

Velkommen til

Rognpilvegen 52, 6652 Surnadal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rognpilvegen 52
6652 Surnadal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 950 000,-
Omkostninger	kr	124 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 074 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1975
BRA/BRA-i	305 / 230 m²
Soverom	4

Energimerke D

Velholdt, påbygd og oppgradert enebolig med solrik beliggenhet i Gryta. Dagens eier har drenert, fornyet yttertak og installert vannbåren varme. De fleste vinduer i 1. etasje er fornyet og det er delvis skiftet bordkledning. Kjøkken/spisestue/stue med god plass og store vinduer utnytter den flotte utsikten. Hvitevarer medfølger. Totalt tre stuer og tre bad i boligen. Godt med soverom. Utleieleilighet med aktivt leieforhold. Påbygd studio har egen inngang og muligheter for alternativ bruk. Dobbelgarasje. Smakfull hagestue fra 2024 med terrasse. Romslig veranda over tre sider med boblebad. Smått spektakulær tomt og uteområde som bør oppleves!

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
Rognpilvegen 52, 6652 Surnadal

Registerbetegnelse
Gnr. 48, Bnr. 36, Surnadal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 950 000,-
Omkostninger	kr	124 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 074 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 094 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 123 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 124 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 18 052,- pr. år 2025. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, forbruk vann/avløp og feiegebyr. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon ReMidt: kr 12 919,- pr. 2025. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.

Areal
BRA - i: 230 m²
BRA - e: 75 m²
BRA totalt: 305 m²
TBA: 152 m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er usikkert hva tykkelsen på innervegger/skillevegger er, noe som gjør det vanskelig eller umulig å måle arealet nøyaktig. - Utforming av terrasser/veranda med vinkler som ikke er rette med videre, gjør at arealet er vanskelig eller umulig å måle nøyaktig.

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
4 soverom

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Dobbelgarasje sammenbygd med boligen har leddport med automatisk portåpner.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 284 m² på eiet tomt.
Sjeldent attraktiv og pent opparbeidet tomt. Tomten ligger solrikt til på en høyde med flott utsikt over Surnadal. Meget stor veranda over tre sider av huset med boblebad. Smakfull hagestue fra 2024 med egen terrasse. Stor svalgang til inngangsparti. Utvendig sykkelbod og lekestue. Tomten er flat og beplantet med plen, busker, hekker og trær. Bør oppleves!

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1975, tilbygget i 2008 og 2013 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Gang, stue/kjøkken i åpen løsning, 3 soverom, bad og 2 trapperom.

Kjeller:
Hoveddel: Gang, bad/vaskerom, innredet rom (kjellerstue), og innredet rom (soverom).
Hybel: 2 ganger, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom og 2 boder.

Eksternt bruksareal:
1. etasje: Garasje.
Kjeller: Arbeidsrom.
Hagestue.

Standard
1. etasje:
Gang: Flis på gulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater med luke til kryploft. Hovedinngang. Skyvedørsgarderobe. Vannfordeling til gulvvarme i skyvedørsgarderoben.

Stue/kjøkken: Laminatgulv med gulvvarme. Tapet, dekorstein og malte slette vegger. Hvite himlingsplater. 2 Utganger til veranda. Vedovn. Profilert kjøkkeninnredning, heltre benkeplate med nedfelt induksjonstopp og vask med avrenningsbeslag. Kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, 2 stekeovner og micro. Mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Soverom 1: Tregulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg.

Soverom 2: Tregulv, malt panel på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg. Utgang til veranda.

Soverom 3: Tregulv, malte panelplater på vegger og hvite himlingsplater. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.150 cm servantskap med heldekkende plate med 2 servanter, speilsal med spotter i lyslist, høyskap, hjørnebadekar og vegghengt toalett.

Trapperom 1: Malte panelplater og flis på vegg. Hvite himlingsplater. Flislagt trapp til kjeller. Egen inngangsdør.

Trapperom 2: Laminatgulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Trapp til kjeller.

Garasje: Betonggulv, synlig bindingsverk i vegg og synlig takkonstruksjon i himling. Leddport i stål med portåpner. Egen inngangsdør. 2-lags vindu. Innlagt strøm. Vegger mot trapperom er kledd med sponplater.

Kjeller:

Hoveddel:
Gang: Belegg på gulv, malt panel på vegg og malt slett himling. Inngang fra trapperom.

Bad/vaskerom: Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg. Slett vaskeromsinnredning med laminert benkeplate og nedfelt vask. Dusjkabinett, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og vegghengte skap. Skyvedørsgarderobe med med teknisk rom som inneholder 2 varmtvannsbereder, varmepumpe for gulvvarme, stoppekraner og vannfordeling til vaskerom. Sikringsskap.

Innredet rom (kjellerstue): Laminatgulv. Malt panel, tapet og dekorstein på vegg. Malt panel i himling. Trapp til 1. etasje med. Kott under trapp. Elektrisk peisovn på vegg.

Innredet rom (soverom): Laminatgulv, malte panelplater på vegger og malt panel i himling. Panelovn på vegg.

Arbeidsrom: Laminatgulv med gulvvarme, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Servant. Egen inngang.

Hybel:
Gang 1: Tregulv, malt panel på vegg og malt slett himling.

Gang 2: Belegg på gulv med gulvvarme, malt panel på vegg og malt slett himling.

Stue: Belegg på gulv med gulvvarme, malt panel på vegg og hvite himlingsplater. Vedovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Belegg på gulv med gulvvarme. Panel og malt panel på vegg. Malt slett himling.

Soverom: Laminatgulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Utgang til terrasse.

Bad/vaskerom: Flislagt gulv med gulvvarme. Panel og flis på vegg. Malt slett himling. Mekanisk avtrekk på vegg. 60 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkkontakt, høyskap, vegghengt toalett, dusjvegger i hjørne med dør og opplegg for vaskemaskin.

Bod 1: Tregulv, malt panel på vegg og malt slett himling. Veggmonterte hyller.

Bod 2: Tregulv, panel på vegg og malt slett himling. Garderobeskap.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i Gryta. Solrik beliggenhet i attraktivt område med flott utsikt over Surnadal. Kort avstand til Alti kjøpesenter og sentrumsfunksjoner. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til alpinanlegg og flotte turområder.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
Enebolig med utleie, kjeller og 1. etasje. Støpt plate, lettklinkerblokk i grunnmur, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. 2-lags vinduer og koblede vinduer. Saltak med takplater av bølgeprofil i
stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Terrasse på terreng ved hybelleilighet. Veranda i 1. etasje med utgang fra stue og ved inngang.

Hagestue på pilarer. Trebjelkelag med laminatgulv og gulvvarme. Bindingsverk i vegg med utvendig liggende kledning og dekorstein på vegg. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Takrenner med avløp ført til terreng. 2 lags trevindu og dobbel terrassedør med 2-lags glass.

Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Følgende hvitevarer er integrerte og medfølger dermed handel:
- Komfyr
- Damp ovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Mikrobølgeovn

Amerikansk kjøleskap med fryser medfølger om ønskelig.

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 19.11.2025.

Det foreligger ingen byggemelding/godkjenning av hagestue fra 2018. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende byggemelding/godkjenning.

Oppvarming
Ved, elektrisk og vannbåren varme via luft til vann varmepumpe.

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
D, Gul
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

Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

Eiendommen er pt. utleid og overdras med utleieforholdet. På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at en overdragelse av eiendommen ikke medfører noen endring i løpende leieforhold utover at kjøper trer inn i utleierposisjonen med de rettigheter og plikter som gjelder i leieforholdet fra før. Leieforholdet er tidsubestemt med oppsigelsestid på 7 måneder. Oppsigelse fra utleier må være "saklig begrunnet", jf. Husleieloven § 9-5 som lyder;
En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom:

a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til
b) rivinghusstanden, eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,
c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller
d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til det løpende leieforholdet.

Leiligheten leies i dag ut for kr 7 800,- kr per måned inkl. strøm.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.nrpa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Vassendmarka (planid 19940004-012) og ligger i et område regulert til boliger.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse, nåværende og samlevei - nåværende.

Reguleringsbestemmelsene kan fås ved henvendelse til megler.

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 378 621,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 514 482,-.

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.

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 tidligst 15.07.25, ellers etter nærmere avtale med selger.

Eier
Rune Sollid

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 236
Dato: 21.01.1975
Registrering av grunn

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 236
Dato: 21.01.1975
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 10563
Dato: 20.11.2001
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

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

Andre relevante opplysninger
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder følgende endringer i underetasjen:
- Rom byggemeldt som disprom benyttes i dag som soverom og kjellerstue

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard 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. 4 958,-
Fotograf kr. 5 000,-
Tilstandsrapport kr. 23 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
• Fremtind forsikring
• HELP Forsikring
• Vend Marketplaces (Finn.no)
• Visma by Broker
• SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 01.12.2025 av Svenn Marius Skålvik i Midt Norsk Takst AS.

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

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom 2 (Hybel) - Overflater vegger og himling: Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av tømmer/panel utenfor dusjveggen, dette gir ingen form for tettesjikt og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til våtsone. TG3 er satt med bakgrunn i standardens krav.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendige trapper
- Utvendig - Garasje
- Utvendig bod
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Overflater - Hybel
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Innvendig - Innvendige dører - Hybel
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmesentral
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - Hybel
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Ventilasjon
- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom 2 (Hybel) - Overflater Gulv
- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom 2 (Hybel) - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom 2 (Hybel) - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom 2 (Hybel) - Ventilasjon
- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom 2 (Hybel) - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken - Kjeller - Kjøkken (Hybel) - Overflater og innredning
- Kjøkken - Kjeller - Kjøkken (Hybel) - Avtrekk
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Ventilasjon

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

Bygningstegninger: Det er ustedt ferdigattest datert 19.11.2025 for øvrige
arbeider slik at boligen er godkjent slik den fremstår i dag. Det er bekreftet av Surnadal kommune pr. epost 09.12.2025 at tegninger innsendt av selger er godkjent.

Krav for rom til varig opphold: Vinduer i kjeller klarer ikke å tilfredsstille kravet til 10% dagslysflate i henhold til dagens krav, men boliger oppført/byggemeldt før 1. juli 2011 kan bruke unntaksregel. Mangler vindu på soverom og kjellerstue.

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 gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Nytt røropplegg i vaskerom og integrering av varmepumpe luft/vann. Firmanavn: Comfort. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013. Røropplegg ved totalrenovering av bad. Firmanavn:

Næss rør. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006. Elektrisk arb. og nye varmekabler bad. Firmanavn: as Elektro. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006. Membran og flislegging av bad. Firmanavn: Glas og vaktmester service. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006. Røropplegg i bad leilighet. Hadde flislegger, men usikker på firma. Firmanavn: Næss rør. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003. Våtromsplate vaskerom. Membran og flislegging av gulv vaskerom. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Ny sluk. Joti mener jeg. slukmansjett ble lagt og smurt med membran i hendhold til kravene. gulvet fikk ett strøk kz før memran ble påført og deretter flislagt.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Nytt Dekra tak på huset. Firmanavn: Glass og vakmester service. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005. Påbygg av huset. 25 kvadrat m på 2 plan (50 kvadrat m) Ellementer fra kvatro. Montert og sluttført av GVS. Samt etterisolering av 2 ekstra vegger og skifte av samtlige vinduer. Firmanavn: Glass og vaktmester service. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? Ny garage . Elementer fra Kvatro. Montert og sluttført av GVS. Firmanavn: Glass og vaktmester service. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008.

Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Skråning begynte å sige ut pga kommunens drennering i veikant. Mikkelsen Maskin rettet skaden og fylte på med stein. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? I forbindelse med med utbedring av tomteareal, ble det lagt ny drenering rundt huset og ut fra huset. Firmanavn: Ranes maskin. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? I forbindelse med påbygging ble det gjort arbeide med avløp under nybygg. Firmanavn: Ranes maskin. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Boligen har vært under konstant fornying siden jeg kjøpte i 2002. det er umulig å si hva som er gjort når. det var ell-sjekk i 2023 og hele anlegget er i orden. ingenting er gjort etter det. Firmanavn: as elektro.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ny garage. påbygg av til stue/kjeller og svalgang mellom garage og inngang. Hagestue ,lekestue. div terrasser/ veranda og sykkelbod.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ble ferdigstilt kjellerleilighet i 2003. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Ble sendt søknad, som ble innvilget med takhøyde på 220 cm.
Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? Skråning på undersiden av huset begynte å rase ut. Ble ordnet opp i og sikret med fylling av steinmasser av Mikkelsen maskin.

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Boligen har en sokkel leilighet på ca 65 m2.

