

Velkommen til

Skeivegen 28H, 6650 Surnadal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skeivegen 28H
6650 Surnadal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 690 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 691 090,-
Andel fellesgjeld	kr	882 007,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 573 097,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	10 785,-

BRA/BRA-i	94 / 88 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	2008

Energimerke 

Romslig og lettstelt treroms hjørneleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet. God og praktisk planløsning med gang, bod, vaskerom/teknisk rom, bad, stue, kjøkken og to soverom. Leiligheten er velholdt med standard hovedsakelig fra byggeår. Ikea kjøkkeninnredning fra 2019 har integrerte hvitevarer. Sentralstøvsuger og innlagt fiber. Stor og takoverbygd veranda med svært flott utsikt. Dessuten takoverbygd svalgang/veranda ved inngangsparti. Carport med egen dobbelkontakt for strøm. Tilrettelagt for el-bil lading. Heis går ned til bod i U. etasje med trapp til carport. Kort gangavstand til sentrumsfunksjoner. Fin leilighet!

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
Skeivegen 28H, 6650 Surnadal

Registerbetegnelse
Andelsnr. 8 i GRIMSMOGÅRDEN BORETTSLAG, org.nr. 992496673, SURNADAL kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 572 007,-
Prisantydning	kr	2 690 000,-
Andel fellesgjeld	kr	882 007,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 573 097,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 583 797,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 10 785,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Betjening av andel fellesgjeld, kabel-TV, kommunale avgifter, bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift iht. regnskap. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende drift av borettslaget til enhver tid.

Felleskostnadene fordeles på følgende poster:
Kapitalkostnader kr 2 782,-
Fellesutgifter kr 3 698,-

Dugnad kr 50,-
Kapitalkostnader kr 3 830,-
Tilleggsytelser: Renovasjon normal med nabo kr 424,-

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 10 897 278,41,- pr 06.02.2026.

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 40357301523, Eika BoligKreditt AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.02.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 201
Saldo per 06.02.2026: 10 897 278
Andel av saldo: 882 007
Første termin/første avdrag: 28.10.2023 (siste termin 28.10.2042)

IN-Ordning
Det er pr. i dag ikke mulig med individuell nedbetaling (IN) av fellesgjelden for andelen, ettersom det ikke er inngått avtale mellom borettslaget og finansinstitusjonen om IN-ordning, jfr. borettslagslovens § 2-15.

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Mer informasjon om sikringsordningen finner du her: http://www.nbbl.no/Boligbyggelag/Omborettslag/Borettslagenes[a]sikringsordning

Forretningsfører
Sunndal Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 88 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 94 m²
TBA: 12 m²

I tillegg har leiligheten tilgang til 7 m² veranda ved hovedinngang som henger sammen med felles gangareal. Det er ikke avklart om denne tilhører leiligheten eller om det er en del av fellesområde. Bør undersøkes nærmere med sameie. Bod i kjeller er merket med H Parkeringsplass som leiligheten har er også merket med H. Her er det fremlagt strøm fra leiligheten på egen kurs.

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
Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2. etasje

Parkering
Egen parkeringsplass i felles carportanlegg under bygget (nummer H). Egen dobbelkontakt for strøm tilknyttet leiligheten. Tilrettelagt for el-bil lading i borettslaget (ny eier må besørge installasjon). Dessuten asfalterte gjesteparkeringsplasser i front av bygget.

Borettslagets eiendom
Gnr. 36, Bnr. 211, SURNADAL kommune.

Tomtestørrelse 1 368 m². Dels flat, dels skrånet tomt som består av plen og asfalterte arealer. Stor og takoverbygd veranda med panoramautsikt. Dessuten takoverbygd svalgang/veranda ved inngangsparti.

Byggeår
2008 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
2. etasje: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom og bod.

Eksternt bruksareal:
Kjeller: Bod.

Standard
2. etasje:
Gang: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Hovedinngang. Panelovn på vegg. Skyvedørsgarderobe.

Stue: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Utgang til veranda. Vedovn. Panelovn på vegg.

Kjøkken: Parkett på gulv, malt slette vegger og malt slett himling. Panelovn på vegg. Profilert kjøkkeninnredning fra IKEA, Fossline benkeplate med nedfelt induksjonstopp og underlimt vask med avrenningsbeslag. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over

benkeplater. Integrert kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Panelovn på vegg. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Utgang til veranda. Panelovn på vegg. 2 garderobeskap.

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling. 120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkkontakt, 2 overskap, dusjvegg i hjørne med dobbel dør, vegghengt toalett og bidet.

Vaskerom: Flis på gulv, malte slette vegger og malte slett himling. Mekanisk avtrekk i himling. Opplegg for vaskemaskin, vaskekum, varmtvannsbereder, fordelerskap vann og ventilasjonsanlegg. Fastmonterte hyller på vegg.

Bod: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Sentralstøvsuger og sikringsskap. Fastmonterte hyller på vegg.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i "Grimsmogården" i miljøgata mellom Alti senteret og Skei. Kort gangavstand til ulike sentrumstilbud.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
Leilighetsbygget går over flere etasjer og består av totalt 12 boenheter. Bygningen er oppført med bærekonstruksjoner og etasjeskillere i betong, mens yttervegger er kledd med liggende trekledning. Taket er utført som saltak tekket med takpapp, og bygget er utstyrt med 2-lags vinduer. Det er felles adkomst til leilighetene via trapperom og heis. Til seksjonen hører det en lagringsbod i kjelleren, samt en fast parkeringsplass i overbygget parkeringsanlegg. Selve leiligheten er plassert i byggets 2. etasje med en nordøstvendt orientering. Utgang til egen veranda med adkomst fra både stue og soverom. Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Følgende hvitevarer er integrerte og medfølger dermed handel:
- Komfyr
- Induksjonstopp
- Kjøleskap
- Fryser
- Oppvaskmaskin

Hvitevarer 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 er utstedt ferdigattest datert 04.02.2015.

Oppvarming
Elektrisk. Varmekabler på bad og vaskerom.

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

Energimerking
C, Lys grønn
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Innlagt fiber fra leverandør Svorka.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for skei sentrum (planid 19890002-012) og ligger i et områder regulert til byggeområder, landbruksområder, offentlige trafikkområder, friområde, spesialområde og fellesområde.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til sentrumsformål - nåværende, Gul sone iht. T-1442 (463,77kvm) og Rød sone iht. T-1442 (297,51kvm).

Reguleringsbestemmelsene ligger vedlagt. Vi oppfordre interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 595 321,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 381 282,-.

Andel felles formue
kr 34 020,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

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
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er vedtektsbestemt ca 20 dagers forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget, dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Eier
Atle Malvin Aune og Tanya V. Kremenlieva

Heftelser og servitutter
Grunndata:
1998/2689-1/61 06.04.1998
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 1566 GNR: 36 BNR: 1

Ovenstående tinglyste forhold vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
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
Borettslagets økonomiske status 2024:
- Årets resultat kr 407 247,-
- Årets endring i disponible midler 54 427,-
- Disponible midler kr 295 930,-

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (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. 5 000,-
Fotograf kr. 3 750,-
Tilstandsrapport kr. 11 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 3 500,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 570,-

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.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Svenn Marius Skålvik i Midt Norsk Takst AS den 03.03.2026.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Overflater
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Kjøkken - 2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2. Etasje - Bad - Ventilasjon
- Våtrom > 2. Etasje - Vaskerom - Overflater
- Våtrom > 2. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

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.

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

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, feil eller skader på bad/våtrom? Litt dårlig fall mot sluken i dusjen.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ny stikkontakt i garasje. Firmanavn: AS Elektro, Surnadal. Hvilket år ble jobben fullført? 2018.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Nytt kjøkken. Firmanavn: Hoem snekkerservice, AS Elektro og Comfort Varme og Santiær. Hvilket år ble jobben fullført? 2019.

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 03.03.2026
- Selgers egenerklæring datert 08.02.2026
- Ferdigattest datert 04.02.2015
- Bygningstegninger
- Vedtekter
- Årsrapport fra styret
- Referat generalforsamling
- Årsregnskap
- Reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplankart
- Grunnkart
- 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
E-post: marius.mellemseter.nes@em1.no

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














BRIO.

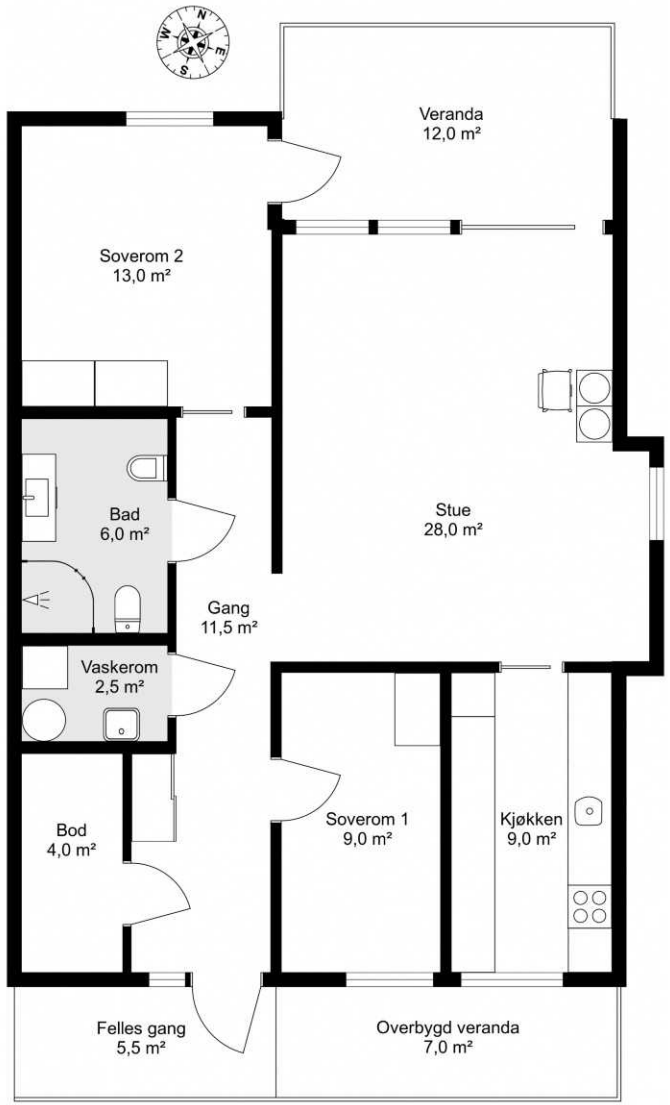




MIDT NORSK TAKST AS

6650 Surnadal - Skeivegen 28H - H0204

2. 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.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Skeivegen 28H, 6650 SURNADAL

SURNADAL kommune

gnr. 36, bnr. 211

Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20704-1672 **Referansenummer:** EZ1985

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

Uavhengig Takstingeniør

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, branncelle 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.

