold som kan gi økt fuktbelastning på bygningen ikke oppdages.

Tilstandsrapport





Oversikt



Oversikt

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Radon: Fritidsboligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført på pilarer.
- Info er hentet fra TEK 17 § 13-5. Radon, veiledning til tredje ledd.
I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Vurdering av avvik:
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

- Vindu på hems tilfredsstiller ikke kravet til rømning.
- Hemser bør ha åpningsbart vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsvindu. Ref. Hytteprodusentene

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

- Det må etableres tilfredsstillende og sikker rømning fra hems med godkjent rømningsvindu for å ivareta personsikkerheten ved brann.
Vindu som benyttes som rømningsvei bør være sidehengslet, med minimumsmål på 60 cm i høyde og 50 cm i bredde, og samlet mål på minimum 1,50 meter.
Manglende tilfredsstillende rømningsvindu medfører økt risiko for at personer ikke kommer seg trygt ut ved brann eller annen nødsituasjon.

Åsskardvegen 863, 6644 BÆVERFJORD
Gnr 77 - Bnr 60
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

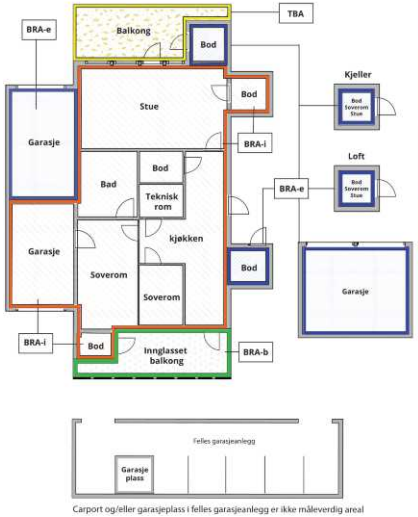
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	54			54	38	1	55
Hems						7	7
SUM	**54**				**38**	**8**	**62**
SUM BRA	**54**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, soverom, kjøkken/spisestue, stue, gang 2, toalettrom, soverom 2		
Hems	Soverom		

Kommentar

- Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH
- Arealene i gang 2 og toalett må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH
- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Veranda og overbygd inngang

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.
Veranda er vanskelig å måle nøyaktig på grunn av snø.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:
- Vurderingen er basert på godkjente tegninger fra Surnadal kommune, arkivsak 05/002106. Foreligger ingen tegninger av tømmerhytte og første tilbygg.

- 1. etasje: Endret rombruk
Det er registrert avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk i 1. etasje. Rom registrert som vaskerom benyttes i dag som toalett, og tidligere toalettrom er inkludert i gangareal i tilbygg.
Vurdering: Endringene anses som interne omdisponeringer innenfor samme bruksformål og utløser normalt ikke krav om søknad til kommunen.

- Hems: Ikke godkjent for varig opphold
Hemsen er ikke inntegnet på de godkjente tegningene og benyttes i dag som soverom.
Vurdering: Bruk av hems som soverom (rom for varig opphold) er søknadspliktig.
Sikkerhet: Det stilles særskilte krav til rømningssikkerhet. Vinduer i hemsen må tilfredsstille gjeldende krav til størrelse og plassering for å fungere som rømningsvei.

- Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.
- Viktig informasjon om eldre byggesaker:
Ferdigattest: Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er oppført i samsvar med gitte tillatelser, er det ikke ulovlig å bruke bygningen selv om attest mangler.
Eiers ansvar: Eventuelle ulovlige byggetiltak (som ikke samsvarer med godkjente tegninger) blir ikke automatisk lovlige over tid. Dagens eier er ansvarlig for at byggets utførelse og bruk er i tråd med kommunale tillatelser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

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

Åsskardvegen 863, 6644 BÆVERFJORD
Gnr 77 - Bnr 60
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, toalettrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Det foreligger ingen ferdig/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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	54	0
Bod	0	12

Kommentar

Fritidsbolig
- Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Arealet utgjør ca. 7,5 m²
- Arealene i gang 2 og toalett må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Arealet utgjør ca. 1,5 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Svenn Marius Skålvik. Nøkkelbefaring.	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1566 SURNADAL	77	60		0	1000 m²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Åsskardvegen 863

Hjemmelshaver
Breivik Arthur Gjendem, Lian Venja

Åsskardvegen 863, 6644 BÆVERFJORD
Gnr 77 - Bnr 60
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

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
Boden er oppført over ett plan.
Fundamentert på en grunnmur av betong mot terreng, supplert med pilarer i tre og pilarstein. Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.
Veggene er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med en kombinasjon av liggende og stående villmarkspanel.
Takkonstruksjonen består av et saltak med forskjøvet møne, tekket med takplater i stål eller aluminium. Doble vindskibord.