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 15.12.2025
- Selgers egenerklæring datert 09.10.2025
- Midlertidig brukstillatelse datert 17.02.1975
- Bygningstegninger
- Matrikkelrappport
- Målebrev
- Tinglyst erklæring datert 20.11.2001
- Oversiktskart
- Reguleringsplankart
- Energimerking

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

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

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

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

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
















MAMMA
PAPPA









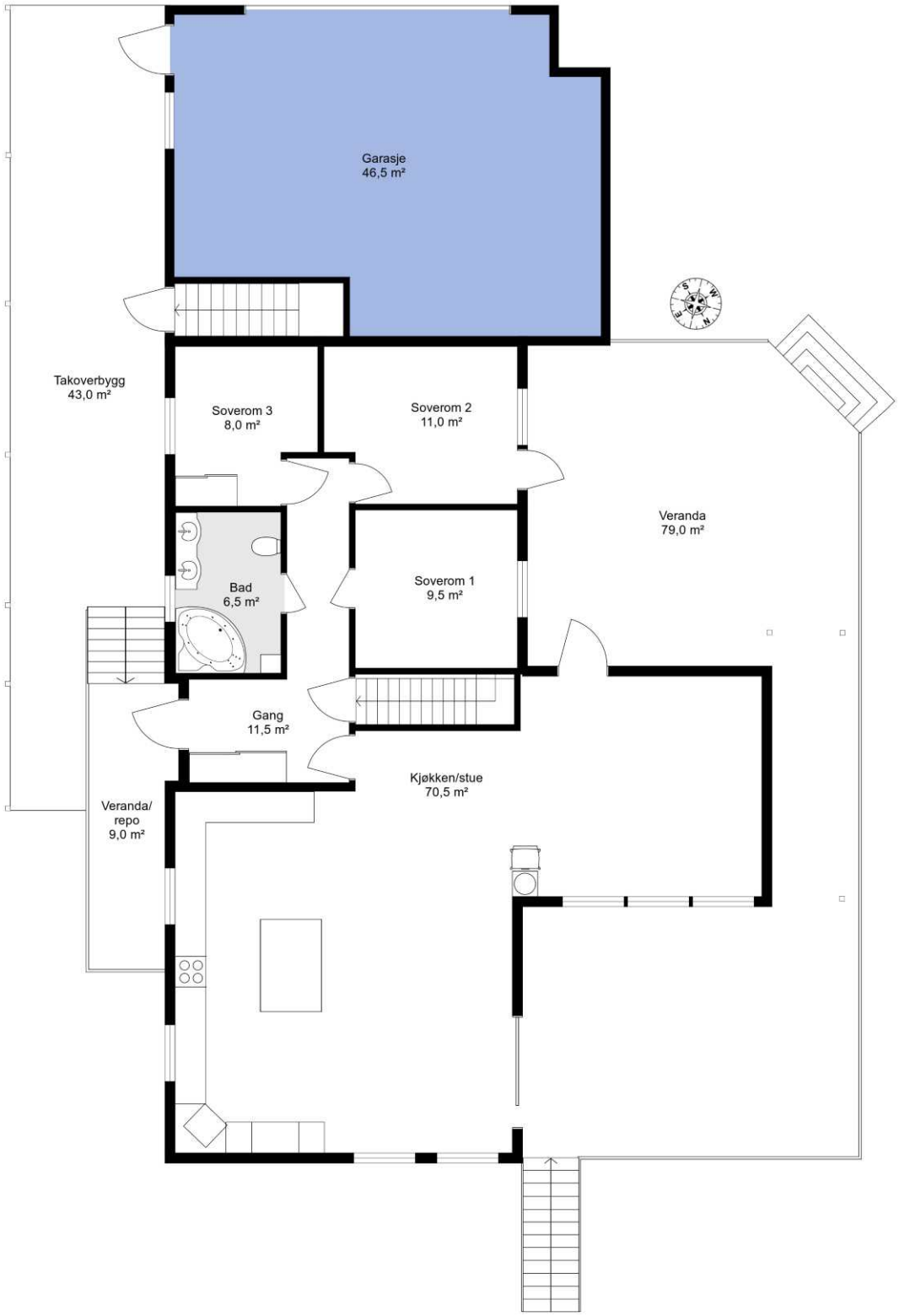

DO
MORE
OF
WHAT
MAKES
YOU
HAPPY.







Notater


Garasje
46,5 m²
Takoverbygg
43,0 m²
Soverom 3
8,0 m²
Soverom 2
11,0 m²
Veranda
79,0 m²
Bad
6,5 m²
Soverom 1
9,5 m²
Gang
11,5 m²
Kjøkken/stue
70,5 m²
Veranda/
repo
9,0 m²


Bad/
vaskerom
8,5 m²
Soverom 1
8,5 m²
Gang 1
5,0 m²
Kjellerstue
12,5 m²
Bad/vaskerom 2
4,0 m²
Gang 2
3,5 m²
Bod
2,5 m²
Gang 3
3,0 m²
Stue
17,5 m²
Bod 2
8,0 m²
Kjøkken
8,0 m²
Arbeidsrom
10,5 m²
Soverom
10,0 m²
Terrasse
21,0 m²

Tilstandsrapport

Enebolig
Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
SURNADAL kommune
gnr. 48, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 305 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 **Rapportdato:** 18.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20704-1630 **Referansenummer:** BM7880

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

Medlem av Norsk takst

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

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Trondheim, Tynset og Heim Kommune.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.
Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

sms@mntakst.no
915 36 411

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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.

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med utleie, kjeller og 1. etasje
Støpt plate, lettklinkerblokk i grunnmur, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. 2-lags vinduer og koblede vinduer. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng.
Terrasse på terreng ved hybelleilighet. Veranda i 1. etasje med utgang fra stue og ved inngang.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord.
Forenklet damptett undertak av armert polyetylen på bolig fra byggeår og undertak av duk på tilbygg over kjøkken fra 2005
Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013 i 1. etasje.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Bygningen har malt hovedytterdør til trapperom, garasje og til arbeidsrom
Bygningen har malt terrassedør i tre til hybel
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Nedsenket boblebad på fremre hjørne.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 85 cm på glass og 90 cm på rekkverk av tre.
Det er montert avrenningsplater i bjelkelag over terrasse i underetasjen.
Terrasse bygd på terreng med terrassedekke med utgang fra hybelleilighet. I tillegg er det etablert som gangbane med terrassedekke
Veranda opphengt på bolig som er delvis overbygget, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med stående spiler og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 90 cm
Trapp i tre til veranda med malt stående rekkverk. Høyde på rekkverk er målt til ca. 75 cm

Garasje
Betonggulv, synlig bindingsverk i vegg og synlig takkonstruksjon i himling. Leddport i stål med portåpner. Egen inngangsdør. 2-lags vindu. Innlagt strøm.
Vegger mot trapperom er kledd med sponplater.

Utvendig bod
Belegningsstein på grunn, bindingsverk med liggende kledning utvendig og pulttak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Plassbygde skyvedører i front

INNVENDIG Gå til side

Bolig: Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Hybel: Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Felles elementpipe for bygget fra byggeår. Peisovn på stue i hybel og stue i 1. etasje
Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill på kjellerstue. Det er målt 16,0 % fukt.
Boligen har malt tretrapp med laminatgulv i trinn og malt liggende rekkverk på en side. Spilerekkverk på en side. Kott under trapp med dør. Høyde rekkverk/håndløper er målt til ca. 85 cm
Flislagt betongtrapp fra utvendig inngang ned mot kjeller i eget trapperom.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører som er lakkert og malt i hybel.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom kjeller
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.
Slett vaskeromsinnredning med laminert benkeplate og nedfelt vask.
Dusjkabinett, gulvstående toalett og vegghengte skap.
Skyvedørsgarderobe med med teknisk rom som inneholder 2 varmtvannsbereder, varmepumpe for gulvvarme, stoppekraner og vannfordeling til vaskerom. Sikringsskap.

Bad/vaskerom 2 (Hybel)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagt gulv med gulvvarme. Panel og flis på vegg. Malt slett himling.
Mekanisk avtrekk på vegg.
60 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap, vegghengt toalett, dusjvegger i hjørne med dør og opplegg for vaskemaskin.

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.
150 cm servantskap med heldekkende plate med 2 servanter, speilsal med spotter i lyslist, høyskap, hjørnebadekar og vegghengt toalett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken kjeller hybel
Belegg på gulv med gulvvarme. Panel og malt panel på vegg. Malt slett himling.
Malt profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt dobbel vask. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over benkeplate.

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje
Laminatgulv med gulvvarme. Tapet, dekorstein og malte slette vegger. Hvite himlingsplater. 2 Utganger til veranda. Vedovn.
Profilert kjøkkeninnredning, heltre benkeplate med nedfelt induksjonstopp og 1 ½ vaske med avrenningsbeslag. Kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, 2 stekeovner og micro. Mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekraner i teknisk skap på bad/vaskerom i kjeller
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) på vaskerom i kjeller med fordelerkolber på vegg i teknisk skap ved varmtvannsberederen.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventil i vindu.
Luft til vann varmepumpe med varmefordeling via gulvvarme i 1. etasje og på bad/vaskerom i kjeller. Daikin varmepumpe fra 2013
OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2025
Plassering: Teknisk skap på bad/vaskerom i kjeller
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt
OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2003
Plassering: Teknisk skap på bad/vaskerom i kjeller
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt
Gulvvarme på alle rom i 1. etasje med unntak av bad og soverom som er tilkoblet luft til vann varmepumpe. Det er montert trådløse romtermostat på hvert enkelt rom med gulvvarme.
Hoved sikringsskap er plassert på bod i hybel med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP.
Åpent og skjult anlegg.
Underfordeling på bad/vaskerom i kjeller ved teknisk rom. I tillegg underfordeling i kjellerstue ved trapp.
Brannmelder i hver etasje. Brannslukker fra 2025 på bod i hybel.
Brannslukker i 1. etasje

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige/løse masser.
Dreneringen er fra 2002 og skiftet av Ranes Maskin.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær.
Gruset/singlet i innkjørsel og brostein ved bolig/garasje.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

- Det er ustedt ferdigattest datert 19.11.2025 for boligen slik den fremstår i dag. Det er bekreftet av Surnadal kommune pr. epost 09.12.2025 at tegninger innsendt av selger er godkjent.

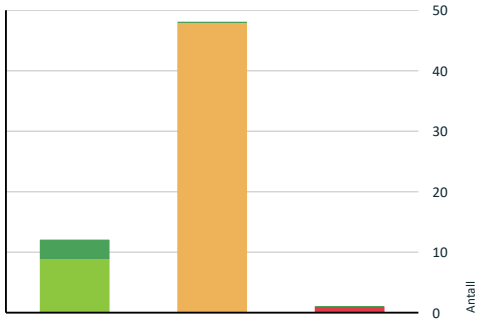
Hagestue

• Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

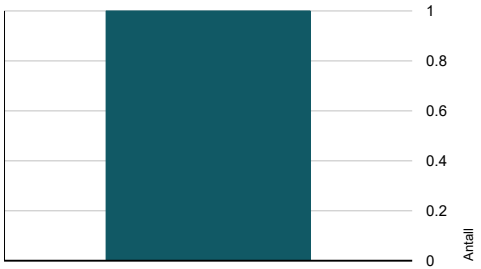
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drensrør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom 2 (Hybel) > Overflater vegger og himling	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 3	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3	Gå til side

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Utvendig > Utvendig bod	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Overflater - Hybel	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - Hybel	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Hybel	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom 2 (Hybel) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom 2 (Hybel) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom 2 (Hybel) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom 2 (Hybel) > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom 2 (Hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (Hybel) > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (Hybel) > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Eiendommen er registrert 21.01.1975. Midlertidig brukstillatelse er gitt 17.02.1975. Ferdigmelding på ombygging av leilighet i kjeller som er signert av Surnadal Kommune 26.03.2025

Anvendelse

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

Vedlikehold
Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget godt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard og byggeår. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner for å se hvor det er behov for tiltak.

Tilbygg / modernisering

2002	Modernisering	Skifte av drenering rundt boligen ifb. utbedring av tomt. Faglært arbeid av Ranes Maskin
2003	Ombygging	Ombygging av kjeller med utleieleilighet. Utført som egeninnsats
2005	Modernisering	Montering av nytt Decra tak. Faglært arbeid av Glass og Vaktmesterservice
2006	Tilbygg	Tilbygg av tak over veranda.
2009	Tilbygg	Tilbygg av garasje. Bygget med elementer fra Kvatro. Faglært arbeid av Glass og Vaktmesterservice ved montering og ferdigstilling.
2013	Modernisering	Etterisolering av 2 vegger og skifte av alle vinduer i 1. etasje. Faglært arbeid av Glass og Vaktmesterservice
2013	Tilbygg	Tilbygg av kjøkken i 1. etasje. Arbeidsrom og soverom i kjeller. Bygget med elementer fra Kvatro. Faglært arbeid av Glass og Vaktmesterservice ved montering og ferdigstilling.
2013	Modernisering	Endring og opplegg for avløp ifb. tilbygg. Faglært arbeid av Ranes Maskin
2017	Modernisering	Utbedring av skråning mot kommunal vei. Sikret med stein. Faglært arbeid av Mikkelsen maskin.
2022	El-kontroll av S-Nett (Svorka)	Elkontroll utført av DLE v/Svorka 16.03.2022 og påviste avvik er lukket av AS Elektro. Sak avsluttet og godkjent 15.09.2022

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Forenklet damptett undertak av armert polyetylen på bolig fra byggeår og undertak av duk på tilbygg over kjøkken fra 2005
Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via biler fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

- Gjelder undertak av plast
- Er noe mose på taket.
- Tak over utvendig bod er montert med for lite fall iht. leggeanvisningen.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvens av eldre undertak er disse kan bli utette og kan medføre underliggende fuktskader.
- Det kan anbefales å vaske taket og deretter montere mosebeslag på møne av zink eller kobber for å hindre videre fremtidig mose på taktekkingen.
- Ikke behov for tiltak på taktekking til bod ut fra type bruk av underliggende rom.


Tak over utvendig bod har for lite fall iht. leggeanvisningen. Synlig mose


Oversikt


Oversikt



TG 2 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Mangler taknedløp på ei side av takoverbygg til arbeidsrom

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp hvor det mangler

Tilstandsrapport



Mangler taknedløp over inngang til arbeidsrom i underetasjen



Luftehatt



Pipehatt

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon. Det forutsettes at veggen er bygget iht. preakseptert løsning
- Regelmessig vedlikehold av vegger er viktig for å forhindre fremtidige skader.
- Selger har etter befaringen montert musebørste på ytre hjørner for å sikre områder hvor det manglet tilstrekkelig tetning for mus

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vann samling i kledning under soveromsvindu ved verandadør som følge av manglede beslag mellom veranda og vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må påregnes overflatebehandling og evt. utskifting av enkelte bord.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Vann samling i kledning under soveromsvindu ved verandadør

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

- Loftsluke er ikke isolert og har ingen lås, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.
- Undertak har ingen mansjett/tetting rundt gjennomføringer i undertak
- Det er påvist fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen ved luftehatt som må kontrolleres og overvåkes. Kondens fra avløpslufting i hatt.
- Spottkasser er montert uten tilstrekkelig tetting mot dampsperre.
- Deler av takkonstruksjonen over stue er ikke mulig å kontrollere annet fra kryploft med tilgang grunnet manglende plass for tilkomst. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder, observasjoner fra underliggende etg og fra kryploft med tilgang.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

- Det bør utføres tiltak ved spotter uten spottkasser for å sikre tilstrekkelig damptetthet mot kaldtloft/kryploft.
- Påviste fuktskjolder i undertak bør holdes under oppsikt over tid og tiltak med å fjerne kondens må utføres for å sikre at skaden ikke utvikler seg.
- Grunnet manglende mansjett på undertak ved gjennomføringer bør området holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen eller skader i området.
- Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker inneklimaet. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.