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

Skeivegen 28H, 6650 SURNADAL
Gnr 36 - Bnr 211
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygget går over flere etasjer og består av totalt 12 boenheter.
Bygningen er oppført med bærekonstruksjoner og etasjeskillere i betong, mens yttervegger er kledd med liggende trekledning.
Taket er utført som saltak tekket med takpapp, og bygget er utstyrt med 2-lags vinduer.
Det er felles adkomst til leilighetene via trapperom og heis. Til seksjonen hører det en lagringsbod i kjelleren, samt en fast parkeringsplass i overbygget parkeringsanlegg.
Selve leiligheten er plassert i byggets 2. etasje med en nordøstvendt orientering. Utgang til egen veranda med adkomst fra både stue og soverom.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Utkraget balkong med PVC duk med avrenning til renne i front.
Royal terrassebord. Royal stående spilerekkverk og håndløper på rekkverk. Innvendig på rekkverk er det montert plexiglass. Høyde rekkverk er målt til 83 cm fra terrassedekke av tre. 90 cm fra PVC duk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte slette plater.
Innvendige tak har malte slette plater og malt slett betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har dobbel elementpipe og vedovn fra byggeår.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling.
120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap, dusjvegg i hjørne med dobbel dør, vegghengt toalett og bidet.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv, malte slette vegger og malte slett himling. Mekanisk avtrekk i himling. Opplegg for vaskemaskin, vaskekum, varmtvannsbereder, fordelerskap vann og ventilasjonsanlegg.
Fastmonterte hyller på vegg.

KJØKKEN Gå til side

Parkett på gulv, malt slette vegger og malt slett himling. Panelovn på vegg.
Profilert kjøkkeninnredning fra IKEA, Fossline benkeplate med nedfelt induksjonstopp og underlimt vask med avrenningsbeslag.
Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over benkeplater.
Integrert kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.
Det er avtrekk over kokesonen fra 2019 som er tilkoblet via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom, hovedstoppekrane er plassert i fordelingsskapet. Åpne rør på vegg i vaskerom til vaskekum.
Avløpsrør av plast i leiligheten som er ført til felles avløpsstamme i støpejern.
Boligen har balansert ventilasjon i leiligheten med aggregat plassert på vaskerom.
OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2008
Plassering: Vaskerom
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt
Sikringsskap er plassert i bod med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Skjult anlegg.

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

Brann: Det er montert brannmeldere i gang og brannslukker i bod er montert ny etter befaringen.
Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

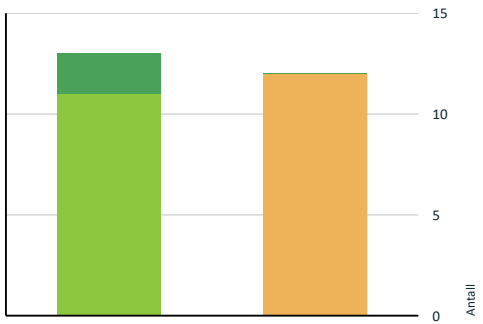
Boligbygg med flere boenheter

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

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 22.11.2007. Tegninger er ikke stemplet av kommunen, men fulgte kommunepakken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det er foretatt tilstandskontroll av dører, vindu, kryploft og balkong/veranda/terrasse som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leiligheten.
Det er ikke foretatt tilstandskontroll av øvrige bygningsdeler som gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, vann/avløp, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft om ikke annet er nevnt.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Skeivegen 28H, 6650 SURNADAL
Gnr 36 - Bnr 211
1566 SURNADAL

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Ferdigattest er gitt 04.02.2015.

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

2018	Modernisering	Montert ny stikkontakt med egen kurs fra leiligheten ved garasjeplass H. Faglært arbeid av AS Elektro
2019	Modernisering	Montert nytt IKEA Kjøkken. Faglært arbeid av Hoem Snekkerservice, AS Elektro og Comfort Surnadal varme & sanitær AS

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Vinduer på stue



Vinduer på soverom 1 og kjøkken

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Tilstandsrapport



Skyvedør fra stue til veranda i front



Dør fra soverom 2 til veranda



Hoveddør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong med PVC duk med avrenning til renne i front. Royal terrassebord. Royal stående spilerekkverk og håndløper på rekkverk. Innvendig på rekkverk er det montert plexiglass. Høyde rekkverk er målt til 83 cm fra terrassedekke av tre. 90 cm fra PVC duk.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak selv om alder på tekking har nådd over halvparten av forventet levetid, ut fra det som er synlig ved befaringen. Det anbefales likevel jevnlig tilsyn, da eldre tettesjikt/membran har økt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Skeivegen 28H, 6650 SURNADAL
Gnr 36 - Bnr 211
1566 SURNADAL

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt





Oversikt veranda/svalgang mot sør/øst som henger sammen med felles gangareal.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte slette plater. Innvendige tak har malte slette plater og malt slett betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er synlig fargeforskjell på parkettgulvet i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Lokal utbedring av parkettgulvet bør vurderes for å utjevne fargeforskjeller.
Det må også påregnes noe flikking og utbedring av overflater når inventar fjernes, for å unngå estetiske mangler og sikre et jevnt resultat.



Det er synlig fargeforskjell på parkettgulv stue.

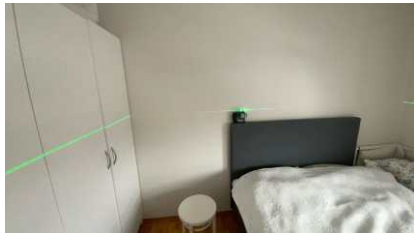
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
- 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.

Tilstandsrapport



2. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 10 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



2. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 12 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har dobbel elementpipe og vedovn fra byggeår.
- Etter befaringen har selger fått montert plate på gulv og sotlukestein for å ivareta brannsikkerheten.



Vedovn



Bilde tilsendt av selger.
Etter befaringen har selger fått montert plate på gulv.



Bilde tilsendt av selger.
Etter befaringen har selger fått montert sotlukestein.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Skeivegen 28H, 6650 SURNADAL
Gnr 36 - Bnr 211
1566 SURNADAL

Tilstandsrapport



Dør til bad og skyvedør til soverom 2 sett fra gang

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling.
120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap, dusjvegg i hjørne med dobbel dør, vegghengt toalett og bidet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt slett himling med spotter.



Oversikt



Oversikt



Oversikt

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 14 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Gulvlist på dusjdør/dusjvegg stenger for avrenning til sluk fra øvrige deler av rommet.
- Blir stående vann på gulvet i dusjen som følge av lite fall fra dusjvegg mot sluk.
- Slitte flisfuger i dusj som henger sammen med dårlig fall.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Slitte fuger bør utbedres for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at det etableres riktig fall til sluk.
- Manglende fall og stengte avrenningsveier kan medføre at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med korrekt fall til sluk.
- Som ekstra sikring bør det monteres vannføler på gulv ved dør som er tilkoblet vannstoppventil. Det kan bidra til å forhindre skade i tilstøtende rom ved evt. vannstigning inne i rommet.


Slitte flisfuger i dusj


Oversikt

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membranen er ikke kontrollerbar under klemringen, men synlig membran er smurt over klemringen som sikring.

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

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av den skjulte membranen. Dette medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og utførelse, noe som kan innebære økt risiko for feil eller skader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran dersom dette er mulig, for å redusere usikkerhet rundt løsningens oppbygning og utførelse.
Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil eller skader over tid, da det ikke kan bekreftes at arbeidet er utført fagmessig.

Skeivegen 28H, 6650 SURNADAL
Gnr 36 - Bnr 211
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport


Sluk

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap, dusjvegg i hjørne med dobbel dør, vegghengt toalett og bidet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige sanitærinstallasjonene.
- Det er en liten slagskade i vasken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da sanitærinstallasjonene fungerer i dag, men på grunn av alder og bruksslitasje bør det påregnes at skader eller funksjonssvikt kan oppstå plutselig.
- Slagskaden i vasken vurderes som en overfladisk skade med hovedsakelig kosmetiske konsekvenser, men det kan over tid føre til ytterligere slitasje eller redusert levetid på servanten.


Oversikt


Oversikt


Oversikt


Det er en liten slagskade i vasken.

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Tilluft bør komme via spalte under eller over dør for å bidra til god luftskiftning i boligen.
Konsekvens/risiko: Uten tilstrekkelig tilluft reduseres effekten på ventilasjon og det kan medføre over tid grobunn for mugg, sopp eller råte.



Avtrekksventil i himling



Standard dørterskel uten tilluft

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill i skillevegg mellom bad og vaskerom. Hulltaking er utført fra vaskerom inn mot vegghengt toalettrom å finne forhøyde fuktavvik.