- Det er ikke montert snøfangere på tak.
- Det er noe behov for kontroll og utbedring av fundamenter i front grunnet skjevhet
- Det er behov for overflatebehandling av vegger

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.01.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	30.01.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	22	Nei
Fra Infoland 2. Kartverket	30.01.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	05.02.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått		Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	05.02.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	1	Ja
Forenklet energiattest	06.02.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	Bekreftet av selger pr. epost 09.02.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Åsskardvegen 863, 6644 BÆVERFJORD
Gnr 77 - Bnr 60
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

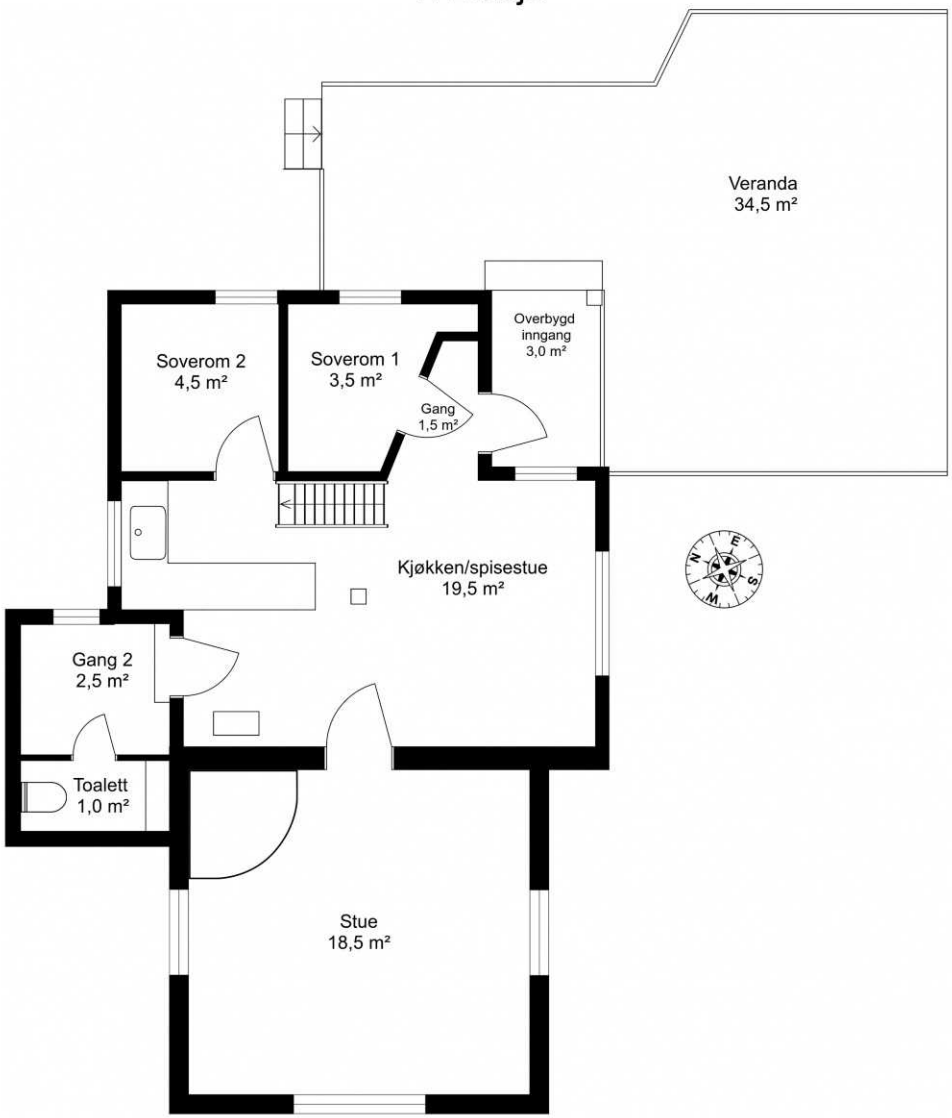
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

MIDT NORSK TAKST AS

6644 Bæverfjord - Åsskardvegen 863
1. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

bankID SIGNERT 30.01.2026 Breivik, Arthur Gjendem

bankID SIGNERT 30.01.2026 Lian, Venja

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Arthur Gjendem Breivik

Venja Lian

Boligen

Åsskardvegen 863
6644 Bæverfjord

1566-77/60/0/0

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Det var et skruehull som manglet en skrue på påbygg. Dette er utbedret og tett. Taket innvendig var ikke kledd enda da dette skjedde.
(skrue med gummipakning)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Det var et skruehull som manglet en skrue på påbygg. Dette er utbedret og tett. Taket innvendig var ikke kledd enda da dette skjedde. (skrue med gummipakning)

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Det var et skruehull som manglet en skrue på påbygg. Dette er utbedret og tett. Taket innvendig var ikke kledd enda da dette skjedde. (skrue med gummipakning)