Tilstandsrapport



Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.



Spottkasser er montert uten tilstrekkelig tetting mot dampsperre.



Undertak har ingen mansjett/tetting rundt gjennomføringer i undertak



Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen ved eldre undertak av plast

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013 i 1. etasje.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.
- Regelmessig vedlikehold av vinduer er viktig for å forhindre fremtidige skader.



Vinduer på stue



Vinduer på kjøkken i 1. etasje, arbeidsrom og soverom i underetasjen

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.
- Regelmessig vedlikehold av vinduer er viktig for å forhindre fremtidige skader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

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



Vindu på stue er kledd igjen



Koblet vindu på vaskerom fra byggeår

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
- Regelmessig vedlikehold av dører og karmer er viktig for å forhindre fremtidige skader.



Verandadør fra soverom



Verandadør fra stue



Skyvedør til veranda fra kjøkken

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør til trapperom, garasje og til arbeidsrom
- Regelmessig vedlikehold av dører og karmer er viktig for å forhindre fremtidige skader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.



Dør til areidsrom fra 2013. Tar i karm



Dør til trapperom.



Dør til garasje

TG 2 Dører - 3

Bygningen har malt terrassedør i tre til hybel
- Regelmessig vedlikehold av dører og karmer er viktig for å forhindre fremtidige skader.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



Terrassedør med utgang fra soverom



Terrassedør med utgang fra stue

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Nedsenket boblebad på fremre hjørne.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 85 cm på glass og 90 cm på rekkverk av tre.
Det er montert avrenningsplater i bjelkelag over terrasse i underetasjen.
- Info: Ved bruk av avrenningsplater i stål kan kondens/mindre lekkasjer oppstå ved større temperaturforskjeller.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er synlig lekkasjevann grunnet nedsenket boblebad sett fra undersiden.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut/monteres.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Rekkverkshøyde på glass må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør etableres bortledning av lekkasjevann under boblebad for å sikre at det ikke kommer vann på terrasse i underetasjen



Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.



Oversikt fra undersiden hor det er synlig lekkasjevann grunnet nedsenket boblebad.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse bygd på terreng med terrassedekke med utgang fra hybelleilighet. I tillegg er det etablert som gangbane med terrassedekke

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av overflater for å sikre at treverket holder seg over tid.





Oversikt



Oversikt



Oversikt

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Veranda opphengt på bolig som er delvis overbygget, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med stående spiler og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 90 cm

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut/monteres.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Beslag mellom vegg og terrassebord bør monteres


Oversikt


Oversikt


Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i tre til veranda med malt stående rekkverk. Høyde på rekkverk er målt til ca. 75 cm

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Trapper mangler håndløpere

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Håndløper må monteres for å lukke avviket.
- Info hentet fra TEK 17. § 8-9. Trapp skal ha håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Tilstandsrapport


Trapp fra hage opp til veranda


Hovedtrapp mangler håndløper på en side


Trapp fra veranda mangler håndløpere på hver side

TG 2 Garasje

Garasje
Betonggulv, synlig bindingsverk i vegg og synlig takkonstruksjon i himling. Leddport i stål med portåpner. Egen inngangsdør. 2-lags vindu. Innlagt strøm.
Vegger mot trapperom er kledd med sponplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det blir stående fukt på garasje gulvet med fare for fuktopptrekk på trapperom. Sikret med membran og flis på gulv mot vegg til trapperom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Tiltak med utbedring og sikring av fukt som blir stående må påregnes for å sikre at tilstøtende konstruksjoner ikke blir skadet over tid.


Sikret med membran og flis på gulv mot vegg til trapperom. Det er fare for at vann kryper under membran slik det er utført.


Oversikt

TG 2 Utvendig bod

Utvendig bod
Belegningsstein på grunn, bindingsverk med liggende kledning utvendig og pulttak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Plassbygde skyvedører i front

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mose på tak
- For flat takvinkel i forhold til type taktekking
- Skyvedører tar i belegningsstein og er treig å åpne.
- Det er ikke montert taknedløp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Lokal utbedring må påregnes for å sikre at boden ikke blir skadet over tid



Oversikt



Mangler taknedløp



Oversikt

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Bolig: Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mangler lister og ferdigstilling av trapperom ned mot kjeller
Mangler list/fuge ved dør og det er sprekke i skjøt på laminatgulv arbeidsrom

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Lokal utbedring må kunne påregnes. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Tilstandsrapport



Mangler lister og ferdigstilling av trapperom ned mot kjeller



Mangler list/fuge ved dør og det er sprekke i skjøt på laminatgulv arbeidsrom

TG 2 Overflater - Hybel

Hybel: Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater.

- Skader på gulvbelegg stue
- Slitasje på overflater i terrassedør på stue.
- Ikke mulig å kontrollere alle overflater grunnet mye innbo.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Ikke behov for tiltak umiddelbart, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.
- Grunnet mye innbo ved befaringen kan skjulte skader komme frem når hybel/leilighet er tømt for inventar.



Skade på gulvbelegg i stue.



Slitasje på innvendig dørkarm terrassedør

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er avvik:

- Ved befaringen er det opplyst av leieboer at det er støy mellom boenheter/leiligheter.
1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 20 mm fra hjørne på pipe mot kjøkken. TG 2

Konsekvens/tiltak

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

- Tiltak vedrørende støy må kunne påregnes evt. planlegges når det foregår oppussing i den enkelte enhet.



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 20 mm fra hjørne på pipe mot kjøkken. TG 2



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 14 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.



- Eiendommen ligger i et område med, usikker forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

TG 2 Pipe og ildsted

Felles elementpipe for bygget fra byggeår. Peisovn på stue i hybel og stue i 1. etasje

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Mye sot i sotluke
- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Andre tiltak:

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Tilstandsrapport

- Stuke bør tømmes
- For å beskytte gulvet mot glør og varm aske ved feiing og sotuttak bør gulv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm. Kilde Byggforsk datablad 552.135
- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen vedrørende ildsted, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.
- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.



Rentbrennende vedovn på stue i hybel med sotluke



Peisovn på stue i 1. etasje

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill på kjellerstue. Det er målt 16,0 % fukt.
- Hele kjelleren er innforet med unntak av bod i hybel.

- Etter befaringen har selger på soverom demontert vegg ved kjellerstue. Fjernet gammel papp, monterte ny grunnmursplast for å sikre ventilering, monterte nye lekter, ny isolasjon og remonterte veggplatene. (Hull som ble tatt under befaringen er fortsatt tilgjengelig slik at veggen kan over våkes over tid. Fukt som ble målt henger sammen med kondens grunnet oppbygging

- Info: Ved kontroll av innvendige overflater er det kun foretatt visuell befaring. Det er ikke foretatt flytting av møbler siden de er tunge og lar seg ikke flytte på uten hjelp, det er vurdert til at det ikke er risikokonstruksjoner i de områder som er møblert og ikke lar seg flytte på.

Tilstandsrapport



Oversikt kjellerstue



Kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg på kjellerstue ved trapp. Det er målt 16%



Bilde tilsendt av selger som viser og bekrefter hvordan veggen er bygget opp på soverom. Veggen ble bygget opp grunnet målt fukt i bunnsvill som følge av kondens ved befaringen.
Fuktmåling i bunnsvill var før utbedring målt til 22,9% og 23,8%.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med laminatgulv i trinn og malt liggende rekkverk på en side. Spilerekkverk på en side. Kott under trapp med dør. Høyde rekkverk/håndløper er målt til ca. 85 cm

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

- Info hentet fra TEK 17. § 12-14. a) Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider



Trapp sett fra kjellerstue



Bilde tilsendt av selger etter montering av spiler

TG 2 Innvendige trapper - 2

Flislagt betongtrapp fra utvendig inngang ned mot kjeller i eget trapperom.

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

- Bom (løse enkelte flis uten synlige riss i flisfuger

Konsekvens/tiltak
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Tiltak:

- Ikke behov for tiltak vedrørende bom i flis



Trapp sett fra inngangsdør



Trapp sett fra kjeller

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

- Dør fra trapperom inn til gang i kjeller har nådd over halvparten av forventet funksjonstid og er slitt. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.



Dør til vaskerom/bad og ut mot trapperom. Dør til trapperom tar i karm



Inngangsdør fra trapperom til gang 1. Tar i karm og dør er slitt med dårlig tetthet



Dør til gang 1 og til soverom sett fra kjellerstue. Begge dører tar i karm og det er noe overflateskader på dører.



Dører til trapperom og stue/kjøkken sett fra gang i 1. etasje

TG 2 Innvendige dører - Hybel

Innvendig har boligen furu fyllingsdører som er lakkert og malt i hybel.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



Dør til soverom sett fra kjøkken



Dør til stue sett fra gang 3. Tar i karm



Dør til boder og til bad/vaskerom. Dører sett fra gang 2. Dører tar i karm



Dør til bad/vaskerom og dør ut fra hybel til gang 1 sett fra gang 2. Dører tar i karm

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.
Slett vaskeromsinnredning med laminert benkeplate og nedfelt vask. Dusjkabinett, gulvstående toalett og vegghengte skap. Skyvedørsgarderobe med med teknisk rom som inneholder 2 varmtvannsbereder, varmepumpe for gulvvarme, stoppekraner og vannfordeling til vaskerom. Sikringsskap.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Vindu i våtsone: Ikke behov for tiltak så lenge det benyttes dusjkabinett og ingen direkte vannpåkjenning på overflater. Vindu er da beskyttet.

Tilstandsrapport



Vindu er plassert i våtsone utenfor dusjkabinettet



Oversikt

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt 37 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 noen fliser har bom (hulrom under).

- Teknisk del av rommet mangler tettesjikt og det kan være fare for fuktskade ved evt. lekkasje fra teknisk utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Det bør monteres lekkasjevarsling og som stopper hovedvannledningen for å sikre at vann ikke ledes ut til øvrige konstruksjoner.



Oversikt



Oversikt



Gulv i teknisk del av rommet har ingen tettesjikt, sluk er montert. Det bør monteres vannføler med varsling.



Bom på flis mot skyvedørgarderobe

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken i senter av rommet. Membran er ikke synlig under dusjkabinett grunnet utførelse. Selger bekrefter at det er smurt membran.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Sluk under dusjkabinett har vanskelig tilkomst for vask og kontroll
- Mangler dokumentasjon på utførelse av skjult membran

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran om det er mulig. Det skal bekrefte at arbeidet er fagmessig utført.



Bildet viser sluk i senter av rommet



Membran er ikke synlig under dusjkabinett grunnet utførelse

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Slett vaskeromsinnredning med laminert benkeplate og nedfelt vask. Dusjkabinett, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og vegghengte skap. Skyvedørsgarderobe med med teknisk rom som inneholder 2 varmtvannsbereder, varmepumpe for gulvvarme, stoppekraner og vannfordeling til vaskerom. Sikringsskap.



Oversikt



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- 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.
- Det bør være minimum 10 mm spalte under dør for tilluft.



Mekanisk avtrekk på vegg og åpningsvindu

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden bunnsvill er tilgjengelig fra tilstøtende rom. Kontroll av bunnsvill i den tekniske delen av badet. Ingen fuktavvik er målt.



Hulltaking er ikke foretatt siden bunnsvill er tilgjengelig fra tilstøtende rom.



Kontroll av bunnsvill bad/vaskerom i kjeller fra tekniske del av badet. Ingen fuktavvik er målt.

KJELLER > BAD/VASKEROM 2 (HYBEL)

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagt gulv med gulvvarme. Panel og flis på vegg. Malt slett himling. Mekanisk avtrekk på vegg.
60 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap, vegghengt toalett, dusjvegger i hjørne med dør og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM 2 (HYBEL)

TG 3 Overflater vegger og himling

Panel og flis på vegg. Malt slett himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av tømmer/panel utenfor dusjveggen, dette gir ingen form for tettesjikt og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til våtsone.
TG3 er satt med bakgrunn i standardens krav

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Tilstandsrapport

- Det vurderes ut fra bruken av rommet slik det har vært å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men skal overflates utsettes for fukt vil det kreve tiltak og renovering. Tilstandsgrad er satt ut fra dagens krav.
- Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på enkelte boliger av denne type/alder. Det er NS 3600 som krever tett våtsone som utløser TG 3. Tømmervegger/panel er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning.
- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Panel på utsiden av dusjvegger i våtsone



Flis på vegg inne i dusj

KJELLER > BAD/VASKEROM 2 (HYBEL)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 0 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.

- Slitte fuger i dusj.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulv

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• 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 innhentes dokumentasjon på varmekabel fra utførende om det er mulig. Samsvarserklæring på arbeid er ikke fremlagt.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Slitte fuger i dusj.



Oversikt

KJELLER > BAD/VASKEROM 2 (HYBEL)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er ikke kontrollerbar på denne sluken grunnet utførelse.

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

Tilstandsrapport

- Mangler dokumentasjon på utførelse av skjult membran

Konsekvens/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.
• 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.

- Anbefaler å montere tett dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på alle overflater ved fortsatt bruk.