Kontroll av bunnsvill i skillevegg mellom bad og vaskerom. Hulltaking er utført fra vaskerom inn mot vegghengt toalettrom å finne forhøyde fuktavvik.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv, malte slette vegger og malte slett himling. Mekanisk avtrekk i himling. Opplegg for vaskemaskin, vaskekum, varmtvannsbereder, fordelerskap vann og ventilasjonsanlegg. Fastmonterte hyller på vegg.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Skeivegen 28H, 6650 SURNADAL
Gnr 36 - Bnr 211
1566 SURNADAL

Tilstandsrapport

Malte slette vegger og malte slett himling.
- Det er lagt til grunn at det brukt godkjent maling for våtrom på veggoverflater ved vurderingen.



Oversikt vegg ved vaskekum



Oversikt vegg ved overgang mot gulvflis

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Det er målt 14 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er avvik:

- Mykfuge i hjørne ved dør er sprukket/slitt. Bør fornyes

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Tiltak:

- Mykfugen i hjørnet ved døren bør fornyes for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå fuktskader og redusert levetid på tilstøtende materialer.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at det etableres riktig fall til sluk. Manglende fall og stengte avrenningsveier kan medføre at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med korrekt fall til sluk.



Oversikt



Mykfuge i hjørne ved dør er sprukket/slitt. Bør fornyes

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av den skjulte membranen. Dette medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og utførelse, noe som kan innebære økt risiko for feil eller skader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran dersom dette er mulig, for å redusere usikkerhet rundt løsningens oppbygning og utførelse.
Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil eller skader over tid, da det ikke kan bekreftes at arbeidet er utført fagmessig.



Sluk

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin, vaskekum, varmtvannsbereder, fordelerskap vann og ventilasjonsanlegg. Fastmonterte hyller på vegg.



Oversikt



Oversikt

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling.

Vurdering av avvik:

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

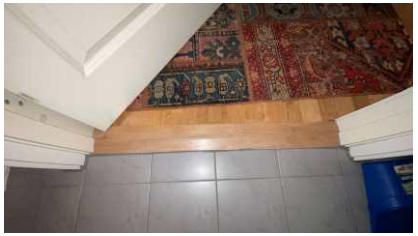
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Tilluft bør komme via spalte under eller over dør for å bidra til god luftskiftning i boligen.
Konsekvens/risiko: Uten tilstrekkelig tilluft reduseres effekten på ventilasjon og det kan medføre over tid grobunn for mugg, sopp eller råte.



Avtrekksventil i himling



Standard dørterskel uten tilluft

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill i skillevegg mellom bad og vaskerom. Hulltaking er utført fra vaskerom inn mot vegghengt toalettrom å finne forhøyde fuktavvik.



Kontroll av bunnsvill i skillevegg mellom bad og vaskerom. Hulltaking er utført fra vaskerom inn mot vegghengt toalettrom å finne forhøyde fuktavvik.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Parkett på gulv, malt slette vegger og malt slett himling. Panelovn på vegg.
Profilert kjøkkeninnredning fra IKEA, Fossline benkeplate med nedfelt induksjonstopp og underlimt vask med avrenningsbeslag. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over benkeplater. Integrert kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er en mindre svelleskade på dørfronten til oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Lokal utbedring bør utføres for å hindre videre utvikling av svelleskaden på dørfronten til oppvaskmaskinen, slik at ytterligere skade og behov for større reparasjoner unngås.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Liten svelleskade på dørfront til oppvaskmaskin.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk over kokesonen fra 2019 som er tilkoblet via balansert anlegg.



Oversikt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom, hovedstoppekrane er plassert i fordelingsskapet. Åpne rør på vegg i vaskerom til vaskekum.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre oversikt og korrekt vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og øker risikoen for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.



Vannfordelingsskap med hovedstoppekrane.



Åpne rør på vaskerom til servant

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i leiligheten som er ført til felles avløpsstamme i støpejern.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon i leiligheten med aggregat plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Er en del støy fra ventilasjonsaggregat.
- Over halvparten av forventet funksjonstid for avtrekksviften er passert. Dette medfører økt behov for vedlikehold eller utskifting i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales å få utført kontroll av ventilasjonsanlegget av kvalifisert personell for å vurdere behov for vedlikehold eller tiltak mot støy. Konsekvensen av manglende vedlikehold eller utbedring kan være redusert funksjon, økt støy, driftsstans og forringet inneklima.



Oversikt



Oversikt

TG 1 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2008
Plassering: Vaskerom
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Tilstandsrapport



Oversikt

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.

Sikringsskap er plassert i bod med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 Montert AMS Strømmåler av OneCo 28.02.2018, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap. Endring av installasjon på kjøkken i 2019 ifb. skifte av kjøkkeninnredning. i 2018 er det montert kontakt i garasje. Alt arbeid er utført av AS Elektro

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Installasjon er utført av AS Elektro

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

- Dokumentasjon og samsvarserklæringer ligger i sikringsskapet fra byggeår signert av AS Elektro.
- Det er fremvist samsvarserklæring for installasjon fra byggeår. Det foreligger ikke noe på arbeider utført de senere år. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.
- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:
Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Skeivegen 28H, 6650 SURNADAL
Gnr 36 - Bnr 211
1566 SURNADAL

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.
    - Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.
    Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.
    Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Brann: Det er montert brannmeldere i gang og brannslukker i bod er montert ny etter befaringen.
Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)
- Eiendommen ligger i område aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Radon: - Leiligheten ligger over ventilert garasje/rom og vurdert tilstrekkelig sikret mot radon.
Info:
Garasjer skal ha tilstrekkelig ventilasjon, og eksosgasser skal ikke kunne trenge inn i andre deler av bygningen. En parkeringskjeller kan være tilstrekkelig sikring mot at radongass trenger inn i øvrige deler av bygningen.
- Ikke behov for tiltak vedrørende kvikkleire ut fra gitte info. Ta kontakt med kommunen for ytterlige informasjon.

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

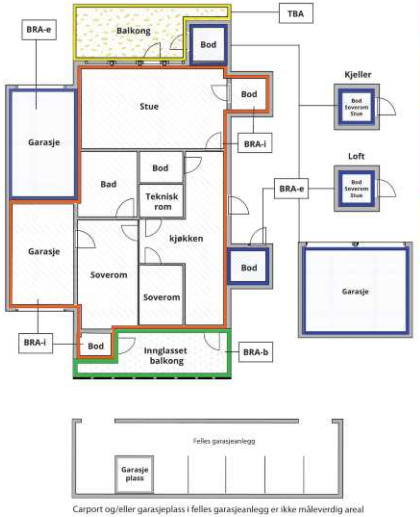
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		6		6	
2. Etasje	88			88	12
SUM	**88**	**6**			**12**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

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

Kommentar

- I tillegg har leiligheten tilgang til 7 m² veranda ved hovedinngang som henger sammen med felles gangareal. Det er ikke avklart om denne tilhører leiligheten eller om det er en del av fellesområde. Bør undersøkes nærmere med sameie.
- Bod i kjeller er merket med H
- Parkeringsplass som leiligheten har er også merket med H. Her er det fremlagt strøm fra leiligheten på egen kurs.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 22.11.2007. Tegninger er ikke stemplet av kommunen, men fulgte kommunepakken.

Nyere håndverkstjenester

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

Skeivegen 28H, 6650 SURNADAL
Gnr 36 - Bnr 211
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Atle Malvin Aune	Kunde
	Tanya V Kremenlieva	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1566 SURNADAL	36	211		0	1368.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skeivegen 28H

Hjemmelshaver
Grimsmogården Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0204/GRIMSMOGÅRDEN BORETTSLAG	992496673	H0204		Aune Atle Malvin, Kremenlieva Tanya Veselinova

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Kommentar
Ikke fremlagt informasjon fra forretningsfører og punktet er ikke videre vurdert.

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	- 0	Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar
Ikke fremlagt informasjon fra forretningsfører og punktet er ikke videre vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.02.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	06.02.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	26	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	02.03.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	02.03.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	1	Ja
Forenklet energiattest	02.03.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	Bekreftet av selger pr. epost 02.03.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Skeivegen 28H, 6650 SURNADAL
Gnr 36 - Bnr 211
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.



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

Atle Malvin Aune

Tanya V Kremenlieva

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skeivegen 28H
6650 SURNADAL

1566-36/211/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Litt dårlig fall mot sluken i dusjen

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. 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**

6. 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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. 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**

13. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: AS Elektro , Surnadal
   Beskrivelse av arbeidet: Ny stikkontakt i garasje

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. 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**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Hoem snekkerservice, AS Elektro og Comfort Varme og Santiær
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. 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.