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Har vært mus og maur inne på stuen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ikke hvilket år peisen er bygge. Vet heller ikke om den er bygget av gamle eier eller faglærte. Årstallet jeg skrev vet jeg ikke om stemmer.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Jeg har lagt opp kabler til lys. Siden dette er 12V anlegg så er det lovlig.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

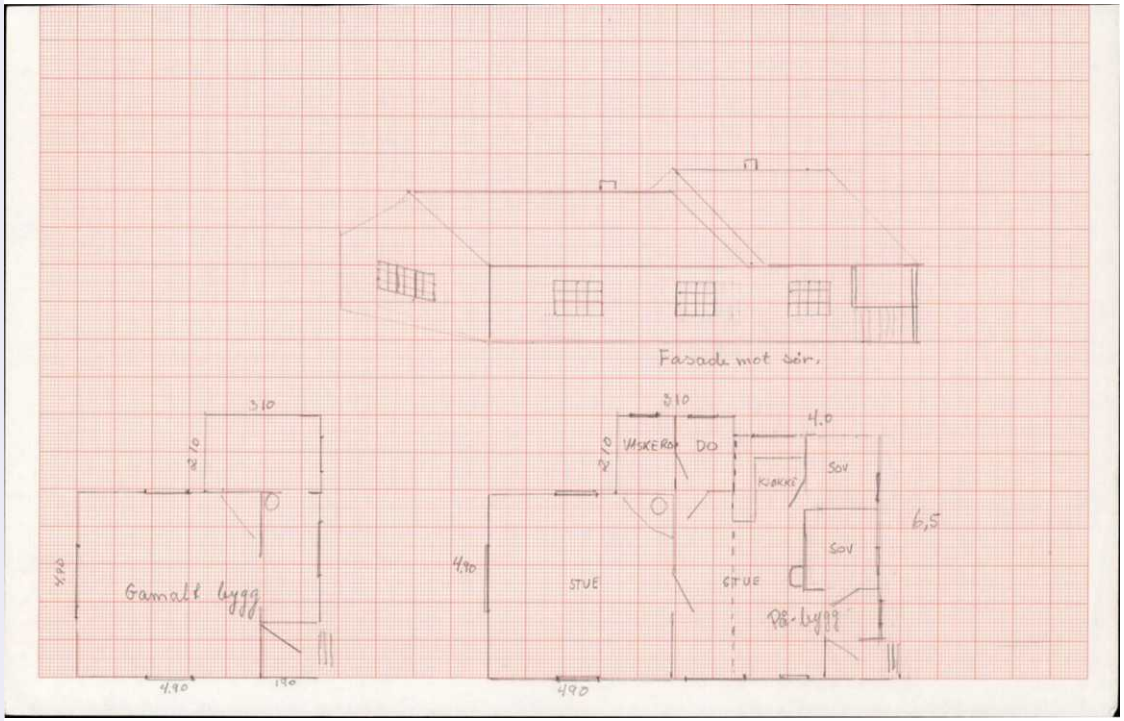
Bolig selges med boligselgerforsikring

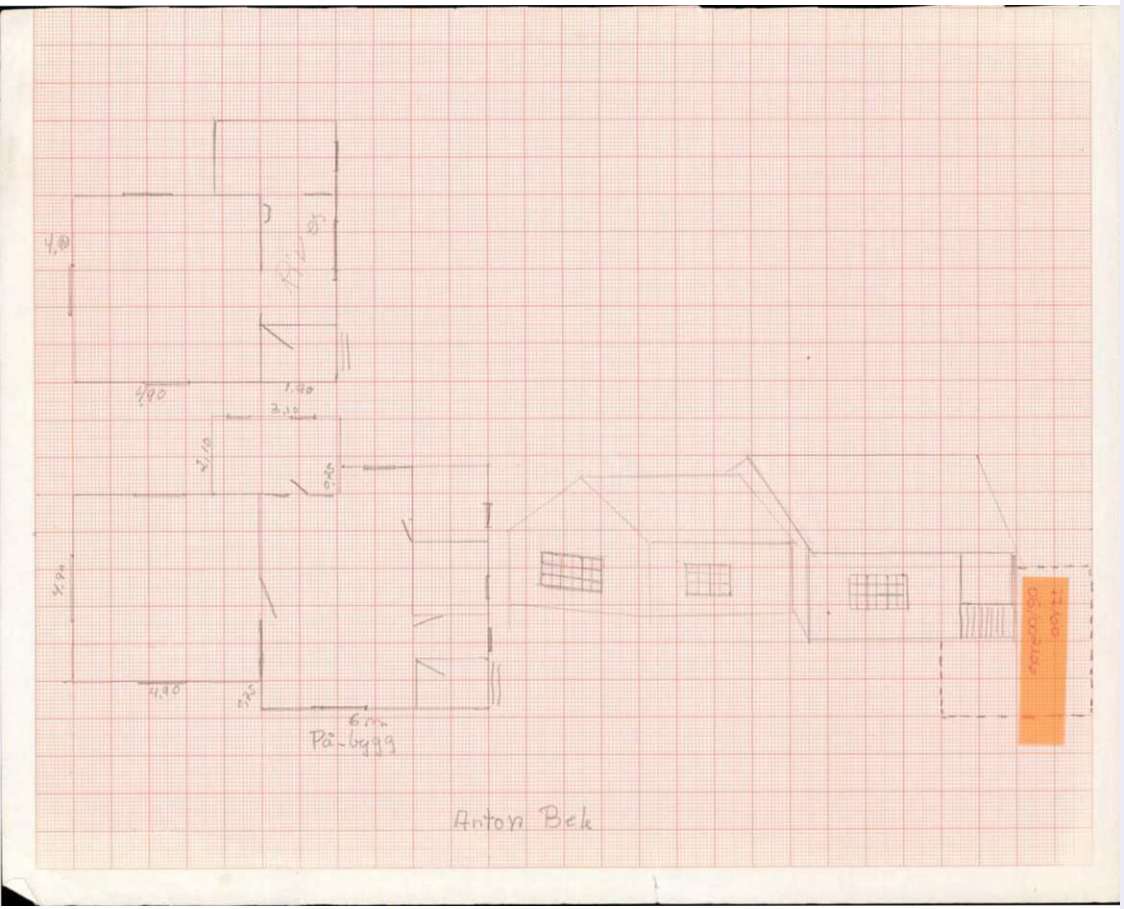
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind. no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 77, Bruksnr 60	**Kommune:**	1566	Surnadal
Adresse:				
Veiadresse:	Åsskardvegen 863, gatenr 3095 6644 Bæverfjord	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	405 3	Bæverfjord Bøfjorden og Bæverfjord
Oppdatert:	06.05.2015	**Kirkesogn:**	8070503	Åsskard