Sluk

KJELLER > BAD/VASKEROM 2 (HYBEL)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

60 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap, vegghengt toalett, dusjvegger i hjørne med dør og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er avvik:

- Skade på speilfolie i nedre del av speil
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige sanitær installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Tiltak:

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

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Skade på speilfolie i nedre del av speil

KJELLER > BAD/VASKEROM 2 (HYBEL)

TG 2 Ventilasjon

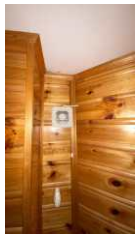
Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via snorbryter.

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

- Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- 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.
- Det bør være minimum 10 mm spalte under dør for tilluft.



Mekanisk avtrekk på vegg



Standard dørterskel uten tilluft

KJELLER > BAD/VASKEROM 2 (HYBEL)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende bod inn mot våtsone i dusj. Ingen

fuktavvik. Dampsperre er montert på varm side til bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er montert dampsperre bak panel bod i skillevegg mot dusj, ikke anbefalt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ikke behov for tiltak vedrørende dampsperre ut fra det som er synlig på befaringsdagen. Bør overvåkes og evt. tiltak vurderes ut fra hvordan det utvikler seg ingsdagen. Bør overvåkes og evt. tiltak vurderes ut fra hvordan det utvikler seg



Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende bod inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik. Dampsperre er montert på varm side til bod

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.
150 cm servantskap med heldekkende plate med 2 servanter, speilsal med spotter i lyslist, høyskap, hjørnebadekar og vegghengt toalett.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og hvite himlingsplater med spotter.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Det er montert inspeksjonsluke i vegg under badekaret med tilkomst fra gang. Dette bryter tettesjiktet. Siden dette har vært slik siden 2003 uten noe tegn til synlige skader vurderes det til å ikke være behov for tiltak ut fra dagens bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det vurderes ut fra bruken av rommet slik det har vært å ikke være behov for umiddelbare tiltak med tanke på brudd av tettesjikt under badekaret, men skal overflates utsettes for fukt vil det kreve tiltak og renovering siden tettesjiktet under badekaret ikke er tett. Som ekstra sikring kan det anbefales å montere vannføler i og ved luke på siden av våtrommet som varsler/stenger vannet.
- Vindu i våtsone: Ikke behov for tiltak så lenge det er ingen direkte vannpåkjenning på overflater. Ved bruk av vann mot vegg ved vindu må det monteres sikring for å hindre evt. lekkasjer

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Tilstandsrapport



Vindu er plassert i våtsone over badekar



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 0 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrister.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulv

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 innhentes dokumentasjon på varmekabel fra utførende om det er mulig. Samsvarserklæring på arbeid er ikke fremlagt.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er ikke kontrollerbar på sluk grunnet utførelse.

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

- Mangler dokumentasjon på utførelse av skjult membran

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.



Bildet viser sluk under baderomsinnredningen



Bildet viser sluk under baderkar

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

150 cm servantskap med heldekkende plate med 2 servanter, speilsal med spotter i lyslist, høyskap, hjørnebadekar og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Oversikt



Oversikt



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. I tillegg er det åpningsvindu med ventil

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

- Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen på avtrekksvifte, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.
- 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.
- Det bør være minimum 10 mm spalte under dør for tilluft.



Mekanisk avtrekk på vegg



Standard dørterskel uten tilluft

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved kontroll av inspeksjonsluke og vegg fra tilstøtende gang inn mot våtsone under badekaret. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av inspeksjonsluke og vegg fra tilstøtende gang inn mot våtsone under badekaret. Ingen fuktavvik er målt. Anbefaler å få montert vannføler som ekstra sikring under badekaret og ved luke som varsler/stenger vannet ved. evt. lekkasje.

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkken kjeller hybel
Belegg på gulv med gulvvarme. Panel og malt panel på vegg. Malt slett himling.
Malt profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt dobbel vask. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

- Slitte hengsler på enkelte dører
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hvitevarer og kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

- Lokal utbedring må kunne påregnes for å lukke avvik for å sikre at skadene ikke utvikler seg.

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for ventilator/avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.
- Mangler filter
- Mangler deksel over lyspære, fare for fukt og fett opp til elektriske komponenter med påfølgende kortslutning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Bytte av ventilator må påregnes.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken 1. etasje
Laminatgulv med gulvvarme. Tapet, dekorstein og malte slette vegger. Hvite himlingsplater. 2 Utganger til veranda. Vedovn.
Profilert kjøkkeninnredning, heltre benkeplate med nedfelt induksjonstopp og 1 ½ vaske med avrenningsbeslag. Kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, 2 stekeovner og micro. Mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekraner i teknisk skap på bad/vaskerom i kjeller

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) på vaskerom i kjeller med fordelerkolber på vegg i teknisk skap ved varmtvannsberederen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

- Vann ledes ned på gulv uten membran ved evt. lekkasje

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Fordelerkolber er synlig i teknisk del på bad7vaskerom i kjeller

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
- Etter befaringen har selger isolert avløpslufting på kryploft som sikring pga. kondens

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventil i vindu.

TG 2 Varmesentral

Luft til vann varmepumpe med varmefordeling via gulvvarme i 1. etasje og på bad/vaskerom i kjeller. Daikin varmepumpe fra 2013

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Innerdel



Ytterdel

TG 2 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2025
Plassering: Teknisk skap på bad/vaskerom i kjeller
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt
- Avrenning fra sikkerhetsventil er ført til sluk
- Ny varmtvannstank er montert etter befaringen

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Varmtvannstank med effekt på mer enn 1500 watt skal ha fast tilkobling ved nyinstallasjon etter 2014. Det må utbedres for å lukke avviket.



Ny varmtvannstank montert etter befaringen

TG 2 Varmtvannstank - Hybel

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2003
Plassering: Teknisk skap på bad/vaskerom i kjeller
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt
- Avrenning fra sikkerhetsventil er ført til sluk. Utført etter befaringen.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 1 Vannbåren varme

Gulvvarme på alle rom i 1. etasje med unntak av bad og soverom som er tilkoblet luft til vann varmepumpe. Det er montert trådløse romtermostat på hvert enkelt rom med gulvvarme.

Tilstandsrapport



Gulvvarme på bad/vaskerom i kjeller benytter rest varme fra anlegget og justeres via ventiler. Det er klargjort for å kunne legge opp vann varme på bad i 1. etasje ved behov.



Gulv varmefordeling i skyvedørsgarderobe i gang 1. etasje



Trådløs styring av gulvvarme på hvert rom i 1. etasje

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Hoved sikringsskap er plassert på bod i hybel med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Åpent og skjult anlegg.
Underfordeling på bad/vaskerom i kjeller ved teknisk rom. I tillegg underfordeling i kjellerstue ved trapp.
- Elkontroll utført av DLE v/Svorka 16.03.2022 og påviste avvik er lukket av AS Elektro. Sak avsluttet og godkjent 15.09.2022

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

- Det ligger totalt 3 dokumenter på boligmappa.no fra 2022 som gjelder utbedring etter elkontroll.
- Dokumenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang på www.boligmappa.no
- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer. 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.

Inntak og sikringsskap

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.
   - Mangler kapsling over overspenningsvern i hoved sikringsskap og det er fare for berøring. Kapsling må monteres for å ivareta gjeldene krav.
   - Varmekabel på stue i hybel virker ikke. Må kontrolleres av fagkyndig personell.
   - 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.



Hoved sikringsskap er plassert på bod i hybel



Underfordeling på bad/vaskerom i teknisk skap. Kurser til varmepumpe.



Sikringsskap i kjellerstue ved trapp til 1. etasje og hovedleiligheten.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannmelder i hver etasje. Brannslukker fra 2025 på bod i hybel. Brannslukker i 1. etasje

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei - Informasjon:
   Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

   A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
   B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
   C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
   D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)
   E) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet
   Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i

samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei - Informasjon:
   Oppfyll kravene til brannvarsling
   Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige/løse masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2002 og skiftet av Ranes Maskin.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Det er målt forhøyde fuktavvik på soverom ved kjellerstue ved befaringen

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

- Selger har etter befaringen utbedret innvendig fukt på soverom ved kjellerstue som henger sammen med kondens og det var ingen synlige tegn til mangel på dreneringen. Ut fra gitte info etter befaringen vurderes det til å ikke være behov for ytterligere tiltak.
- Info: Drenering har som hovedfunksjon å lede bort overflødig vann og grunnvann fra et område, spesielt rundt bygninger, for å forhindre fuktproblemer og skader. Dette gjøres for å beskytte grunnmuren, kjellere og andre konstruksjoner mot vannskader, mugg, råte og andre problemer som kan oppstå ved for mye fukt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport


Oversikt


Oversikt


Overgang mellom grunnmur og garasje

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset/singlet i innkjørsel og brostein ved bolig/garasje.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

- Aktsomhetskartet kan brukes for å gjøre vurderingene i steg 2 til 3 i prosedyren i NVE 1/2019 kapittel 3, for å avdekke om tiltaket ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred. Det vil si at dersom tiltaket ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred må tiltakshaveren fortsette med prosedyren fra steg 4. Dette vil i fleste tilfeller innebære å innhente geoteknisk kompetanse for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, både for løsne- og utløpsområde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Ikke behov for tiltak vedrørende kvikkleire ut fra gitte info. Ta kontakt med kommunen for ytterlige informasjon.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt





- Aktsomhetskartet kan brukes for å gjøre vurderingene i steg 2 til 3 i prosedyren i NVE 1/2019 kapittel 3, for å avdekke om tiltaket ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred. Det vil si at dersom tiltaket ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred må tiltakshaveren fortsette med prosedyren fra steg 4. Dette vil i fleste tilfeller innebære å innhente geoteknisk kompetanse for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, både for løsne- og utløpsområde.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

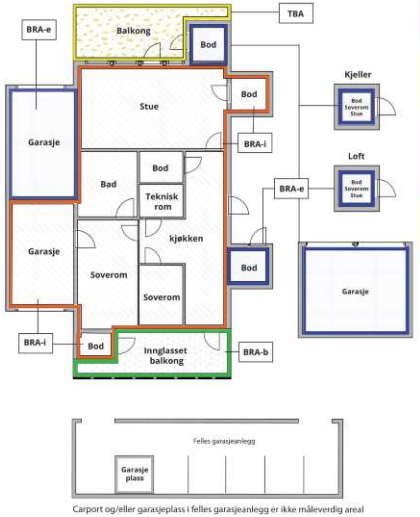
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	103	13		116	21
1. Etasje	127	48		175	131
SUM	**230**	**61**			**152**
SUM BRA	**291**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bad/vaskerom, kjellerstue, bod 3, gang 2 (hybel), bad/vaskerom 2 (hybel), bod (hybel), bod 2 (hybel), gang 3 (hybel), stue (hybel), kjøkken (hybel), soverom 2 (hybel)	Arbeidsrom	
1. Etasje	Trapperom, gang, stue/kjøkken, trapperom 2, soverom, soverom 2, soverom 3, bad	Garasje	

Kommentar

- Åpent areal (TBA):
Kjeller/underetasje: Terrasse ved stue til hybelleiligheten
1. etasje: Takoverbygg, veranda og veranda/repo
- Terrasse/gangareal i kjeller er ikke tatt med eller målt opp.
- Utvendig bod er ikke oppmålt eller tatt med i arealoppsettet

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
- Det er usikkert hva tykkelsen på innervegger/skillevegger er, noe som gjør det vanskelig eller umulig å måle arealet nøyaktig. - Utforming av terrasser/veranda med vinkler som ikke er rette med videre, gjør at arealet er vanskelig eller umulig å måle nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: - Det er ustedt ferdigattest datert 19.11.2025 for boligen slik den fremstår i dag. Det er bekreftet av Surnadal kommune pr. epost 09.12.2025 at tegninger innsendt av selger er godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Vinduer i kjeller klarer ikke å tilfredsstille kravet til 10% dagslysflate i henhold til dagens krav, men boliger oppført/byggemeldt før 1. juli 2011 kan bruke unntaksregel. Mangler vindu i kjellerstue. Etter befaringen er soverom ved kjellerstue endret til bod pga. bruksendring og ferdigattest.
- Info:
Vindu som er godkjent som rømningsvei, oppfyller kravet til dagslys ved at hvert rom minst har ett vindu mot det fri . For enkel rømning ut av vinduet bør avstand til gulv/fastmontert benk/skap til underkant vindusåpning maksimalt være 1 meter.

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje		14		14	49		14
Hems						7	7
SUM		**14**			**49**	**7**	**21**
SUM BRA	**14**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Stue	
Hems		Lagerrom	

Kommentar

- Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH
- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Terrasse på terreng. (Areal er oppmålt via kart fra Surnadal kommune og ikke på stedet)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
- Utforming av terrasser/veranda med vinkler som ikke er rette med videre, gjør at arealet er vanskelig eller umulig å måle nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	220	71
Hagestue	14	0

Kommentar

Enebolig	Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. P-rom Kjeller: Arbeidsrom, Gang, Bad/vaskerom, Kjellerstue, Gang 2 (Hybel), Bad/vaskerom 2 (Hybel), Gang 3 (Hybel), Stue (Hybel), Kjøkken (Hybel), Soverom (Hybel) 1. etasje: Trapperom, Gang, Stue/kjøkken, Trapperom 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad S-rom Kjeller: Bod (Hybel), Bod 2 (Hybel), Bod 3 (Bolig) 1. etasje: Garasje - Utvendig bod er ikke oppmålt eller tatt med i arealoppsettet
Hagestue	- Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Gulvarealet utgjør ca. 6,7 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Rune Sollid	Kunde
	Gudmund Kjølstad	Leietaker

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1566 SURNADAL	48	36		0	1284.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rognpilvegen 52

Hjemmelshaver
Sollid Rune

Rognpilvegen 52, 6652 SURNADAL
Gnr 48 - Bnr 36
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard og byggeår. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner for å se hvor det er behov for tiltak.