Surnadal kommune

Ferdigattest

Saksbehandler: Svein Halsetrønning	**Arkiv:** gid 036/211
Saksgang: Delegert mynde frå HTM	**Arkivsaksnr:** 2008/3976

Ferdigattest er gitt for			
Eiendom/byggested: , 6650 Surnadal			
Gnr: 36	Bnr: 211	Festenr:	Seksjonsnr:

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Ing. I. Sæther AS Øravegen 6 6650 Surnadal	Norutbygg AS 6650 Surnadal

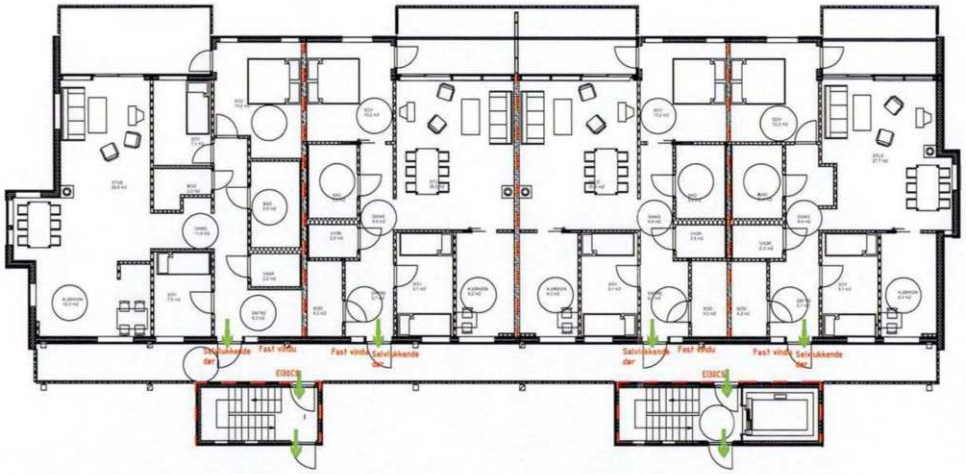
Vedtak/tillatelse		**Vedtak**
	Rammetillatelse etter søknad	
X	Igangsettingstillatelse etter søknad	DS B 0482/07
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art: Nytt bygg - boligformål - over 70 m²		
Vedtak fattet av: Delegert mynde frå HTM	Vedtak dato: 05.12.2007	Byggesaknr: 2008/3976

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig (Ansvarlig søker): Ing. I. Sæther AS
Merknader	Ingen

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Surnadal	04.02.2015	

Adresse: Bårdshaugvegen 1, 6650 Surnadal **E-post:** post@surnadal.kommune.no www.surnadal.kommune.no **Telefon** 71 65 58 00 **Telefaks** 71 65 58 01 **Bank** 4202.38.40000 **Org.nr** 964 981 892



Tegnforklaring

	Branncellebegrensende vegg EI60/A-s1,d0 [A60]
	Branncellebegrensende vegg EI60/D-s2,d0 [B60]
	Rømningsveg

MERKNADER FOR BYGGET:

RISIKOKLASSE: 1 (KJELLER) OG 4 (PLAN 1-3)
BRANNKLASSE: 2

HOVEDBÆRESYSTEM: R60/A1-s1,d0 [A60]
SEKUNDÆRT BÆRESYSTEM: R60/D-s1,d0 [B60]

DET FORUTSETTES INSTALLERT
BRANNALARMANLEGG I BYGGET.

BRANNTEGNINGENE MÅ SEES I SAMMENHENG
MED BRANNTEKNISK KONSEPT.

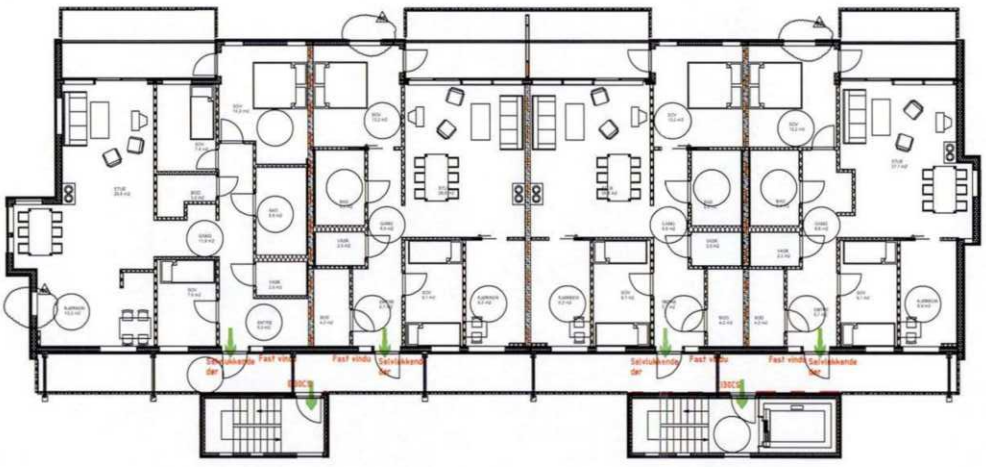
REV. INDEX	REVISJONEN GJELDER	DATO	TEGN.	KONTR.
02	Brannfegning, 2.revisjon	22.01.2007	AB	ØH
01	Brannfegning, 1.revisjon	09.11.2006	AB	ØH

Oppdragsgiver: NORGESHUS		Tegnet: PHH	
		Kontrollert: ØH	
Oppdrag: BRANNTEGNING		Godkjent: ØH	
		Dato: 09.11.2006	
Tegningstittel: GRIMSMOGÅRDEN		Målestokk: –	Format: A1
		Oppdrag nr.: 170251	
1. ETG		Tegning nr.: Br-01	Rev.: 02

REINERTSEN

LOV ERIKSSON SENTER
7492 TRONDHEIM
TELEFON 73 56 24 00
TELEFAX 73 56 24 11

G:\prosjekt\170_521_Grimsmogården\BB\17 Tegninger\Brannfegninger\Br-01.dwg



Tegnforklaring

	Branncellebegrensende vegg EI60/A-s1,d0 [A60]
	Branncellebegrensende vegg EI60/D-s2,d0 [B60]
	Rømningsveg

MERKNADER FOR BYGGET:

RISIKOKLASSE: 1 (KJELLER) OG 4 (PLAN 1-3)
BRANNKLASSE: 2

HOVEDBÆRESYSTEM: R60/A1-s1,d0 [A60]
SEKUNDÆRT BÆRESYSTEM: R60/D-s1,d0 [B60]

DET FORUTSETTES INSTALLERT
BRANNALARMANLEGG I BYGGET.

BRANNTEGNINGENE MÅ SEES I SAMMENHENG
MED BRANNTEKNISK KONSEPT.

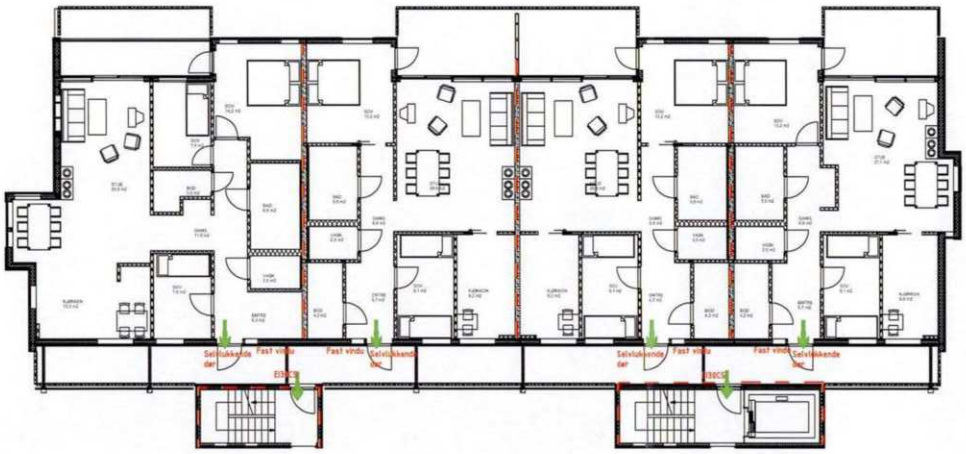
REV. INDEX	REVISJONEN GJELDER	DATO	TEGN.	KONTR.
02	Brannfegning, 2.revisjon	22.01.2007	AB	ØH
01	Brannfegning, 1.revisjon	09.11.2006	AB	ØH

Oppdragsgiver: NORGESHUS		Tegnet: AB	
		Kontrollert: ØH	
Oppdrag: BRANNTEGNING		Godkjent: ØH	
		Dato: 09.11.2006	
Tegningstittel: GRIMSMOGÅRDEN		Målestokk: –	Format: A3
		Oppdrag nr.: 170251	
2. ETG		Tegning nr.: Br-02	Rev.: 02

REINERTSEN

LOV ERIKSSON SENTER
7492 TRONDHEIM
TELEFON 73 56 24 00
TELEFAX 73 56 24 11

G:\prosjekt\170_521_Grimsmogården\BB\17 Tegninger\Brannfegninger\Br-02.dwg



Tegnforklaring

	Branncellebegrensende vegg EI60/A-s1,d0 [A60]
	Branncellebegrensende vegg EI60/D-s2,d0 [B60]
	Rømningsveg

MERKNADER FOR BYGGET:

RISIKOKLASSE: 1 (KJELLER) OG 4 (PLAN 1-3)
BRANNKLASSE: 2

HOVEDBÆRESYSTEM: R60/A1-s1,d0 [A60]
SEKUNDÆRT BÆRESYSTEM: R60/D-s1,d0 [B60]

DET FORUTSETTES INSTALLERT
BRANNALARMANLEGG I BYGGET.

BRANNTEGNINGENE MÅ SEES I SAMMENHENG
MED BRANNTEKNISK KONSEPT.

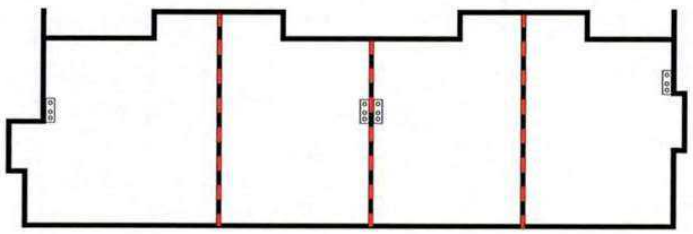
REV. INDEX	REVISJONEN GJELDER	DATO	TEGN.	KONTR.
02	Branntegning, 2. utkast	22.01.2007	AB	ØH
01	Branntegning, 1. utkast	09.11.2006	AB	ØH

Oppdragsgiver	NORGESHUS	Tegnet	AB
		Kontrollert	ØH
Oppdrag	BRANNTEGNING	Godkjent	ØH
		Dato	09.11.2006
Tegningstittel	GRIMSMOGÅRDEN	Målestokk	-
		Format	A3
		Oppdrag nr.	170521
	3. ETG	Tegning nr.	Br-03
		Rev.	02

REINERTSEN DAMEKSTENE

LEIV ERIKSSON SENTER
TALTE TRONDHEIMS
TELEFON 73 54 24 00
TELEFAX 73 54 24 11

G:\prosj\bol\170\170_521_GrimsmogÅrden\05\r17 Tegninger\Branntegninger\Br-03.dwg



Tegnforklaring

	Branncellebegrensende vegg EI60/A-s1,d0 [A60]
	Branncellebegrensende vegg EI60/D-s2,d0 [B60]
	Rømningsveg

MERKNADER FOR BYGGET:

RISIKOKLASSE: 1 (KJELLER) OG 4 (PLAN 1-3)
BRANNKLASSE: 2

HOVEDBÆRESYSTEM: R60/A1-s1,d0 [A60]
SEKUNDÆRT BÆRESYSTEM: R60/D-s1,d0 [B60]

DET FORUTSETTES INSTALLERT
BRANNALARMANLEGG I BYGGET.