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Hytta	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	10.11.1978	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 000,0 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Annen arealkilde				
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 30.01.2026 11:09 – Sist oppdatert 30.01.2026 11:09
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	11.02.2010	Berørt	1566/77/5	0,0
	Matrikkelført:	11.02.2010	Berørt	1566/77/60	0,0
Skylddeling	Forretning:	10.11.1978	Avgiver	1566/77/5	-1 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1566/77/60	1 000,0

Gårdsnummer 77, Bruksnummer 60 i 1566 SURNADAL kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åsskardvegen 863	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	54,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	54,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	181637196			Antall etasjer:	1

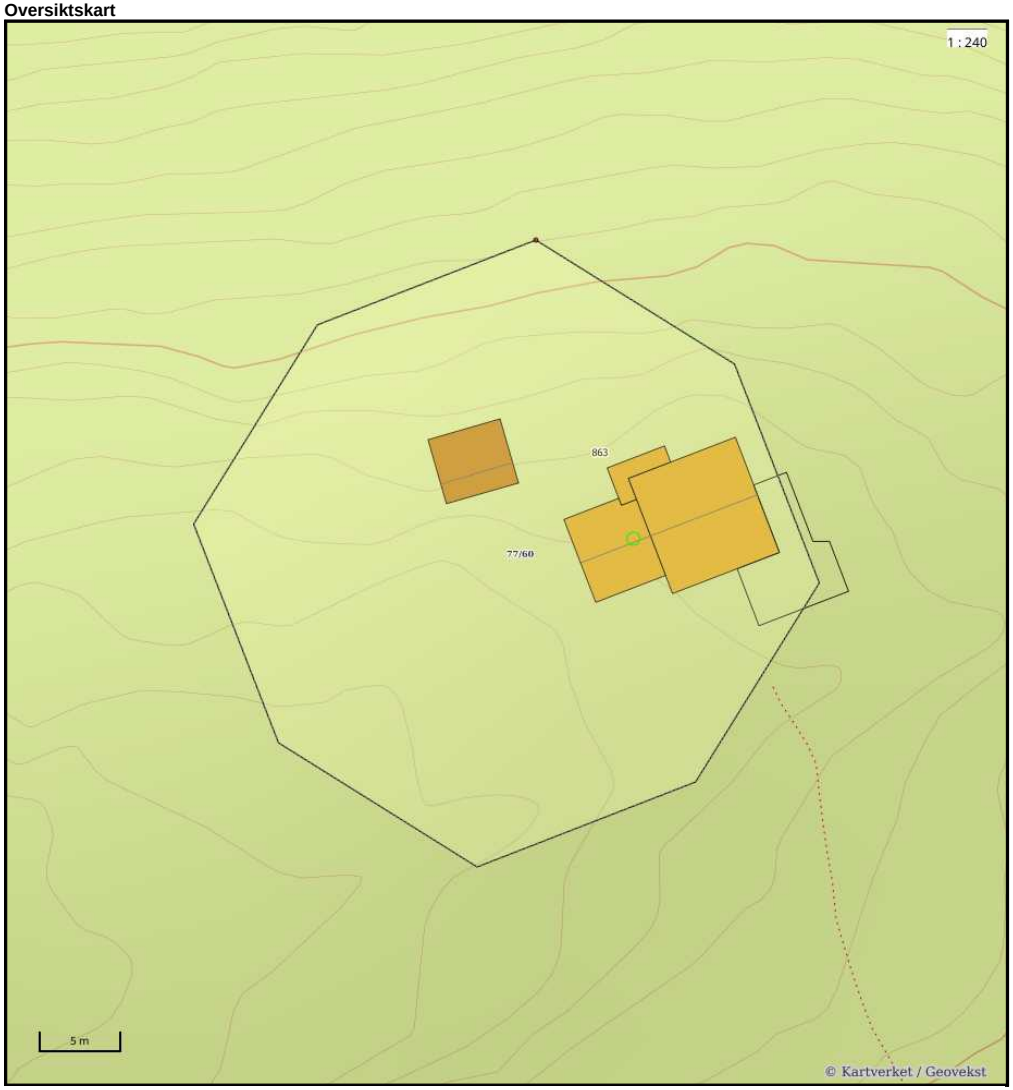
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				54,0	54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