Beskrivelse
Hagestue.
Pilarer, trebjelkelag med laminatgulv og gulvvarme. Bindingsverk i vegg med utvendig liggende kledning og dekorstein på vegg. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Takrenner med avløp ført til terreng. 2 lags trevindu og dobbel terrassedør med 2-lags glass

Innvendig er det laminatgulv med gulvvarme. Spiler og malte slette vegger. Malt slett himling med skrå flater og spotter.
Stige til hems.

- Takvann bør ledes bort
- Bør ferdigstilles montering av bord i raftekasse
- Overflatebehandling må påregnes

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

Tilbygg / modernisering

2018	Nybygging	Hagestue er bygget som egeninnsats

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.10.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	8	Nei
Fra Infoland	26.09.2025	Tilsendt av megler. Dokumenter gjelder Statens Kartverk	Gjennomgått	8	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	01.12.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	01.12.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	7	Ja
Forenklet energiattest	01.12.2025	Utarbeidet av takstingeniør Korrigert u-verdi for vinduer, balkongdør og to vegger i rapporten	Gjennomgått	6	Ja
Elkontroll S-nett (Svorka) 16.03.2022	10.06.2022	Innhentet av takstingeniør fra S-nett	Innhentet	3	Nei
Elkontroll S-nett (Svorka). Sak avsluttet	15.09.2022	Innhentet av takstingeniør fra S-nett	Innhentet	1	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	30.09.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	31	Nei
Ferdigattest - tilbygg bustadhus	19.11.2025	Tilsendt av selger	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger innsendt ifb. ferdigattest og bruksendring	09.12.2025	Tilsendt av selger. Benyttet tegninger oppmålt av takstingeniør med korrigering på 2 rombetegnelser	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	Bekreftet av selger pr. telefon 18.12.2025

For gyldighet på rapporten se forside

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

bankID SIGNERT 09.10.2025
Sollid, Rune

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

Rune Sollid

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2002
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rognpilvegen 52
6652 Surnadal

1566-48/36/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Comfort
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg i vaskerom og integrering av varmepumpe luft /vann.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006
   Firmanavn: Næss rør
   Beskrivelse av arbeidet: Røropplegg ved totalrenovering av bad.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006
   Firmanavn: as Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arb. og nye varmekabler bad
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006
   Firmanavn: Glas og vaktmester service
   Beskrivelse av arbeidet: Membran og flislegging av bad.
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003
   Firmanavn: Næss rør
   Beskrivelse av arbeidet: Røropplegg i bad leilighet. Hadde flislegger , men usikker på firma.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Beskrivelse av arbeidet: Våtromsplate vaskerom. Membran og flislegging av gulv vaskerom.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny sluk. Joti mener jeg. slukmansjett ble lagt og smurt med membran i hendhold til kravene. gulvet fikk ett strøk kz før memran ble påført og deretter flislagt.

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Firmanavn: Glass og vakmester service

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt Dekra tak på huset

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Glass og vaktmester service

   Beskrivelse av arbeidet: Påbygg av huset. 25 kvadrat m på 2 plan (50 kvadrat m) Ellementer fra kvatro. Montert og sluttført av GVS. Samt etterisolering av 2 ekstra vegger og skifte av samtlige vinduer.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Firmanavn: Glass og vaktmester serice

   Beskrivelse av arbeidet: Ny garage . Elementer fra Kvatro. Montert og sluttført av GVS.

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

• **Ja**

Skråning begynte å sige ut pga kommunens drennering i veikant. Mikkelsen Maskin rettet skaden og fylte på med stein

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Mikkelsen Maskin

   Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp grunnen til skaden. Drenering i veikant er lagt i rør og skråning ble utbedret og fylt med stein.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

   Firmanavn: Ranes maskin

   Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med med utbedring av tomteareal, ble det lagt ny drenering rundt huset og ut fra huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Ranes maskin

   Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med påbygging ble det gjort arbeide med avløp under nybygg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: as elektro

Beskrivelse av arbeidet: Boligen har vert under konstant fornying siden jeg kjøpte i 2002. det er umulig å si hva som er gjort når. det var ell-sjekk i 2023 og hele anlegget er i orden. ingenting er gjort etter det.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ny garage. påbygg av til stue/kjeller og svalgang mellom garage og inngang. Hagestue ,lekestue. div terrasser/ veranda og sykkelbod

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Har søkt og fått godkjent det som det er krav om å søke på.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ble ferdigstilt kjellerleilighet i 2003.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ble sendt søknad ,som ble innvilget med takhøyde på 220 cm

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Ja**

Skråning på undersiden av huset begynte å rase ut. Ble ordnet opp i og sikret med fylling av steinmasser av Mikkelsen maskin.

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

• **Ja**

Boligen har en sokkel leilighet på ca 65 m2.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Godkjent og i orden.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

40. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Rognpilvegen 52, 6652 Surna		48		

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Boligbygg	30/9-74	dato 2/10-74	sak 265/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Olav Inge Lervik Pedersen	6650 Surnadal	61632

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Per O. Moen	6652 Surnad	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

X ☐ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Utv. puss av kjellermurer. Utv. hovedtrapp. Utv. kjellertrapp. Impregnert list over grunnmurplast. Feieluke må festes og den kan ikke komme nermere brennbart materiale enn 30 cm (utføres omgående) Vaskeron ikke innredet, det mangler delevegg v/kjellertrapp. Dytting av dør- og vinduskarmer mangler, dører skal festes og "kiles" på 3 steder på hver side. Ujevn tykkelse på delevegger, dørkarmer må påføres før belistning. Endel gulv- dør- og vinduslister mangler. Isolasjonsender på kvist v/raft må tildekkes med forhudningspapp som festes skikkelig. Det skal vere luftspalte på ca. 5 cm mellom isolasjon og tro. Håndverksmessig dårlig utførelse v/overgang kjellerhimling trapperom.
Bedre fall mot sluk på bad.

Dette arbeid må være fullført innen

1. juli 1975.

Surnadal den 17. febr. 1975.

SURNADAL BYGNINGSRÅD

Even Sande

bygn.kontrollør

Sendes:

X ☐ byggherren

☐ anmelderen

X ☐ ansvarshavende

X ☐ byggeløyvemyndighet

☐

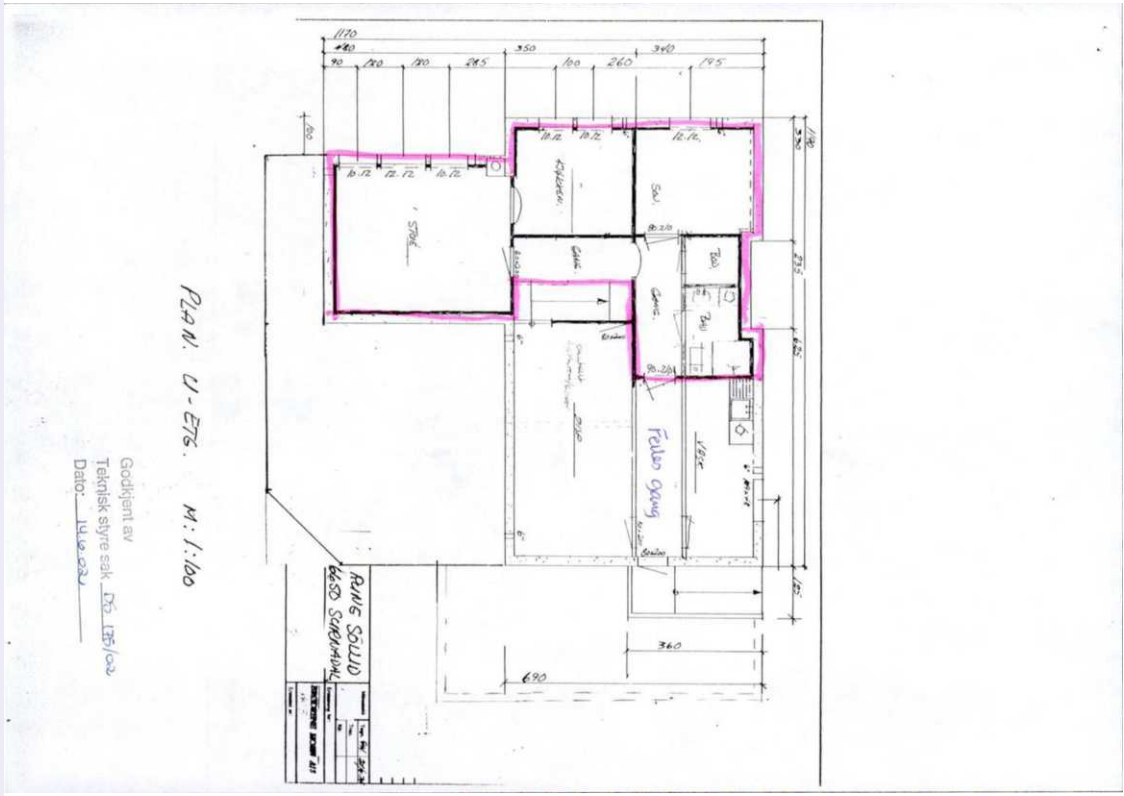
☐

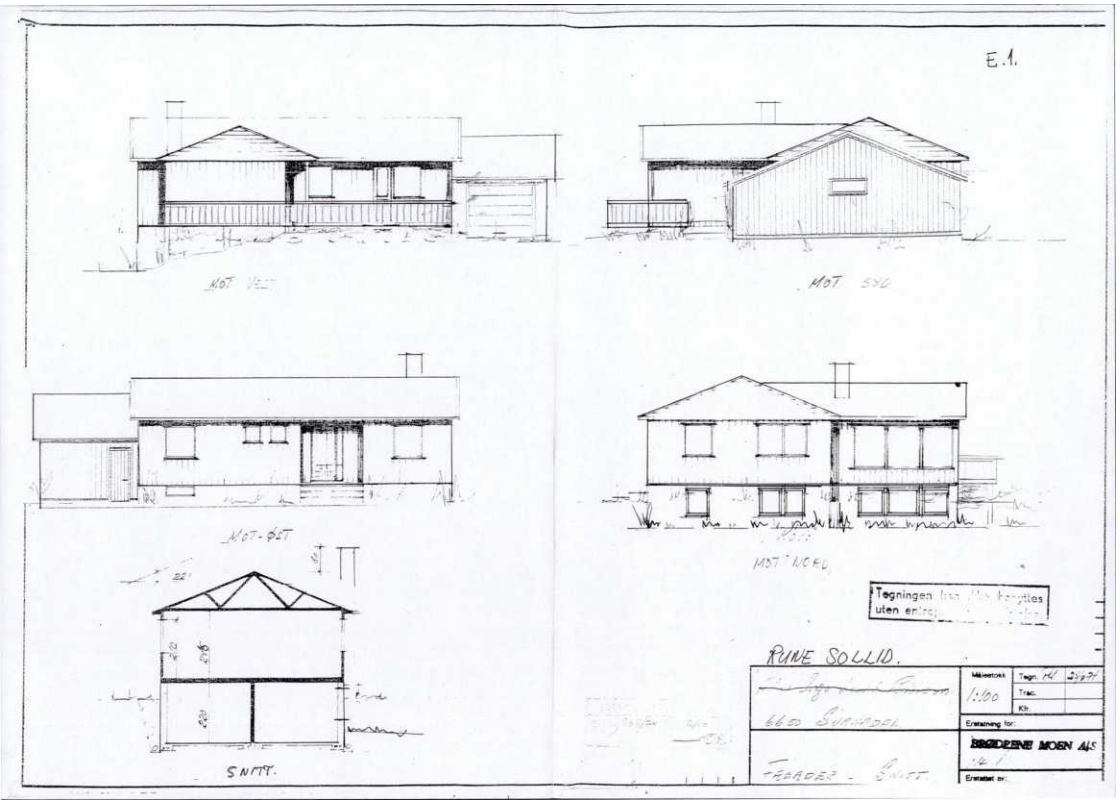
☐

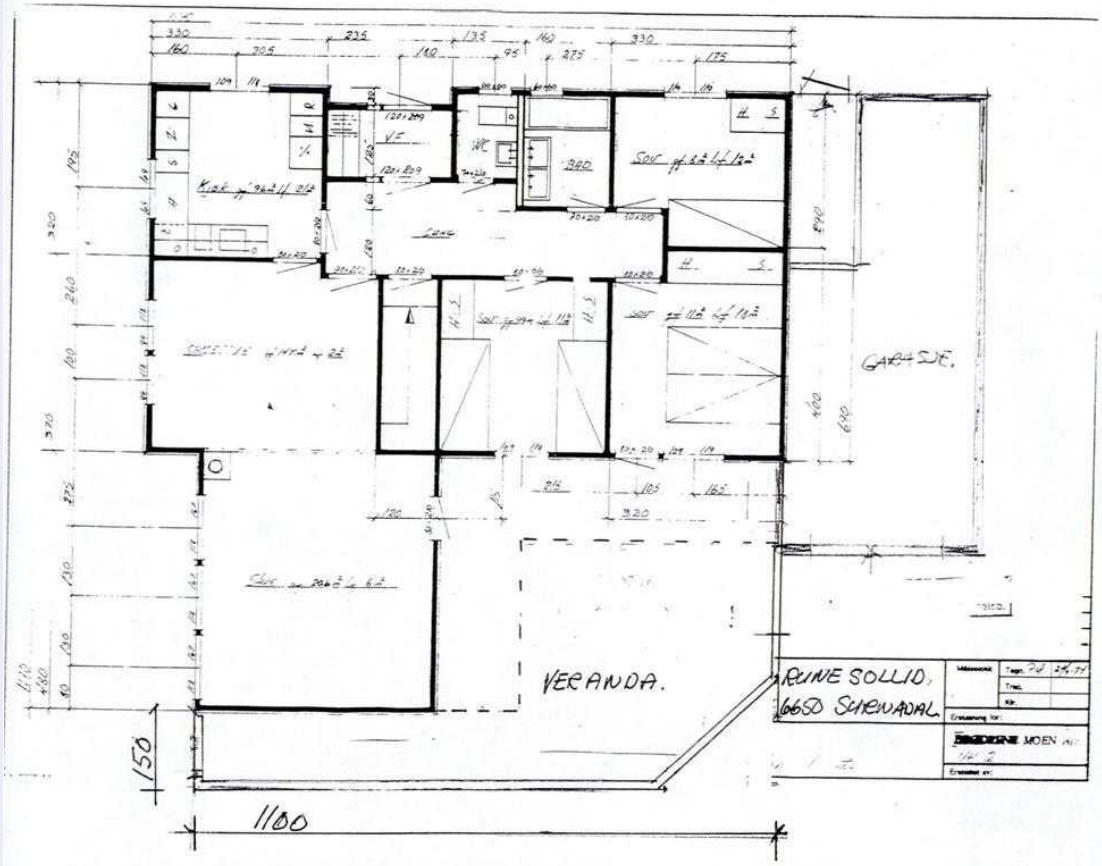
bygningssjef

Etterlysikt forbudt.