BRANNTEGNINGENE MÅ SEES I SAMMENHENG
MED BRANNTEKNISK KONSEPT.

REV. INDEX	REVISJONEN GJELDER	DATO	TEGN.	KONTR.
01	Branntegning, 1.revisjon	01.08.2007	AB	ØH

Oppdragsgiver	NORGESHUS	Tegnet	AB
		Kontrollert	ØH
Oppdrag	BRANNTEGNING	Godkjent	ØH
		Dato	01.08.2007
Tegningstittel	GRIMSMOGÅRDEN	Målestokk	1:200
		Format	A3
		Oppdrag nr.	170521
	LOFT	Tegning nr.	Br-04
		Rev.	01

REINERTSEN DAMEKSTENE

LEIV ERIKSSON SENTER
TALTE TRONDHEIMS
TELEFON 91 55 21 00
TELEFAX 73 54 24 11

LILLEAKERSVEIEN 2C
0283 OSLO
TELEFON 91 55 21 00
TELEFAX 23 13 14 91

G:\prosj\bol\170\170_521_GrimsmogÅrden\05\r17 Tegninger\Br-04.dwg

Vedtekter

for GRIMSMOGÅRDEN BORETTSLAG borettslag org nr 992 496 673
tilknyttet
SUNNDAL boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11.3.2008.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
GRIMSMOGÅRDEN BORETTSLAG er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i SURNADAL kommune og har forretningskontor i SUNNDAL kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet SUNNDAL boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Informasjon fra styret

GRIMSMOGÅRDEN BORETTSLAG

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret i perioden har bestått av:

Styreleder, Helge Berg, Mongsøyvegen 21
Styremedlem, Britt Børset, Skeivn. 28 C
Styremedlem, Brit Jorunn Heggset, Skeivn. 28G
Varamedlem, Erik Kristian Øien, Skeivegen 28
Varamedlem, Lisa Jorid Sæther, Skeivegen 28

Generelle opplysninger om GRIMSMOGÅRDEN BORETTSLAG

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Forretningsførselen er utført av AL SUNNDAL BOLIGBYGGELAG.
Revisor er BDO AS

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret i boligselskapet ivaretar kontrollsystem på oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyr i fellesareal til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre oppmerksom på det ansvar som eier og/eller bruker har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

FORSIKRING
Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret hos
Hovedpolise:89218202 Gjensidige. Egenandel ved skade er kr 12.000,-. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til SUNNDAL BOLIGBYGGELAG(SUNNBO) tlf nr 71 68 90 40 som har oppfølging av forsikringssaker.

EIENDOMMEN
Borettslaget består av til sammen 12 andelsleiligheter og ligger i Surnadal kommune kommune.

EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER
Andelseierne får tilsendt oppgave med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler.
Omsetning av leiligheter skjer til markedspris.

Styrets arbeid

MØTEVIRKSOMHET
Siden forrige ordinære generalforsamling, har det vært avholdt 5 styremøter,
Hvor 8 protokollerte saker har vært behandlet.

STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER

Ut over arbeid med budsjett og godkjenning av regnskap har styret behandlet saker knyttet til overdragelse av bruksrett og utleie, saker knyttet til vedlikehold utendørs samt bedring av utsikten mot nord/vest.

Økonomi

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap i borettslag og god regnskapsskikk.
Styret mener at årsregnskapet gir ett rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2025

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

GRIMSMOGÅRDEN BRL

DEN 10.04.2024 kl.18.00.

MØTESTED: Kinarestauranten

TIL stede:

ANTALL BORETTSHAVERE MED STEMMERETT: 11

ANTALL FULLMAKTER: 0

FRA SUNNDAL BOLIGBYGGELAG MØTTE: Eva Janne Bjørnbakk

SAKLISTE:

GODKJENNING AV MØTEINNKALLING / DAGSORDEN

FORSLAG : **Generalforsamlingen godkjenner innkalling og dagsorden som rettidig er sendt den enkelte andelseier.**

VEDTAK : Godkjent

MØTELEDEREN ERKLÆRER ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 FOR ÅPNET.

SAK NR. 1 : **KONSTITUERING**

1A : **VALG AV MØTELEDER**
Ifølge vedtektene skal borettslagets leder lede generalforsamlingen. I hans/hennes fravær velges som møteleder:

FORSLAG : Helge Berg

VEDTAK : Godkjent

1B : **VALG AV MØTESEKRETÆR**

FORSLAG : Eva Janne Bjørnbakk

VEDTAK : Godkjent

1C : **VALG AV TO BORETTSHAVERE TIL Å VÆRE STEMMESTYRE OG TIL Å UNDERSKRIVE PROTOKOLLEN.**

FORSLAG : Jan Otto Moen, Eivind Hasle

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 2 : **STYRETS ÅRSRAPPORT/ÅRSMELDING 2024**

Årsmeldingen leses opp.

FORSLAG : **Årsmeldingen 2024 tas til etterretning**

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 3 : **REGNSKAP/REVISJONSBERETNING**

Revisors beretning leses opp.

3A : **GODKJENNING AV REGNSKAP FOR 2024**

FORSLAG : **Regnskap med noter for 2024 godkjennes.**
Revisors beretning for 2024 tas til etterretning.

VEDTAK : Godkjent

3B : **DISPONERING AV ENDRING I DISPONIBLE MIDLER FOR 2024**

FORSLAG : Endring i disponible midler kr 54.427, - overføres til fri egenkapital

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 4 : VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

4A : VALG AV NYTT STYRE

Styret: sett inn navna på alle styremedlemmer, sett inn info. for valgt periode, sett X bak de som er på valg.

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Helge Berg	leder	2 år i 2023	X
Brit Jorunn Heggset	styremedlem	2 år i 2024	
Britt Børset	styremedlem	2 år i 2023	X

Innstilling / forslag til nye styremedlemmer:

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Helge Berg	leder	2 år i 2025	Godkjent
Britt Børset	styremedlem	2 år i 2025	-11-
	styremedlem		

4 B VALG AV NYE VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlemmer for perioden 2024-2025 har vært følgende:

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Lise Jorid Sæther	varamedlem	1 år i 2024	X
Erik Kristian Øyen	varamedlem	1 år i 2024	X

Innstilling/ forslag til nye varamedlemmer for 2025-2026:

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Lise Jorid Sæther	varamedlem	1 år i 2025	X godkjent
Erik Kristian Øyen	varamedlem	1 år i 2025	X -11-

4C VALG AV VALGKOMITE MED VARAMEDLEMMER FOR 2025-2026:

Valgkomite : Ashjørg Røslie, Åse Rendal Holten

4D VALG AV DELEGERTE TIL SUNNBO`S GENERALFORSAMLING

Det skal velges 2 delegerte til Sunnbo`s generalforsamling

FORSLAG: Helge Berg, Jan Otto Moen

VEDTAK: Godkjent

SAK 5: EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL STYRET:

FORSLAG : Det foreslås at det gis en godtgjørelse til styret:

kr. 24.000,- **til borettslagets** leder

kr. 1.000,- **til borettslagets** styremedlemmer

kr. 500,- **til borettslagets** varamedlem

VEDTAK:

godkjent

Ordinær generalforsamling 2025 erklært avsluttet kl. 1900

Sted: Surnadal

Møteleder

Møtesekretær

Eivind Haale

Borettshaver

Jan Otto Moen

Borettshaver

Originalen limes inn i protokollen
Kopi til : AL Sunndal Boligbyggelag og andelseierne i laget.

RESULTATREGNSKAP GRIMSMOGÅRDEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23	Budsjett Pr 31.12.24	Budsjett Pr 31.12.25
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		592 452	519 372	592 452	596 878
Innkrevde kapitalkostnader		1 030 308	914 136	1 030 308	1 012 730
Andre inntekter		6 345	0	0	0
SUM INNTEKTER		1 629 105	1 433 508	1 622 760	1 609 608
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	8 498	8 111	8 517	8 923
Honorar til styret	3	27 000	10 000	27 000	27 000
Forretningsførerhonorar		61 974	59 022	61 971	65 071
Arbg.avg, sos kost	4	1 728	640	1 060	1 728
Vedlikehold	5	77 669	211 027	40 000	40 000
Kabel-Tv		38 703	38 961	38 700	38 703
Forsikring		49 622	45 793	49 805	57 125
Kommunale avgifter		181 312	162 606	205 664	190 434
Energi og strøm		17 599	19 488	30 000	30 000
Renhold fellesareal		21 700	23 267	25 000	25 000
Verktøy og driftsmateriale ol.		13 999	0	1 000	1 000
Kontorrekvisita og trykksaker		84	288	1 500	750
Internett, Telefon og porto		92	128	4 500	500
Drift maskiner		0	0	1 000	1 000
Andre driftskostnader	6	67 738	21 392	45 300	63 315
SUM KOSTNADER		567 718	600 723	541 017	550 549
DRIFTSRESULTAT		1 061 387	832 785	1 081 743	1 059 059
FINANSINNTEKTER OG KOSTN.					
Renteinntekter		714	992	0	0
Aksjeutbytte fra andre		4 813	4 417	0	0
Rentekostnader	9	659 667	566 964	689 103	639 066
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN		654 140	561 555	689 103	639 066
ORDINÆRT RESULTAT		407 247	271 230	392 640	419 993
ÅRSRESULTAT	1	407 247	271 230	392 640	419 993