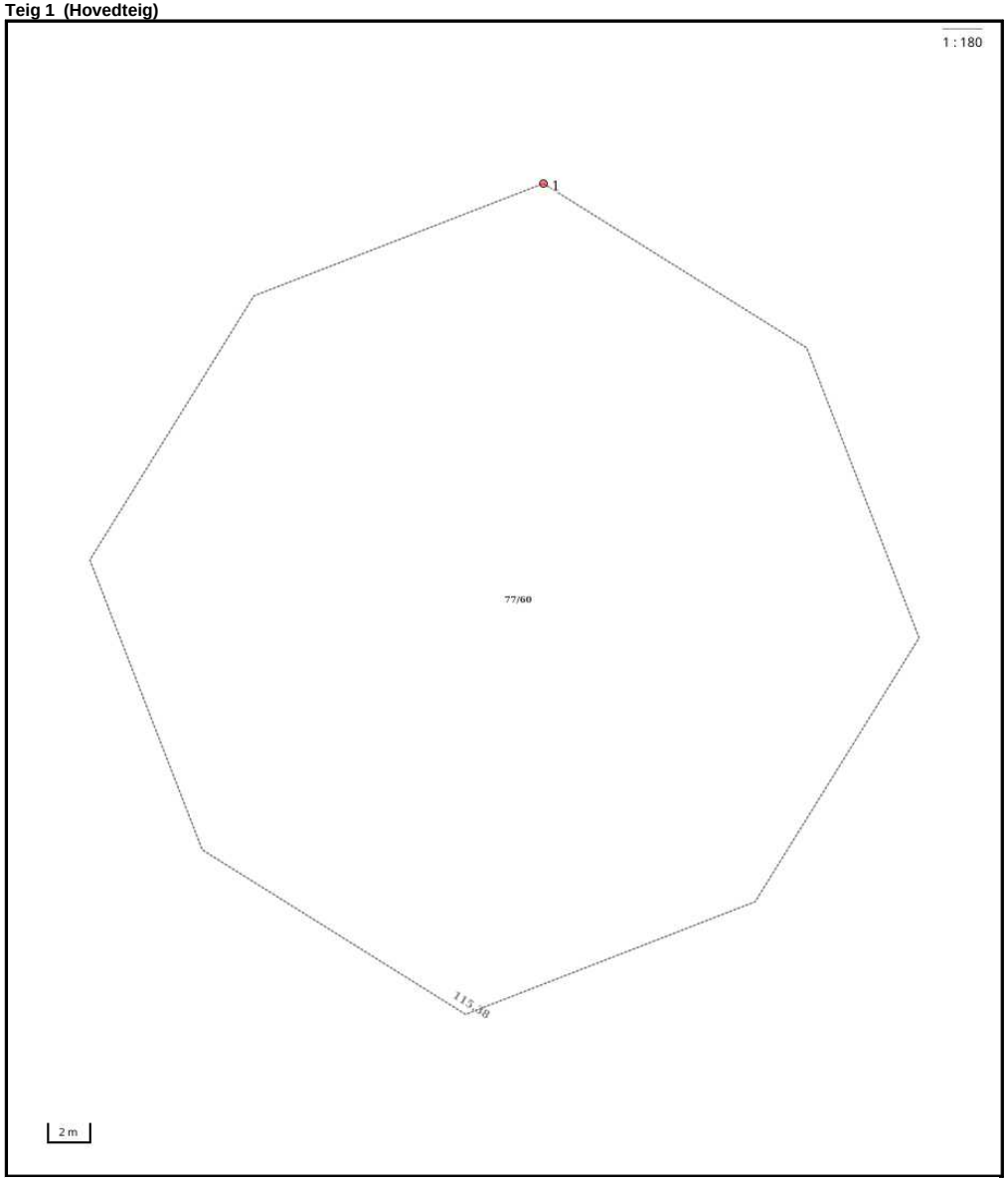
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 998,50m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 988 306,46	482 171,60	115,38m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/5924/61
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 13:22