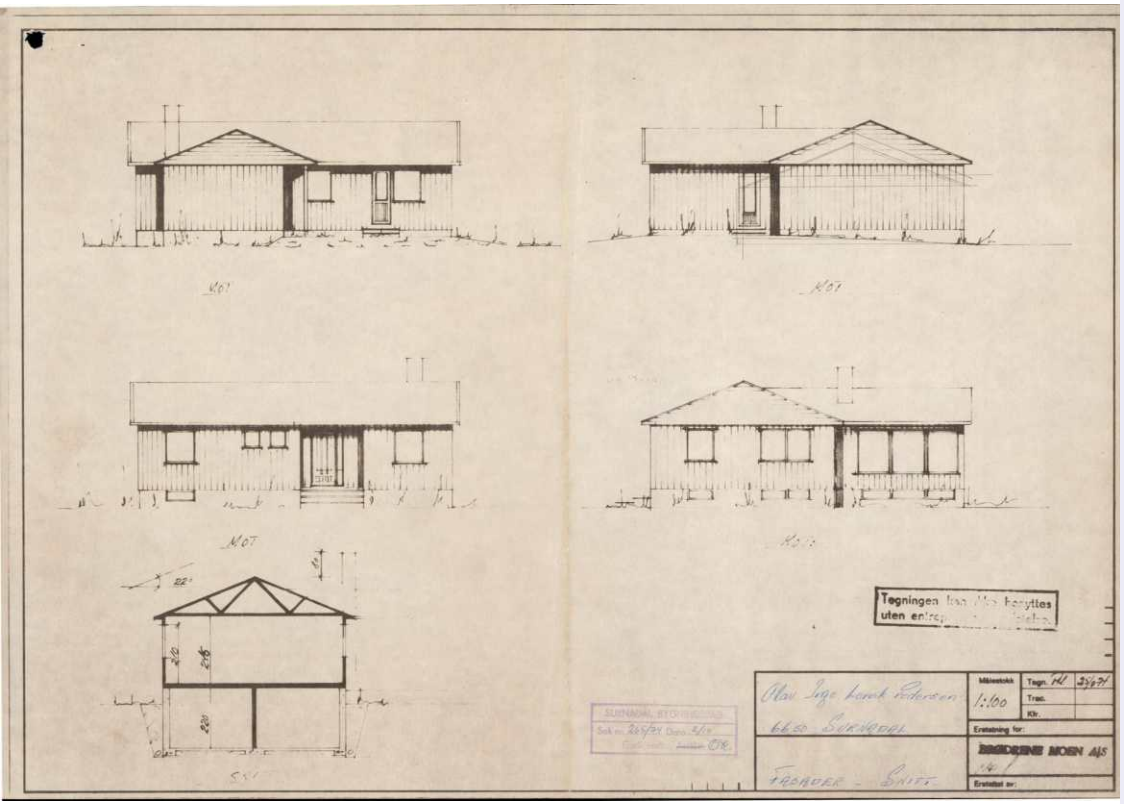
Norsk Kommunaltekniske Forening. Kich. Andvord. Bl. 679.