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter	7	300 000	300 000
Bygninger	8	23 160 298	23 160 298
Sum anleggsmidler		23 460 298	23 460 298
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer		-95	0
Bankinnskudd			
Innestående bank		318 809	257 222
Sum omløpsmidler		318 714	257 222
SUM EIENDELER		23 779 012	23 717 520

BALANSE

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital		3 043 349	2 636 103
Sum opptjent egenkapital		3 103 349	2 696 103
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9	11 272 878	11 625 698
Borettsinnskudd	10	9 380 000	9 380 000
Sum langsiktig gjeld		20 652 878	21 005 698
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 130	8 198
Skyldig off. myndigheter		12	12
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		184	184
Påløpne renter		7 084	7 325
Påløpne kostnader		10 375	0
Sum kortsiktig gjeld		22 785	15 719
Sum gjeld		20 675 663	21 021 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 779 012	23 717 520
Pantestillelse	11	20 652 878	21 005 698

Sunndalsøra 31.03.25
SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted:_____, dato:_____

Helge Berg	Brit Jorunn Heggset	Britt Børset
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

002 - 012

SURNADAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSAR TIL REGULERINGSPLAN FOR

SKEI SENTRUM

GODKJENT AV SURNADAL KOMMUNESTYRE 27. APRIL 1989, SAK K 34/89.

Sist revidert 29.06.2006

SURNADAL KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSAR TIL
REGULERINGSPLAN FOR SKEI SENTRUM.

I REGULERINGSOMRÅDET

Desse reguleringsføresegnene gjeld innanfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet, datert 11.3.1988, revidert 25.5.89, og vedtatt i kommunestyret i møte den 29.6. 1989. Bestemmelsane er seinare revidert sist vedtatt av hovedutval for teknikk og miljø _____.

II REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgjande formål:

Byggeområde
Bustader
Forretningar, kontor
Offentlege formål
Reiseliv / Campingplass (Spesialområde)
Almennyttige formål
Blanda formål: Bustader / Forretningar
Bustader / Offentlege formål
Offentlege formål / Forretningar / Kontor
Industri / Forretningar / Kontor

Landbruksområde

Offentlege trafikkområde
Køyreveg
Parkering
Gang- og sykkelveg

Friområde
Park
Leikeplass

Spesialområde
Frisiktsone
Naturvern
Fjernvarmeanlegg

Fellesområde
Avkjørsel, parkering

III BESTEMMELSAR FOR DEI ENKELTE REGULERINGSFORMÅL.

1. BYGGEOMRÅDE

1.1 Generelt

1.1.1 **Byggegrenser.** Bygningane skal plasserast innanfor dei viste byggegrensene.

1.1.2 **Krav til utforming.** Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemelding sjå at bygningane får ei god form og materialbehandling og at bygningar får ei harmonisk utforming med omsyn til takvinkel, materialbruk og farge.

1.1.3 **Trafokioskar.** Nødvendige trafokioskar skal plasserast i samråd med bygningsrådet.

1.1.4 **Krav om utbyggingsplan.** Bygningsrådet kan bestemme at før det kan settast i gang utbyggingstiltak innanfor reguleringsområdet skal det utarbeidast utbyggingsplanar godkjende av bygningsrådet i samsvar med paragraf 28.2 om bebyggelsesplan i ny plan- og bygningslov.

Utbyggingsplanane skal fastlegge arealbruk og bygningane si utforming og skal vise:

- Bygningane si plassering, etasjetal, høgde og takform.
- Eksisterande og framtidig terreng.
- Parkeringsplassar, garasjar
- Uteopphaldsareal
- Ny og eksisterande vegetasjon som skal takast vare på
- Plass for evt. framtidig utviding.

1.2 Område for boligbygging, felt B1 – B20.

1.2.1 **Formål.** I område B1 – B20 kan det berre førast opp boligar med tilhøyrande garasje. Område B17 skal nyttast til boligar for eldre. (B18 utgått).

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

1.2.3 **Grad av utnytting.** Tillate utbygd areal (jfr. byggeforskriftene av mai 1987, kap. 22.2) skal ikkje overstige 30% av tomta sitt netto areal* for område B1-B16 og B19-B20, som skal byggast ut med frittliggande småhus. For område B17 skal det førast opp rekkehus/hus i kjede/frittliggjande småhus. Tillate utbygd areal skal ikkje overstige 40%.

* Netto areal = den delen av tomta som er regulert til byggeformål.

1.2.4 **Maksimal høgde** frå terreng til gesims skal ikkje overstige 6 m.

1.2.5 **Takform m.m.** Bygningrådet kan fastsette husa si takform, møneretning og takvinkel. Dermøneretning og husplassering er fastsett i utbyggingsplan skal dette vere retningsgivande.

1.2.6 **Situasjonsplanen** som følgjer byggemeldinga for bolighuset skal vise plassering av garasje, utvendige boder og uthus, sjølv om desse ikkje skal førast opp samtidig.

1.2.7 **Parkering.** Vanlege bolighus skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter for 2 bilar pr. bolig.

1.2.8 **Garasje.** Der det kan førast opp garasje skal denne tilpassast bustadhuset med omsyn til materialval, form og farge. Garasje kan førast opp i ein etasje og med grunnflate ikkje over 40 kvm. Innanfor ramma i byggeforskriftene kan denne plasserast med ein vegg i nabogrense.

1.2.9 **Støyskjerming.** For område B17 skal det plantast eit belte med tett bar- og lauvskog mellom boligane og riksvegen som skal tene som demping av trafikkstøy.

1.3 Område for forretningar, kontor. Felt FK1 – FK7.

1.3.1 Felt FK1 – FK7 skal nyttast til publikumsretta serviceverksemd.

FK7 skal nyttast til legesenter og tilhørande verksemd. Vaktmesterbolig kan leggjast til 2. etg.

1.3.2 **Grad av utnytting.** Tillate bruksareal (jfr. byggeforskriftene av m ai 1987, kap. 22:2) skal ikkje overstige tomta sitt netto areal.

1.3.3 **Etasjetal.** Bygningane kan førast opp i inntil 2 etasjer. Der terrenget ligg til rette for det kan bygningsrådet tillate at det blir bygd sokkeletasje.

1.3.4 **Maksimal høgde** frå terreng til gesims skal ikkje overstige 10 m.

1.3.5 **Bustadformål.** Bygningsrådet kan tillate at 2. eventuelt 3. etasje kan nyttast til bustadformål. Reine bustadhus kan ikkje førast opp i dette området. På eigedomen 35/92 og 206 i område FK3 kan 2. etg. nyttast til bustader.

1.3.6 **Parkering.** Kvar bedrift skal på eigen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing nødvendig for eigedomen sin bruk etter bygningsrådet sitt skjønn. Normalt bør det vere ein parkeringsplass pr. 50 kvm. næringsareal. For bustadarealet skal det gjenomsnittleg vere 1,5 parkeringsplass pr. bustadeining.

1.3.7 **Sjenerande verksemd.** Bygningsrådet kan forby verksemd som etter rådet sitt skjønn er sjenerande for naboar eller til ulempe for den offentlege ferdsel.

1.4 Område for offentleg formål. Felt O1 – O7.

1.4.1 Områda O1 skal nyttast til institusjonar innanfor helse- og sosialsektoren, som aldersheim, sjukeheim. O5 skal nyttast til barnehage m.m. O6 skal nyttast til ungdomsklubb m.m.O7 skal nyttast til kulturhus. (O2, O3 og O4 utgått.)

1.4.2 **Grad av utnytting.** Tillate bruksareal for O1 - O6 skal ikkje overstige 40% av tomta sitt areal. For O7 120 % av tomtas areal.

1.4.3 **Etasjetal.** Bygningane i kan førast opp i 3 etasjer inklusive sokkel.

1.4.4 **Maksimal høgde** frå terreng til gesims skal ikkje overstige 10 m for O1 - O6. For O7 er max. gesimshøgde 12 m.

1.4.5 **Utbyggingsplan.** Bygningane sin art og utforming skal godkjennast av bygningsrådet i samband med handsaming av utbyggingsplanen.

1.4.6 **Parkering.** Som pkt. 1.3.6.

1.4.7 **Sjenerande verksemd.** Som pkt. 1.3.7.

1.5 Område for reiseliv og campingplass. Felt R1 og R2.

1.5.1 Områda R1 og R2 skal nyttast til formål i tilknyting til reiseliv og turisme.

1.5.2 Felt R1 skal nyttast til hotellformål. I hotellbygningen kan det også innreiast mindre forretningar.

1.5.3 **Grad av utnytting.** Tillate bruksareal skal ikkje overstige 120% av tomtas areal.

1.5.4 **Maksimal høgde** frå terreng til gesims skal ikkje overstige 12 m.

1.5.5 **Etasjetal.** Bebyggelsen kan førast opp i inntil 4 etasjar.

1.5.6 **Parkering.** Det skal på eigen grunn settast av plass til 0,3 parkeringsplassar pr. rom for hotellet sine gjestar og 0.3 plassar pr. tilsett i hotelldrifta.

1.5.7 **Sjenerande verksemd.** Som pkt. 1.3.7.

1.5.8 Område R2 skal nyttast til campingplass og enklare turistanlegg med tilhøyrande anlegg som campinghytter, motell, sanitærhus og ekspedisjonsbygg eventuelt med kiosk.

1.5.9 **Grad av utnytting.** Tillate utbygd areal skal ikkje overstige 10% av tomta sitt areal. Bebyggelsen skal førast opp i maksimalt 1 etasje med høgste tillate gesimshøgd frå terreng på 3 m.

1.5.10 **Takform.** Pkt. 1.2.5 gjeld.