A. 205

Til innhefting i panteboka.

DAGBOK NR. 05924 | DAGBOKFØRT 10.11.78 NORDMØRE ORENSKRIVEREMBETE

Skyldskifte

Mån dag den 6. nov 1978 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Bøverfjorden med Sollien

g. nr. 77 b.nr. 5 med skyld mark 4,85 i Surnadal

kommune. Skyldskifte er kravt av Lars Bæverfjord

som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, så nær som[2])

Ved tenesta møtte Bjarte Aasgård, Knut M. Sollid og Stein Wæge.

Av partane:[3]) Selger Lars Bæverfjord

Av grannane:[3])

Mennene valde til formann Bjarte Aasgård

Om den/dei fråskilde luten/lutene av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1. *Areal:* Dyrka jord 0 dekar, naturleg eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 1,0 dekar, anna areal 0 dekar. I alt 1,0 dekar.

2. Grenser:[4])

Parsellen ligg nord for Bæverfjordvatnet, omlag 50 meter nord for RV. 65. og har fylgjande grenser: Frå nedsett stein i parsellens sydvestlege hjørne går grensa mot vest 31,5 meter til nedsett stein. Vidare mot nord 31,5 meter til nedsett stein og deretter mot aust 31,5 meter til

1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan at den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova.)

2) Har nokon av mennene ikkje gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 10 N. N.»

3) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)

4) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensen mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengs om det og. Det må ikkje stiftas bruksrett eller servitutt i skyldstiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

Nr. 860 L.a. – På lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo – 6-67.

nedsett stein. Så går grensa mot syd 31,5 meter til den ~~førstxnemn~~
først nemnde stein. Alle mål målt i terenget.

1. Gjeld delinga eigedom som vert nytta eller kan nytaast til jordbruk eller skogbruk?[1])
2. Finn skylddelingsmennene det godtgjort at den parsellen som no vert fråskilt eigedomen skal nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon?[2]) Hyttetomt.
3. Kva rettar eller gode som høyrer eigedomen til kjem inn under delinga?[3])

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at

med di vi har funni vidare deling gagnlaus.[4])

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til

Skylda på den/dei fråskilde luten/lutene vart sett til 0,01 mark

Attverande skyld på hovudbølet er 4,84 mark

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord 125 dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ca 1200 dekar, anna areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet[5]) Hytta

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Johan Gravvold, kjøpar. 6650 Surnadal

Partene fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastlege, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtydig og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at Lars Bæverfjord skal syta for å få skyldskiftet til tinglysing.

Stein Haga Knut Sellid Bjarte Tørgård

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova)
[2]) Jfr. § 54 (jordlova)
[3]) Jfr. § 55 (jordlova)
[4]) Stryk det som ikkje høver
[5]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikkje namnet høyrer til de som er heller vanlege, jfr. § 24 i lova om skyldskifte

Går til ..... jordstyre

Fråsegn frå jordstyret:

.....

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til ..... landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19.....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