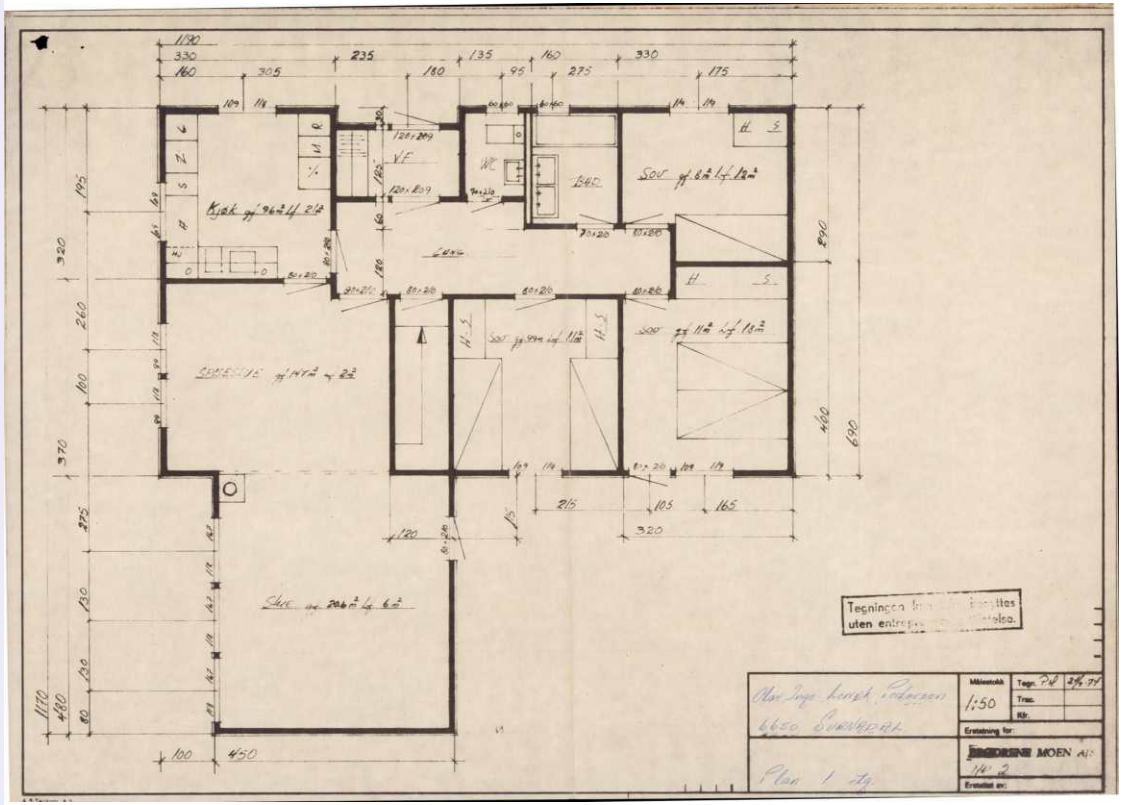


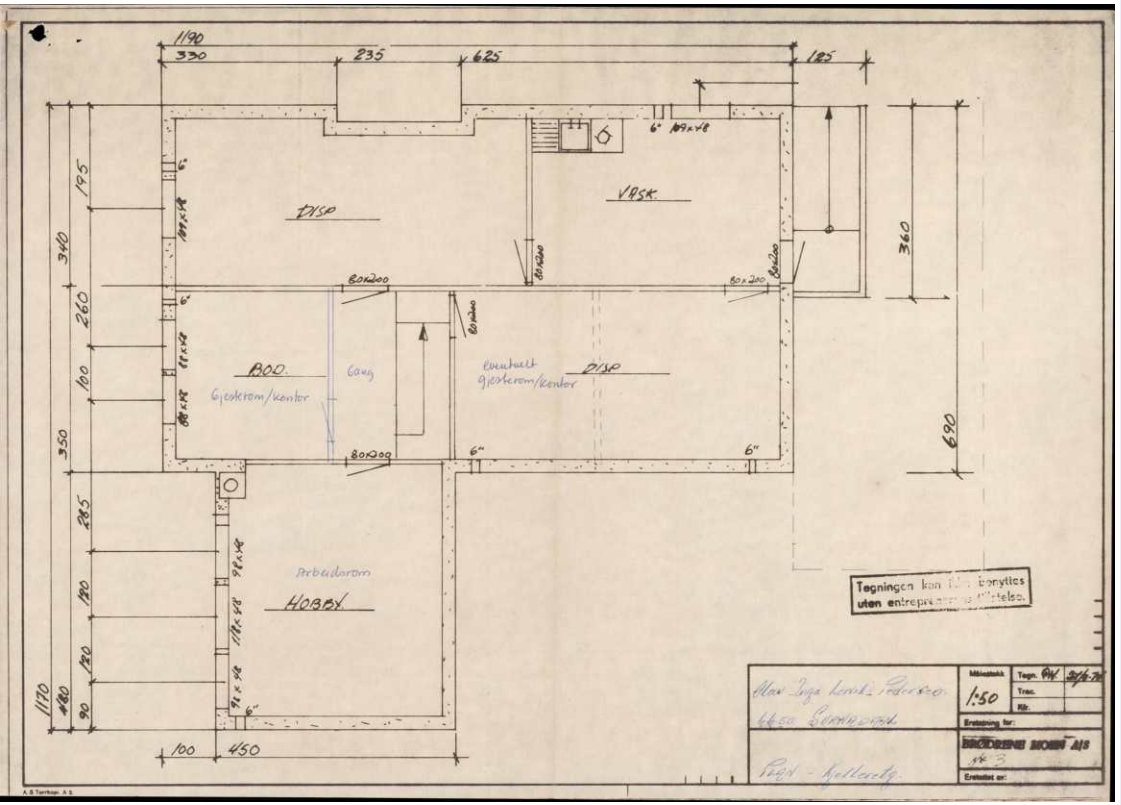


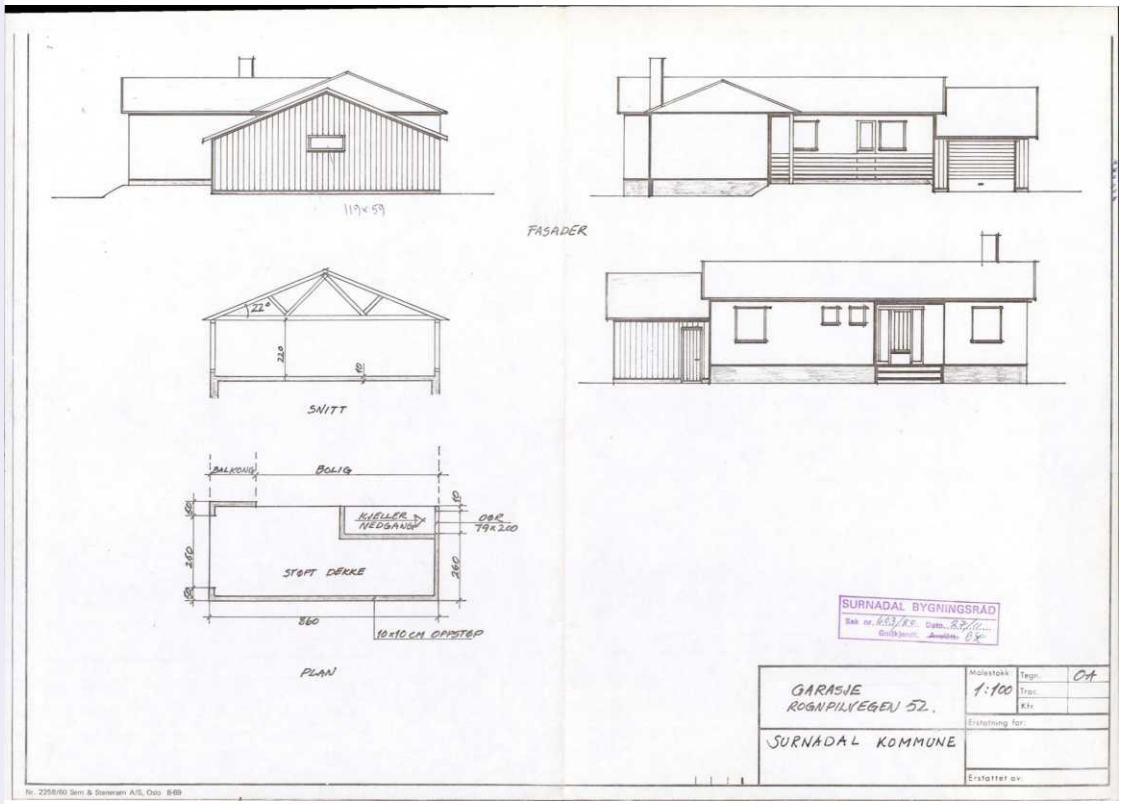


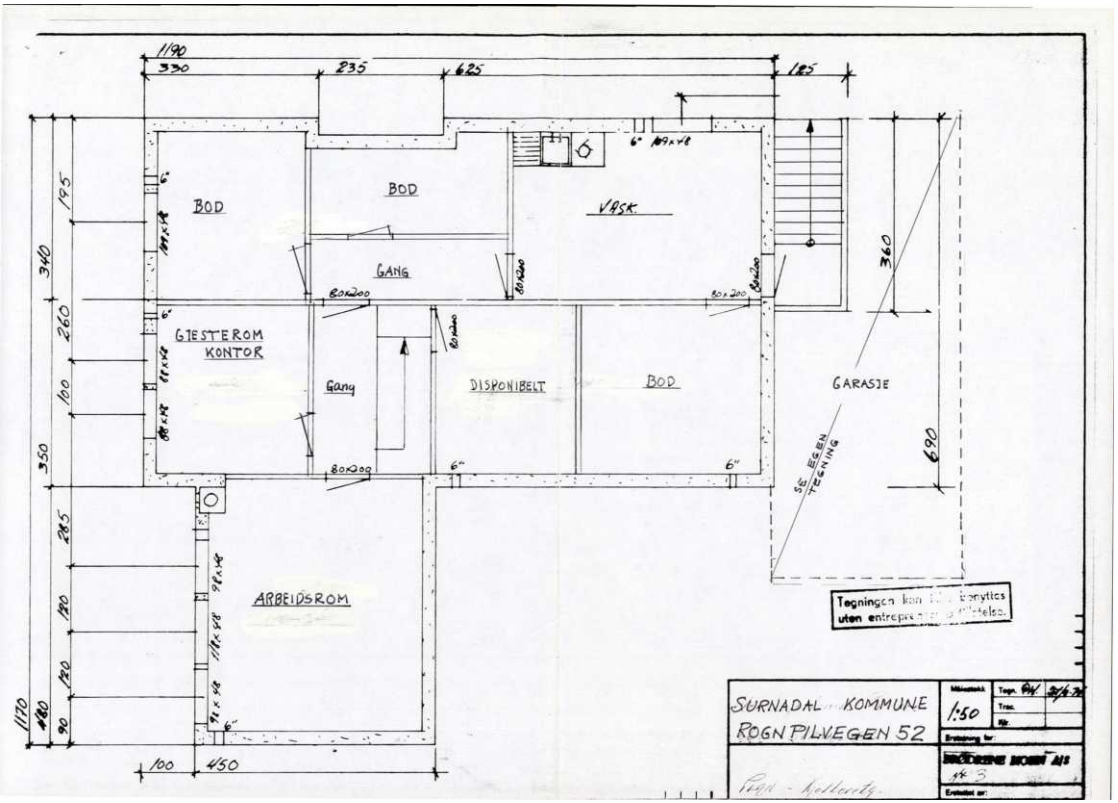
PLAN. 1. ETG - M: 1:100


MOT
MOT
MOT
SNITT
Tegningen kan ikke benyttes uten entrepr
Ola Inge Bergh Pedersen
6650 SURNADAL
FRAMDER - SNITT
Målestokk 1:100
Tegn. PH 25/7-91
Trac.
Klr.
Erstatning for:
BRØDRENE MOEN A/S
14
Erstattet av:


Kjøk. gj. 9,6 m² Lj. 2,4
VF
WC
Bad
Sov gj. 6,8 m² Lj. 1,2 m²
Sov gj. 9,9 m² Lj. 1,1 m²
Sov gj. 11 m² Lj. 1,3 m²
Stue gj. 14,7 m² Lj. 2,2
Skur ca. 20,6 m² Lj. 6 m²
Tegningen kan ikke benyttes uten entrepr
Ola Inge Bergh Pedersen
6650 SURNADAL
Plan 1 etg.
Målestokk 1:50
Tegn. PH 25/7-91
Trac.
Klr.
Erstatning for:
BRØDRENE MOEN A/S
14
Erstattet av:


1190
330
235
625
185
195
340
260
100
350
285
190
120
90
1170
480
100
450
360
690
6" 119x48
VASK
DUSJ
80x200
BOD.
Gjesterom/kontor
Gang
Ekstrarom
Gjesterom/kontor
DUSJ
6"
Arbeidsrom
HOBBY
Tegningen kan
uten entreprenørens
Måleforhold 1:50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:


119x59
FASADER
22°
320
SNITT
BALKONG
BOLIG
KJELLER NEDGANG
DØR 79x210
STØPT DEKKE
360
860
10x10 CM OPPSTØP
PLAN
SURNADAL BYGNINGSRÅD
GARASJE
ROGNFILVEGEN 52.
SURNADAL KOMMUNE
Målestokk 1:100
Tegn. O4
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 48, Bruksnr 36	**Kommune:**	1566	Surnadal
Adresse:				
Veiadresse:	Rognpilvegen 52, gatenr 1700 6652 Surnadal	**Grunnkrets:**	204	Vaseng
		Valgkrets:	1	Surnadal
		Kirkesogn:	8070404	Øye og Ranes
		Tettsted:	6291	Skei/Surnadalsøra

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Rognpilvegen 52	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.01.1975	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 284,1 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	150272	Sollid Rune Rognpilvegen 52, 6652 Surnadal	1/1	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	21.01.1975	Avgiver	1566/48/7	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1566/48/36	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rognpilvegen 52	U0101	Bolig					
Rognpilvegen 52	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	49,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	49,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	181636467			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		49,0		49,0				
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



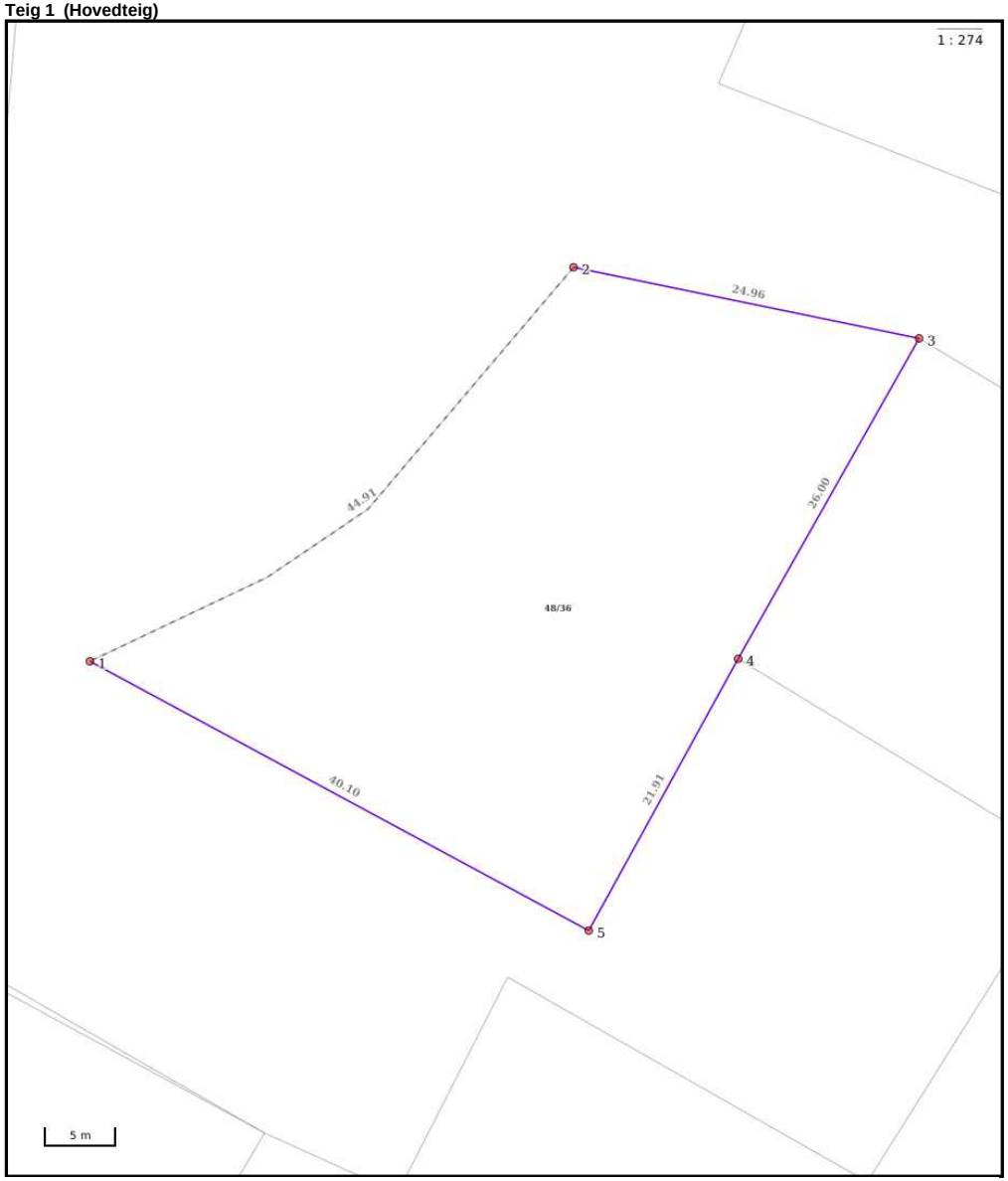
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 284,10m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 981 246,20	484 307,02	44,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Fjell	Ja	Bolt
2	6 981 277,09	484 338,50	24,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Fjell	Nei	Bolt
3	6 981 274,37	484 363,31	26,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Fjell	Nei	Bolt
4	6 981 250,65	484 352,67	21,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Fjell	Nei	Bolt
5	6 981 230,55	484 343,94	40,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Fjell	Nei	Bolt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/236/61
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 11:02

A-182

Prt.koll
J. nr.
L. nr. 236

side

DAGBOKSNR. 0236 DATO 21.1.75
NORDMØR SORENSKRIVEREMBETE

Surnadal kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

Parsell av Vasendmarka (eiend. navn), gr. nr. 48 br. nr. 7

Parsellen er gitt br. nr. 36 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Rognpilvegen gate/vei nr. 52
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 75 den 9/1 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over boligtomt i den regulerte del av Surnadal.

Forretningen er forlangt av Surnadal kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen i Surnadal

i nærvær av kartvitne John Dalseg

4000. 13265/67. R. A. - NKF-42.

Ved forretningen møtte: [1])

Kjøpar og selgjar møtte ikkje. Grensene vart fastlagt i samsvar med stadfesta reguleringsplan.

Grenser: Frå nedslått bolt i søraustre hjørne av tomta går grensa 39,3 m i nordvestleg retning til ny bolt 4,0 m frå austkant av Rognpilvegen. Herifrå går grensa langs topp av vegskråning i nordaustleg retning til nedslått bolt 4,0 m aust for vegkant av Rognpilvegen, rettlina avstand 44,0 m. Her vinklar grensa i austleg retning og går 25,2 m til nedslått bolt, vinklar på ny i sør-sørvestleg retning og går først 26,0 m til nedslått bolt og vidare 22,3 m i same retning tilbake til utgangspunktet.

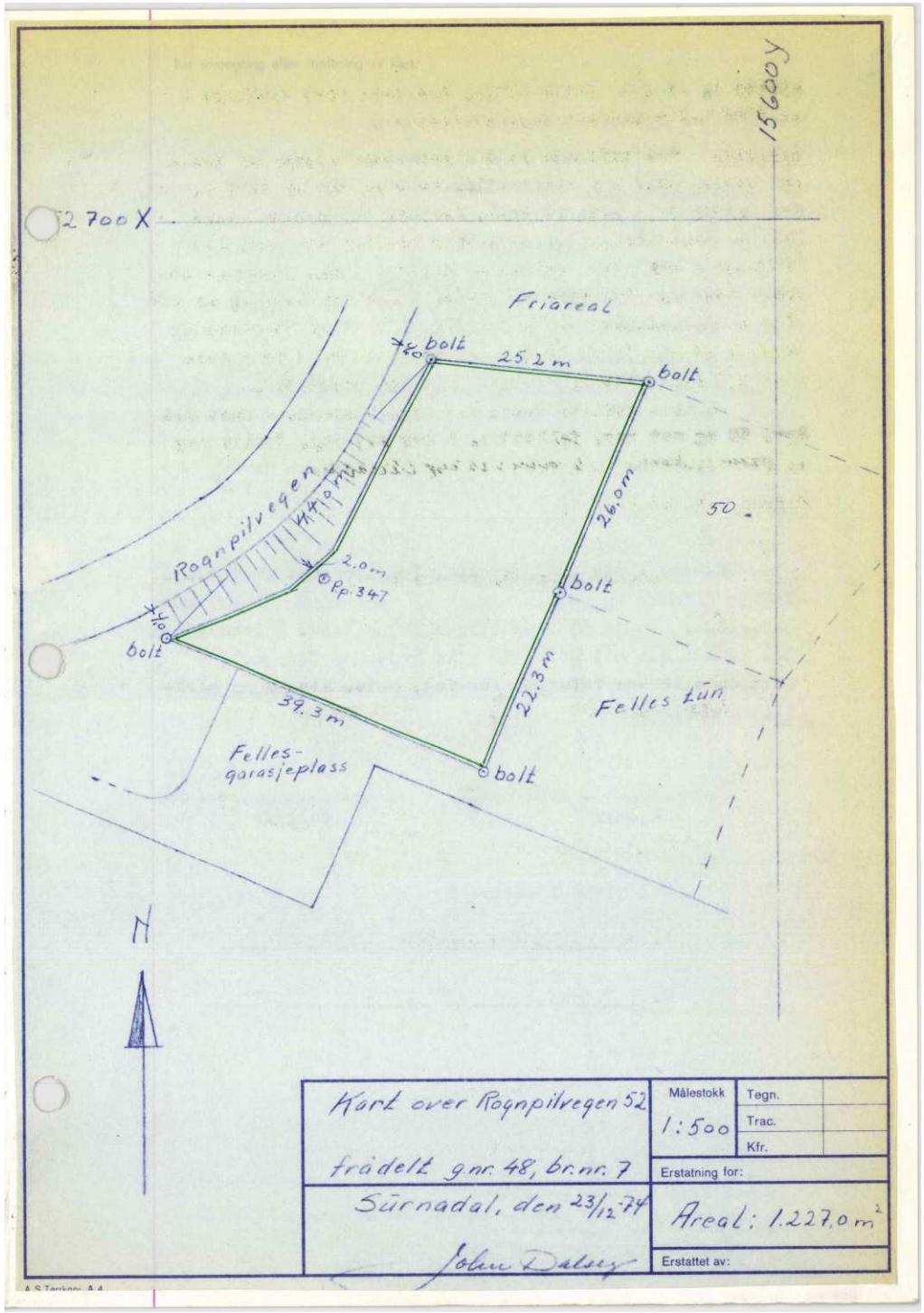
I nord grensar tomta mot reg.friareal, i aust mot Rpv. 50 og mot reg. fellestun, i sør mot reg. felles veg og garasjeplass, og i vest mot Rognpilvegen.