1.6 Område for blanda formål, bustader/forretningar. Felt BF1 – BF4.

1.6.1 Områda skal nyttast til publikumsretta serviceverksemd samt bustader. 1. etasje skal nyttast til publikumsretta serviceverksemd. På eigedomen 35/210 kan 1. etasje nyttast til boligar. Ved utnytting av 1. etg. til boligar skal etasjehøgda vera min. 2,8 m.

1.6.2 **Grad av utnytting.** Tillate bruksareal skal ikkje overstige 60% av tomta sitt areal. For eigedomen 35/211 er tillatt utnyttingsgrad BYA=80%

1.6.3 **Etasjetal.** Bygningane kan førast opp i inntil 3 etasjar inklusive sokkeletasje. På eigedomen 35/211 kan det førast opp inntil 4 etasjar inklusive sokkeletasje.

1.6.4 **Maksimal høgde** frå terreng til gesims skal ikkje overstige 10 m. For eigedomen 35/211 er maksimal gesimshøgde 11 m.

1.6.5 I tillegg kjem pkt. 1.2.5, 1.2.6, 1.3.6 og 1.3.7.

1.7 Område for blanda formål, offentlege formål/forretningar/kontor. Felt OFK2 – OFK3.

1.7.1 Områda skal nyttast til publikumsretta offentlege formål og privat publikumsretta serviceverksemd. (OFK1, OFK4 og OFK5 utgått.)

1.7.2 **Bustadformål.** Bygningsrådet kan tillate at 2. eventuelt 3. etasje kan nyttast til bustadformål. Reine bustadhus kan ikkje førast opp i dette området.

1.7.3 **Grad av utnytting.** For felt OFK2 og OFK3 skal maksimalt bruksareal vere 80%.

1.7.4 **Etasjetal.** Bygningane kan førast opp i inntil 3 etasjar inklusive sokkeletasje. Elles gjeld pkt. 1.2.5.

1.7.5 **Maksimal høgde** frå terreng til gesims skal vere 10 m.

1.8 Område for blanda formål, industri/forretningar/kontor. Felt IFK1 – IFK2.

1.8.1 Områda skal nyttast til industri og publikumsretta serviceverksemd.

1.8.2 **Sjenerande verksemd.** Det kan ikkje etablerast ny industriverksemd eller verkstadverksemd som etter bygningsrådet sitt skjønn fører til ulempe eller sjenanse for omgivnadene.

1.8.3 **Grad av utnytting.** Tillate bruksareal skal ikkje overstige 60% av tomta sitt areal.

1.8.4 **Etasjetal.** Bygningane kan førast opp i inntil 3 etasjar.

1.8.5 **Maksimal høgde** terreng til gesims skal ikkje overstige 10 m.

1.8.6 I område IFK2 skal det ved etablering av industri setjast strenge krav når det gjeld forureining.

1.9 Område for allmennyttige formål, A1

1.9.1 Området skal nyttast til barnehage.

1.9.2 **Grad av utnytting.** Tillatt bruksareal skal ikkje overstige 30 % av tomtas areal.

1.9.3 **Etasjetal.** Bygningane kan førast opp i 2 etasjer.

1.9.4 **Maksimal høgde** frå terreng til gesims skal ikkje overstige 6 m.

1.9.5 **Parkering.** Det skal på eigen grunn settast av plass til parkering for ansatte og til bringing/henting av barn. krava er 0,5 plasar pr. barn i barnehagen.

1.10 Område for blanda formål, offentlege bygningar og boligar, BO1

Områda BO1 skal nyttast til offentlege bygningar og boligar for eldre.

Grad av utnytting. Tillate bruksareal skal ikkje overstige 40% av tomta sitt areal.

Etasjetal. Bygningane i kan førast opp i 3 etasjer inklusive sokkel.

Maksimal høgde frå terreng til gesims skal ikkje overstige 10 m.

Utbyggingsplan. Bygningane sin art og utforming skal godkjennast av det faste planutvalet i samband med handsaming av utbyggingsplanen.

Parkering. Som pkt. 1.3.6.

Sjenerande verksemd. Som pkt. 1.3.7.

2. LANDBRUKSOMRÅDE

2.1 I område regulert til landbruksområde er det berre tillate å føre opp bygningar som har direkte tilknyting til tradisjonell jord-og skogbruksdrift.

3. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

3.1 I trafikkområdet skal det byggast køyrevegar, parkeringsplassar, fortau eller gang- og sykkelvegar, busshaldeplassar og torgplass.

3.2 **Terrenginngrep** i samband med veganlegg skal skje mest mogeleg skånsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal handsamast og tilsåast på ein tiltalande måte.

3.3 Gang- og sykkelvegen aust for meieriet kan også nyttast som **kjøreadkomst** til privat parkeringsplass framfor meieriet.

3.4 Ved opparbeiding av vegområde som omfattar området for gatebruksplanen for Skei sentrum skal prinsippet om **miljøprioritert gjennomkøyring** leggast til grunn. Dei planelementa som er vist på reguleringsplankartet skal vere retningsgivande ved utbygginga.

3.5 **Jordbruksavkjørselen** i vestenden av Amfisenteret skal kunne stengjast med bom som blir plassert nord for gang-/sykkelvegen. Den skal berre nyttast som jordbruksveg.

4. FRIOMRÅDE

4.1 Felt Fr1 og Fr2 skal nyttast til **park.**

4.2 Felt Fr3 og Fr6 skal nyttast til **leikeplass.**

4.3 Felt Fr4 og Fr5 skal nyttast som **grøntdrag** utan anna opparbeiding enn gang- og sykkelsti.

4.4 I områda er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp andre bygningar eller anlegg som ikkje har tilknyting til desse formåla. Eventuelle byggverk skal godkjennast av bygningsrådet.

5. SPESIALOMRÅDE

5.1 **Frisiktssone.** I området mellom frisiktslinja og vegformål (frisiktssona) skal det ved kryss og avkøyrsler vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande vegbanar i samsvar med føresegnene i veglovas paragraf 31.

5.2 **Naturvern.** Området skal fungere som buffersone mellom Grimsmo naturreservat og område IFK2. Inngrep som kan forringe verneverdien i reservatet skal ikkje skje.

5.3 **Fjernvarmeanlegg.** Området S1 skal nyttast til utbygging og drift av fjernvarmesentral.

5.3.1 **Sjenerande verksemd.** Det kan ikkje etablerast ny verksemd som etter det faste planutvalet sitt skjønn fører til ulempe eller sjenanse for omgivnadene.

5.3.2 **Grad av utnytting.** Tillate bebygd areal skal ikkje overstige 90% av reguleringsformålets flateareal.

5.3.3 **Maksimal høgde** terreng til gesims skal ikkje overstige 10 m.

5.3.4 I område S1 skal det ved etablering av verksemd setjast strenge krav når det gjeld forureining.

6. FELLESOMRÅDE

6.1 **Felles avkøyrsel, parkering.** Trafikkområde skal nyttast som felles adkomst og parkering til eigedomane som er vist med pilar på plankartet.

IV FELLESFØRESEGNER

1. **Gjerde** høgare enn 0,90 m skal godkjennast av bygningsrådet.

2. **Eksisterande vegetasjon** skal så langt råd er vernast.

3. **Mindre vesentlege unntak** frå desse føresegnene kan når serlege grunnar ligg føre tillatast av bygningsrådet innanfor ramma av føresegnene i plan- og bygningslova og bygningsvedtektene.

4. Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er stadfesta kan det ikkje opprettast **privatrettslege avtalar** som er i strid med planen og føresegnene til planen.