Den/dei fråskilde luten/lutene har fått g.nr. 77 b.nr. 60

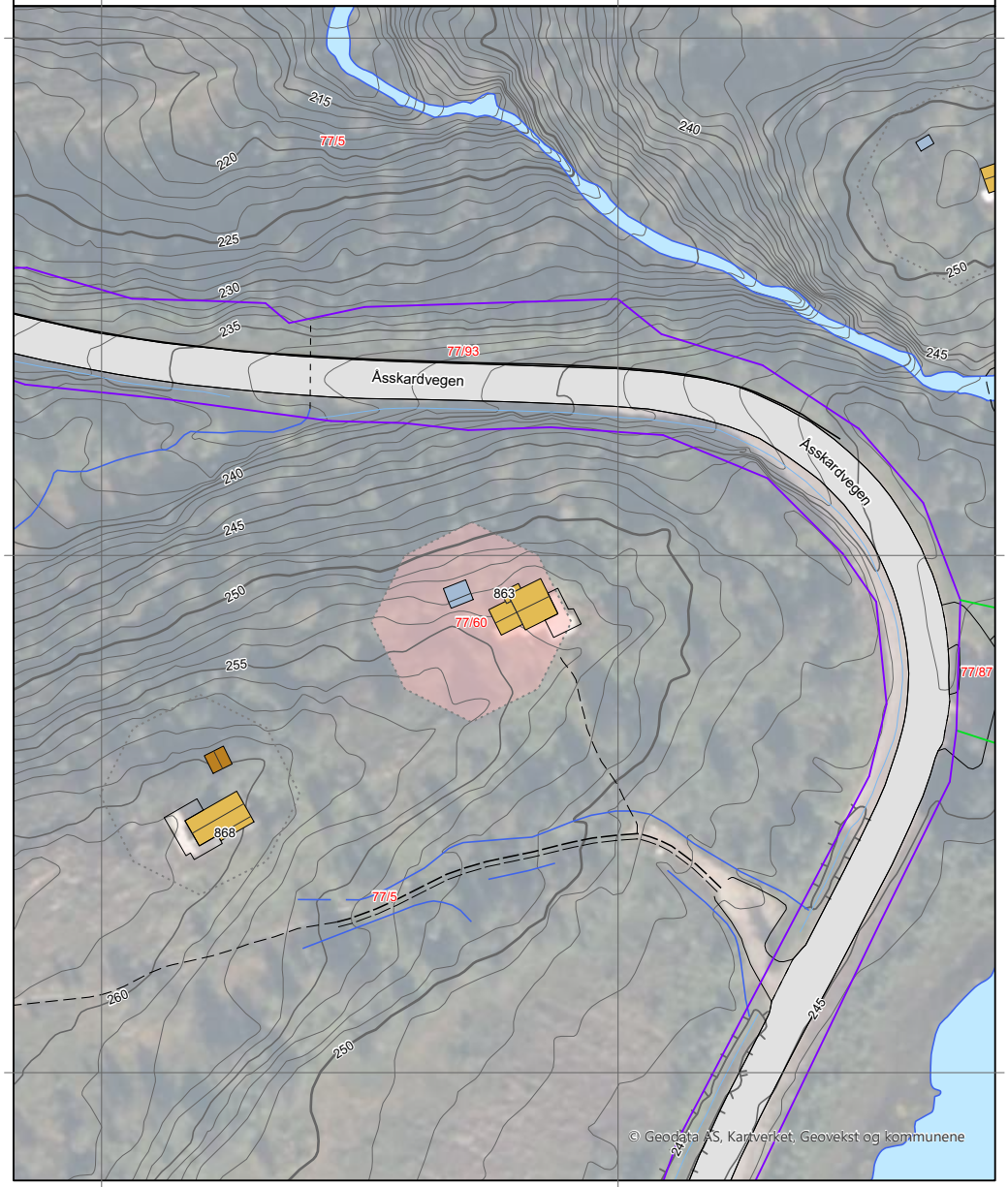
ambita

Kommune: 1566 Surnadal
Eiendom: 1566/77/60/0/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.1.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

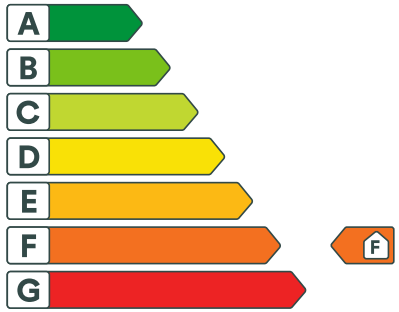
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

enova

Energiattest



Adresse	
Åsskardvegen 863, 6644 BÆVERFJORD	
Dato for energimerking **06.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256573**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **181637196**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **60**
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 **1979**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **380,36 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **418,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 619 kWh**



Åsskardvegen 863, 6644 BÆVERFJORD

Detaljering

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

Åsskardvegen 863, 6644 BÆVERFJORD

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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. Montér 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 9: 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 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

ÅSSKARDVEGEN 863

AVSTAND TIL SJØ

2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kristiansund Kvernberget	2 t 3 min
Nordmarka skisenter Linje 905	20 min 1.7 km

AVSTAND TIL BYER

Trondheim	1 t 56 min
Kristiansund	2 t 13 min
Molde	2 t 28 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Svorkabygget	9 min
Alti Surnadal	10 min

VINTERSPORT

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 797 m
- 71 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin
- Surnadal Alpinsenter
- Kjøretid: 14 min
- Skitrekk i anlegget: 1

AKTIVITETER

Kalkstranda	12 min
Surnadal Golfklubb	20 min

SPORT

Bæverfjord skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 4.7 km
Bæverfjord stadion Fotball, friidrett	4 min 4.8 km

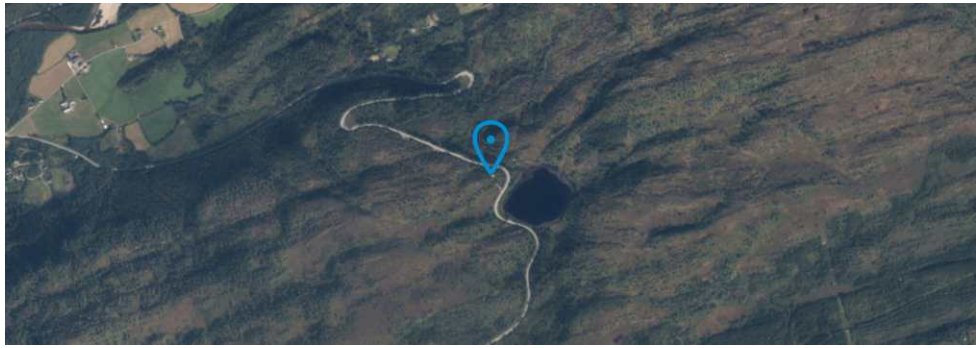
DAGLIGVARE

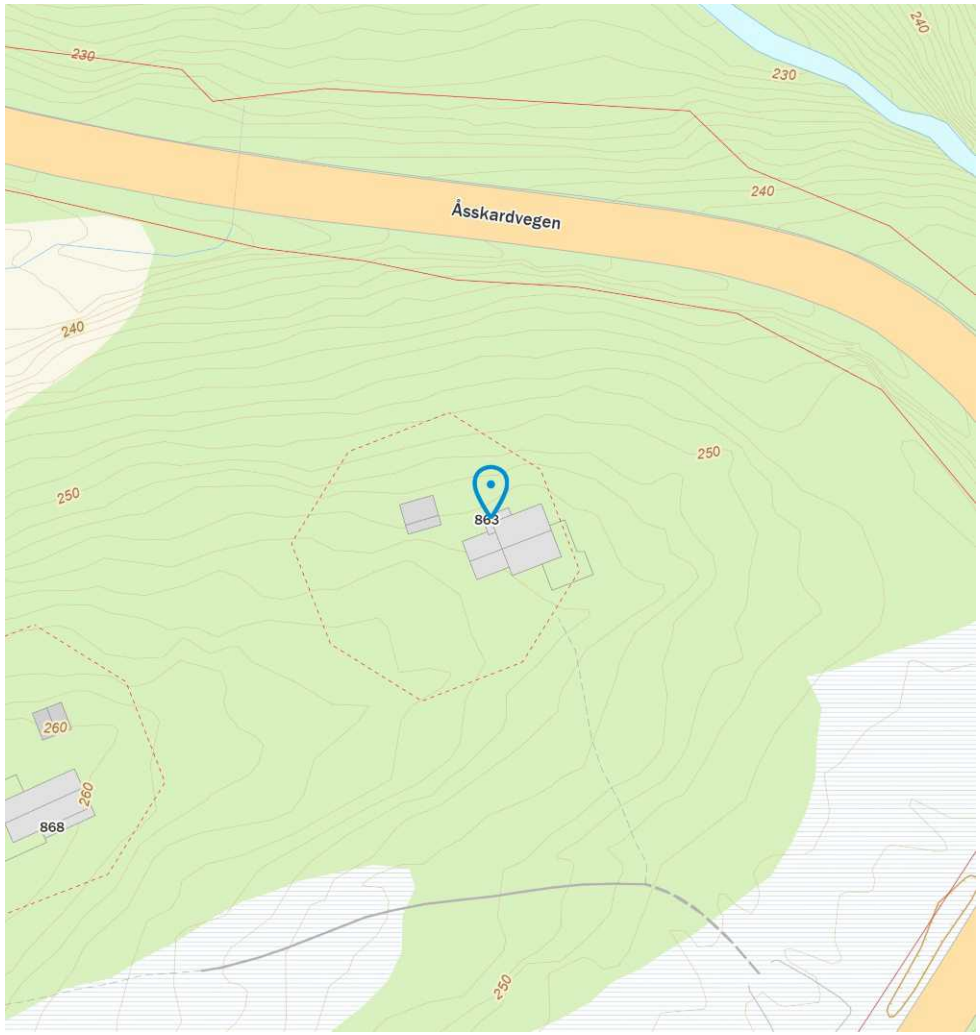
Matkroken Bæverfjord PostNord	4 min 4.6 km
Kiwi Surnadal	9 min

VARER/TJENESTER

ALTI Surnadal	10 min
Boots apotek Surnadal	10 min
Surnadal Vinmonopol	9 min

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 21260006 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Åsskardvegen 863, 6644 Bæverfjord.
Gnr. 77, Bnr. 60, Surnadal kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 21260006
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.02.2026

EiendomsMegler 1

Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

951 15 745
marius.mellemseter.nes@em1.no

EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra

eiendomsmegler1.no