29.06.2006

Godkjent av Hovedutvalg for teknikk og miljø, sak 0066/06
29.06.06

Surnadal Kommune
Bygg og miljø

Surnadal Sjuk- og Bergvern Bygg

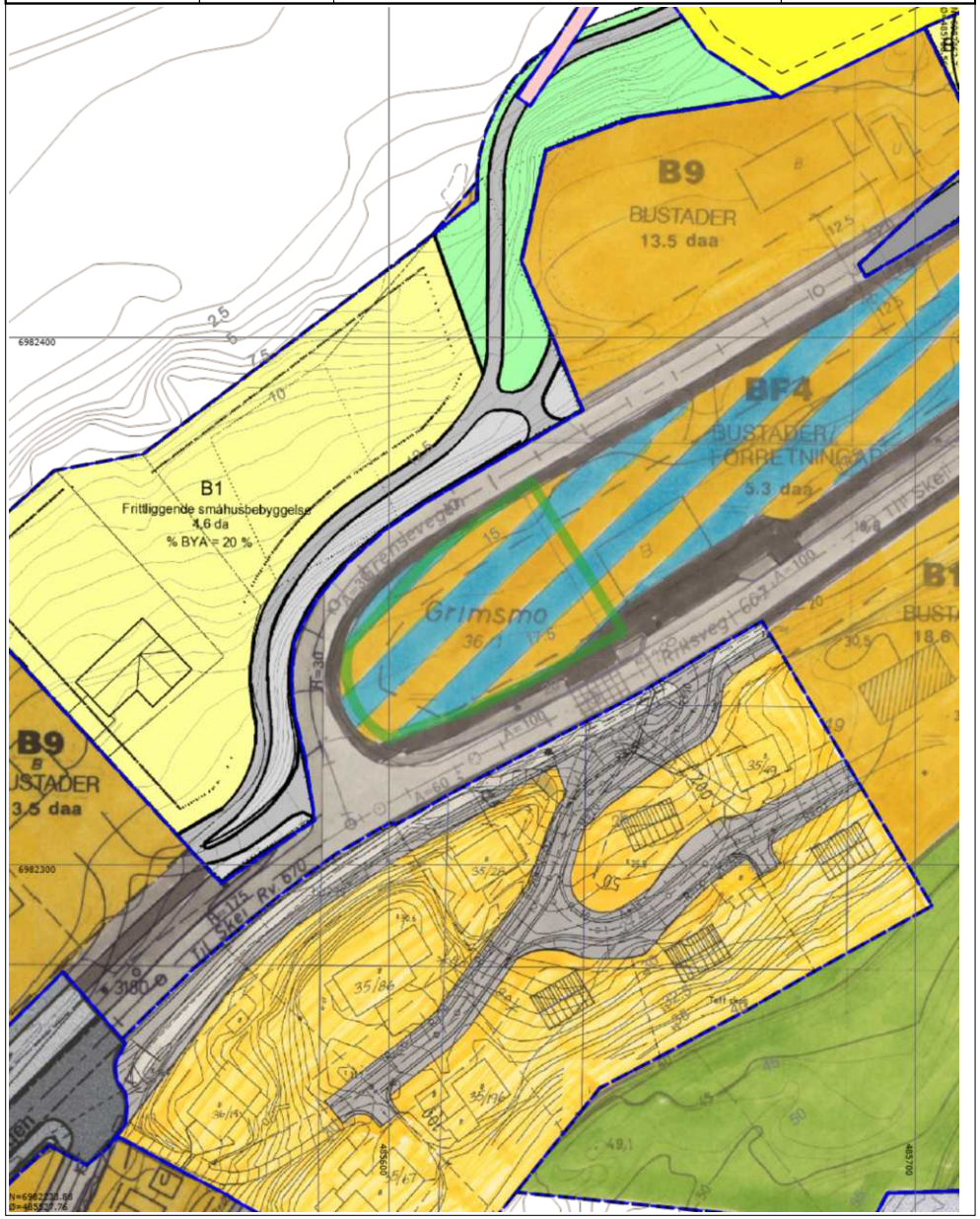
SURNADAL KOMMUNE

Surnadal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 36	Bnr: 211	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skeivegen 28A 6650 SURNADAL, m.fl.			
Annen info:	Skei - Grimsmo, endring: Skei sentrum			

Målestokk 1:1000



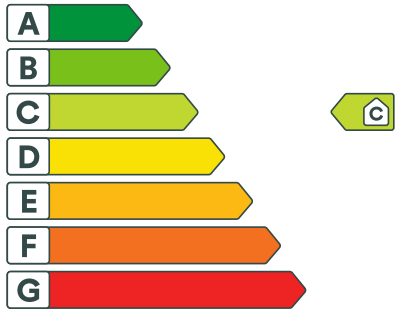
Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Gang-/sykkelveg
- Regplan raster Surnadal
- Høydekurve 1m Surnadal
- Forsenkningskurve Surnadal

enova

Energiattest

Adresse	
Skeivegen 28H, 6650 SURNADAL	
Dato for energimerking **02.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265232**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23751429**
Gårdsnummer **36**	Bruksnummer **211**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0204**



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 **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert 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
117,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
124,87 kWh/m²	**11 279 kWh**



Skeivegen 28H, 6650 SURNADAL

Detaljering

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

Skeivegen 28H, 6650 SURNADAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

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.

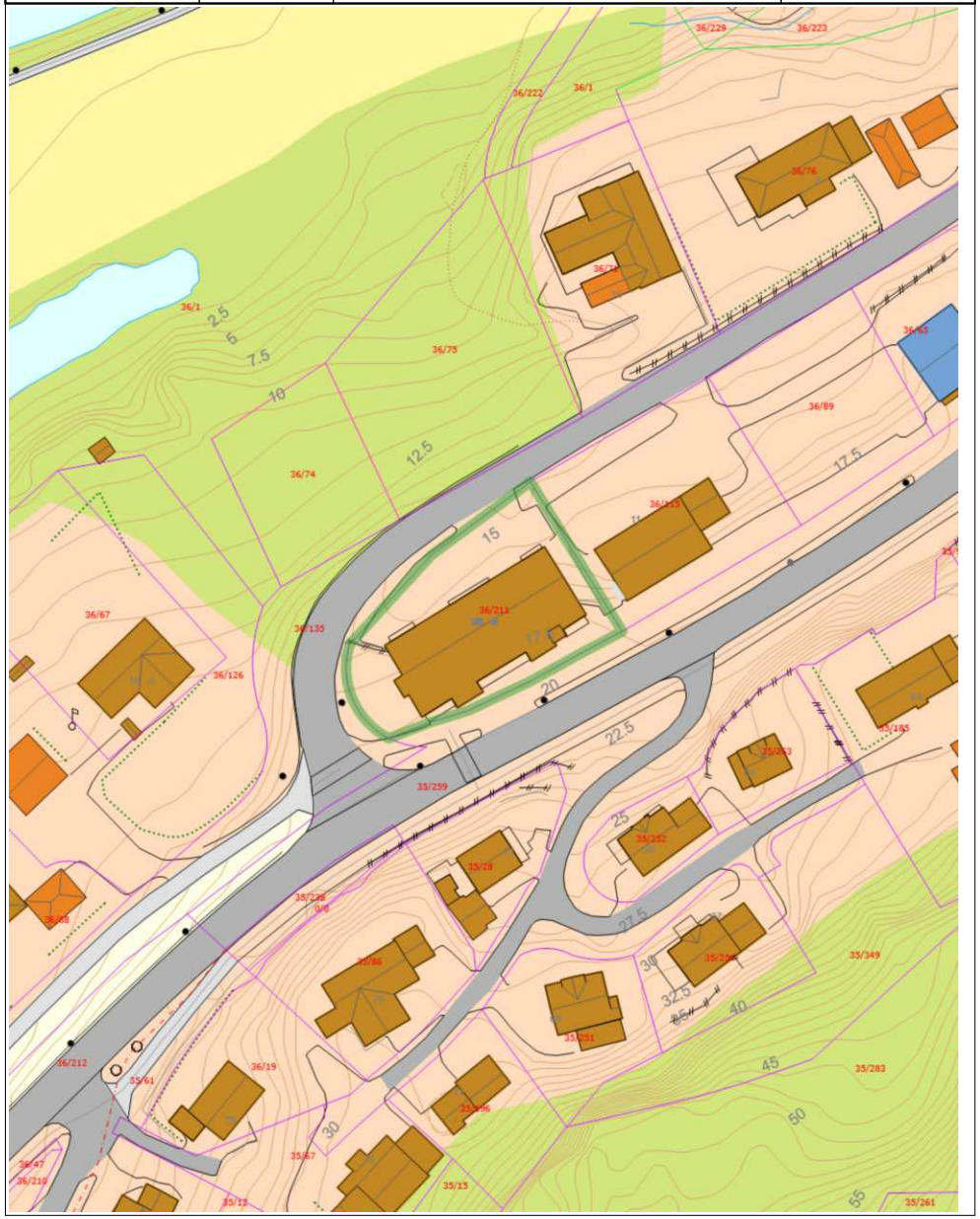
https://www.enova.no

Surnadal kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 36	Bnr: 211	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skeivegen 28A 6650 SURNADAL, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



SKEIVEGEN 28H

Nabolaget Skei/Grimsmo - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Skei	Linje 902, 905	8 min 0.7 km
Kristiansund Kvernberget		2 t 10 min

SKOLER

Surnadal barne- og ungdomsskule (1-10 ..	21 min 1.7 km
519 elever, 39 klasser	
Surnadal vidaregåande skole	21 min 1.8 km
270 elever	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Alti Surnadal	3 min
Svorkabygget	8 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

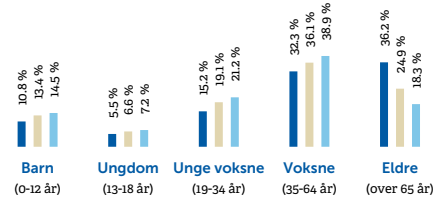
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skei/Grimsmo	878	489
Skei	2 883	1 402
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bårdshaugen barnehage (0-5 år)	12 min
44 barn	1.1 km
Midtigrenda barnehage (1-5 år)	16 min
57 barn	1.3 km
Øye barnehage (1-5 år)	22 min
52 barn	1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Surnadal	3 min
Bunnpris Skei	4 min

FINN 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

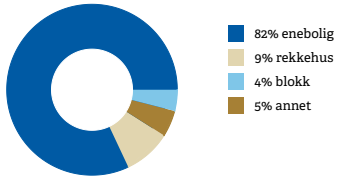
TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

SPORT

Nordmøre folkehøgskule	11 min
Aktivitetshall, ballspill	1 km
Grimsmomarka balløkke	15 min
Ballspill	1.1 km

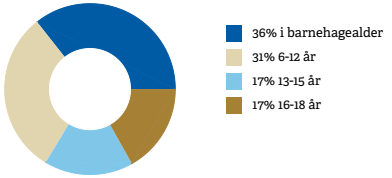
BOLIGMASSE



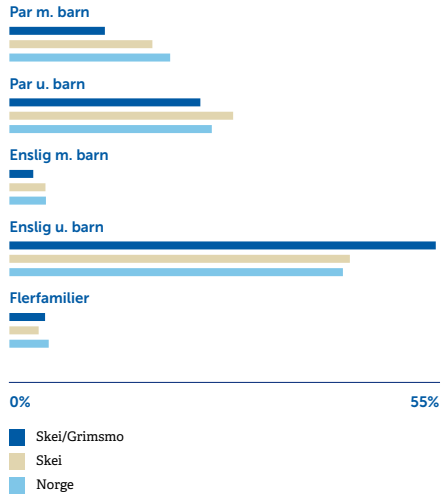
VARER/TJENESTER

ALTI Surnadal	3 min
Boots apotek Surnadal	3 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%

FINN 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

Notater

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

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: 21260009 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Skeivegen 28H, 6650 Surnadal.
Andelsnr. 8 i GRIMSMOGÅRDEN BORETTSLAG, org.nr. 992496673, 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 6 900,- 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: 21260009
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.03.2026

Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra

eiendomsmegler1.no