Areal: 1.227,0 m^2.

Surnadal, den 9. januar 1975.

Oppmålingssjef — Kartvitne

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **boligtomt**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) **0,01 mark**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **1,47 mark**

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **Tytå.**

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

John Dalen / Bjarne Skrøl Venås / Olaf Kvandbø

Påtegninger: [3])

Gjerdehaldet kviler på kjøparen. Kommunen har rett til å leggja kloakk- og vassledningar og elektriske kablar over parsellen. Tomta må vera bebygd innan 3 år. Ellers gjeld dei vilkår som til kvar tid blir vedtekne for bustadfeltet, slik som refusjon for veg, vatn, kloakk og elektriske kablar.

Olav-Inge L. Pedersen — kjøpar

Erik Brodtkorb — selgjar

Til vitterlighet:

1. John Dalen, fødd 13/5--1928

2. Olaf Kvandbø fødd 18/2-1920

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F. eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ejourføringer.

TINGLYST
20 NOV. 2001
NORDMØRE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 10563

Returneres til
Surnadal kommune
Økonomiavdelinga
6656 Surnadal

Skjøte [1])

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2])

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
1566	Surnadal	48	36			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	x Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	x Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale	x Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	x Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: x **1** Bebygd ☐ **2** Ubebygd

Bruk av grunn: x **B** Bolig-eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off.vei ☐ **A** Annet

Type bolig: x **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus/kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 671,000.00

Utlyst til salg på det frie marked: x Ja ☐ Nei

Omsetningstype: x **1** Fritt sdg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspropriasjon ☐ **4** Tvangsauksjon ☐ **6** Skifteoppgjør ☐ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3])

Kr 671,000.00

4. Overdras fra

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [4])	Navn	Ideell andel
964981892	Surnadal kommune	1/1

5. Til

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [4])	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
150272[redacted]	Rune Sollid	x Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Doknr: 10563 Tinglyst: 20.11.2001 Emb.061
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Surnadal kommune har rett til graving på parsellen i samband med legging og vedlikehald av kommunalt ledningsnett inkludert kabler for strøm og telefon. Likeeins har kommunen rett til plassering av kummar der, samt foreta inspeksjon av desse.

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift

Nr 47E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 — Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjosloven § 22 tredje ledd.

Sted	Dato
Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Surnadal 16.11.01

Utsteders underskrift 6) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

SURNADAL KOMMUNE
ORDFØRAREN

BERGSVEIN BRØSKE

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/reg. partners underskrift**	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

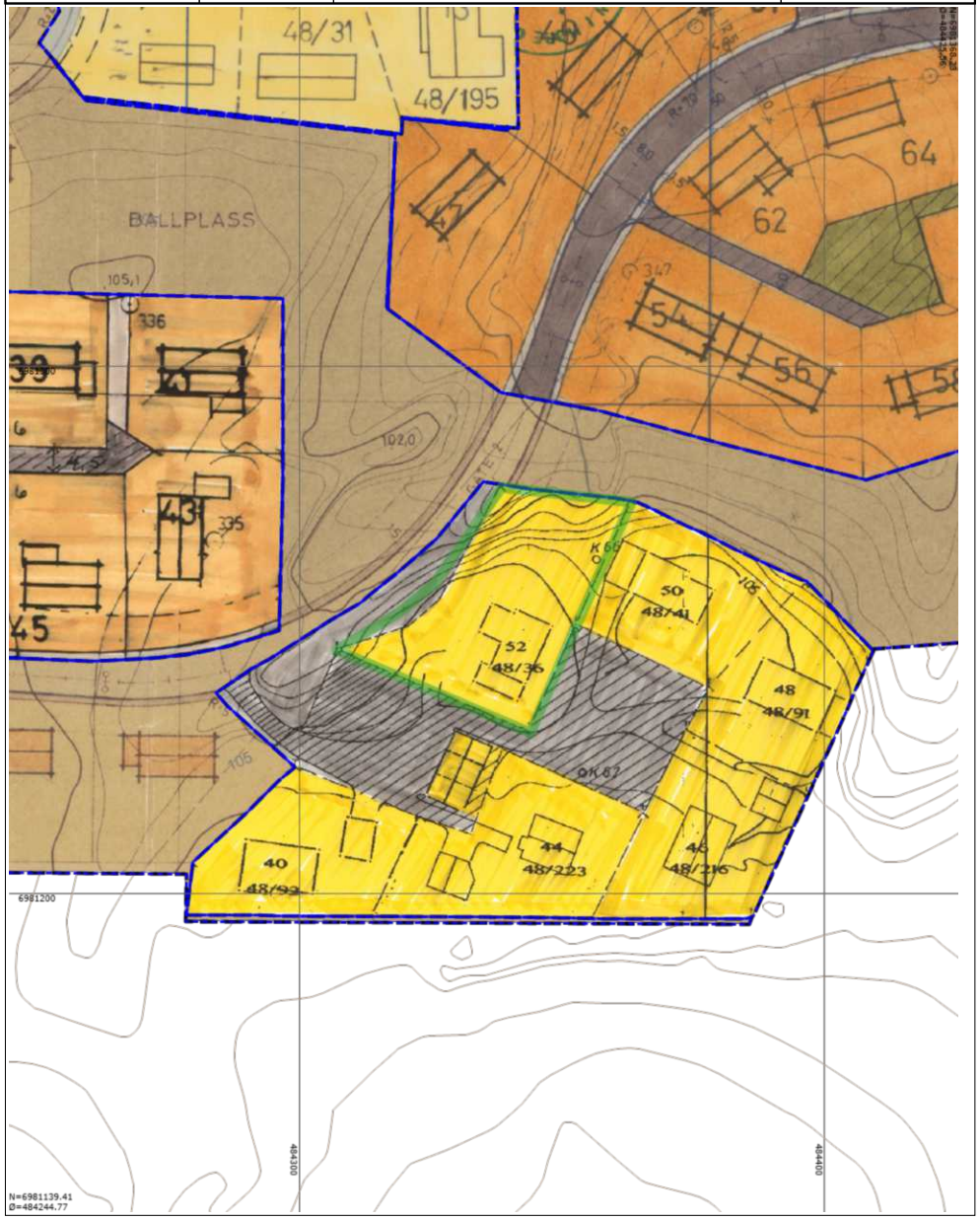
Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift

Surnadal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rognpilvegen 52 6652 SURNADAL			
Annen info:	Vassendmarka (Grytå), mv. Endring: RRogn			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpGrense

Regplan raster Surnadal

Høydekurve 1m Surnadal

Forsenkningskurve Surnadal

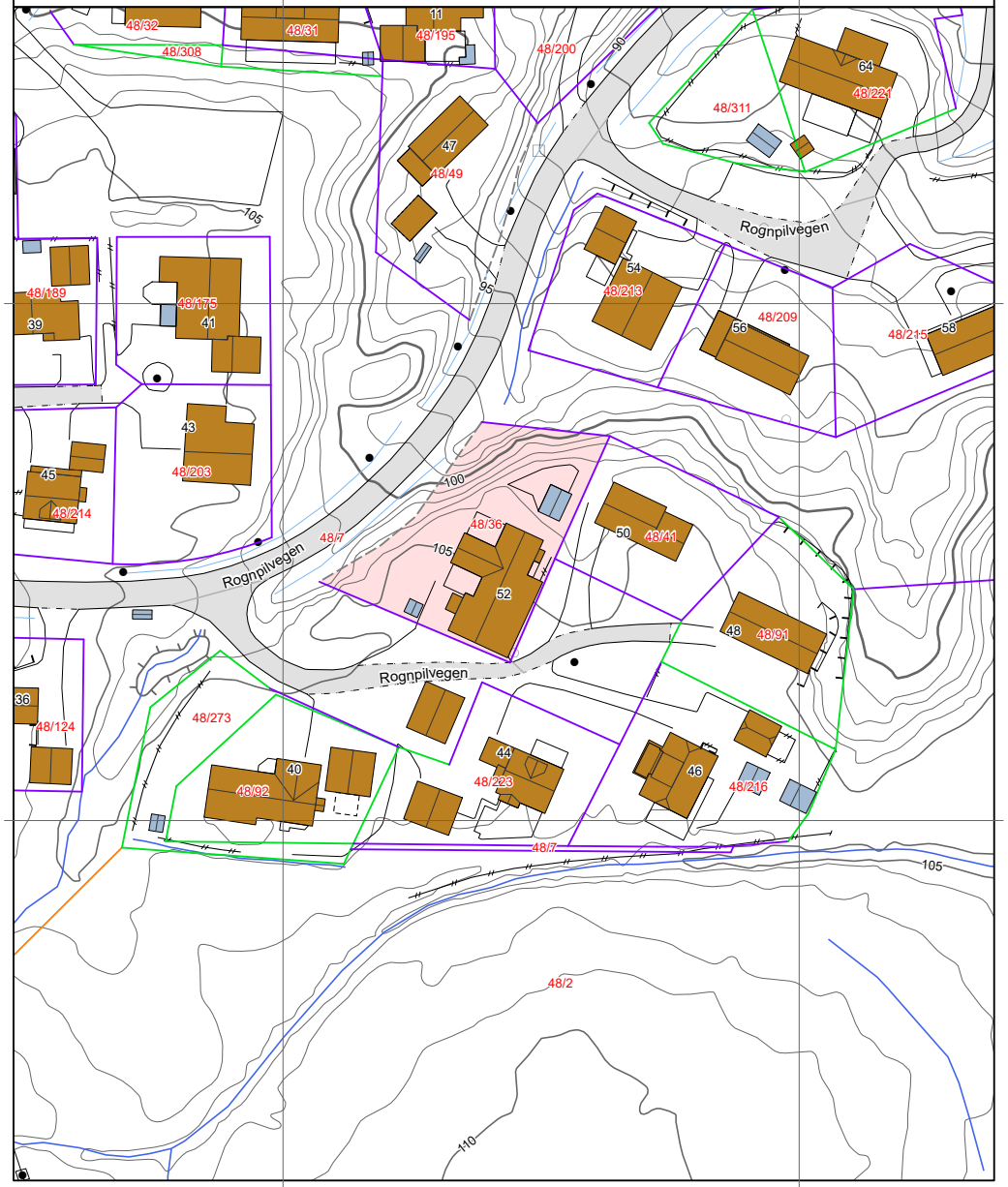
ambita

Kommune: 1566 Surnadal
Eiendom: 1566/48/36/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.9.2025

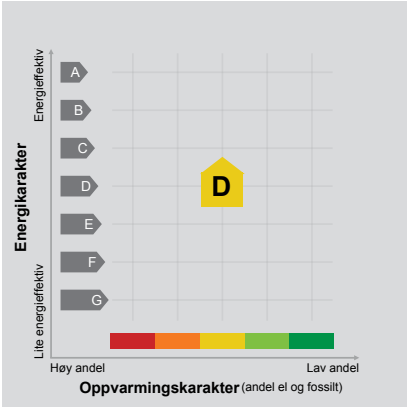


0 25 50 m

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

ENERGIATTEST

Adresse	Rognpilvegen 52
Postnummer	6652
Sted	SURNADAL
Kommunenavn	Surnadal
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181636467
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194463
Dato	01.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Luft kort og effektivt
- Montering tetningslister
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	291
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

ROGNPILVEGEN 52

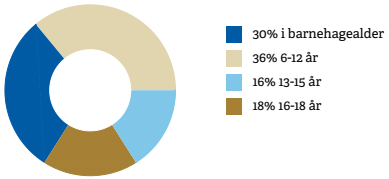
OFFENTLIG TRANSPORT

Åsmyran	Linje 902	**4 min** 2.9 km
Kristiansund Kvernberget		**2 t 9 min**

SKOLER

Surnadal barne- og ungdomsskule (1-10...	506 elever, 39 klasser	**6 min** 4.6 km
Surnadal vidaregåande skole	270 elever	**6 min** 4.7 km
Sunndal vidaregåande skole	300 elever	**1 t 23 min** 43.8 km

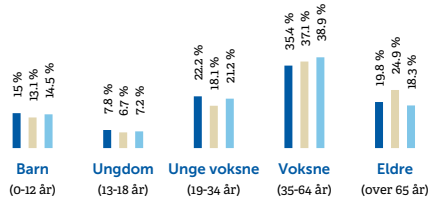
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vaseng	943	399
Kommune: Surnadal	5 849	2 888
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Midtigrenda barnehage (1-5 år)	62 barn	**10 min** 0.8 km
Bårdshaugen barnehage (0-5 år)	39 barn	**6 min** 4 km
Øye barnehage (1-5 år)	51 barn	**6 min** 4.7 km

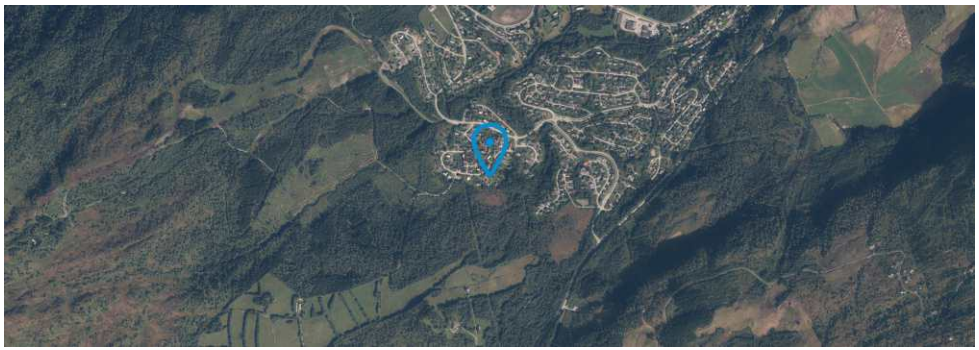
DAGLIGVARE

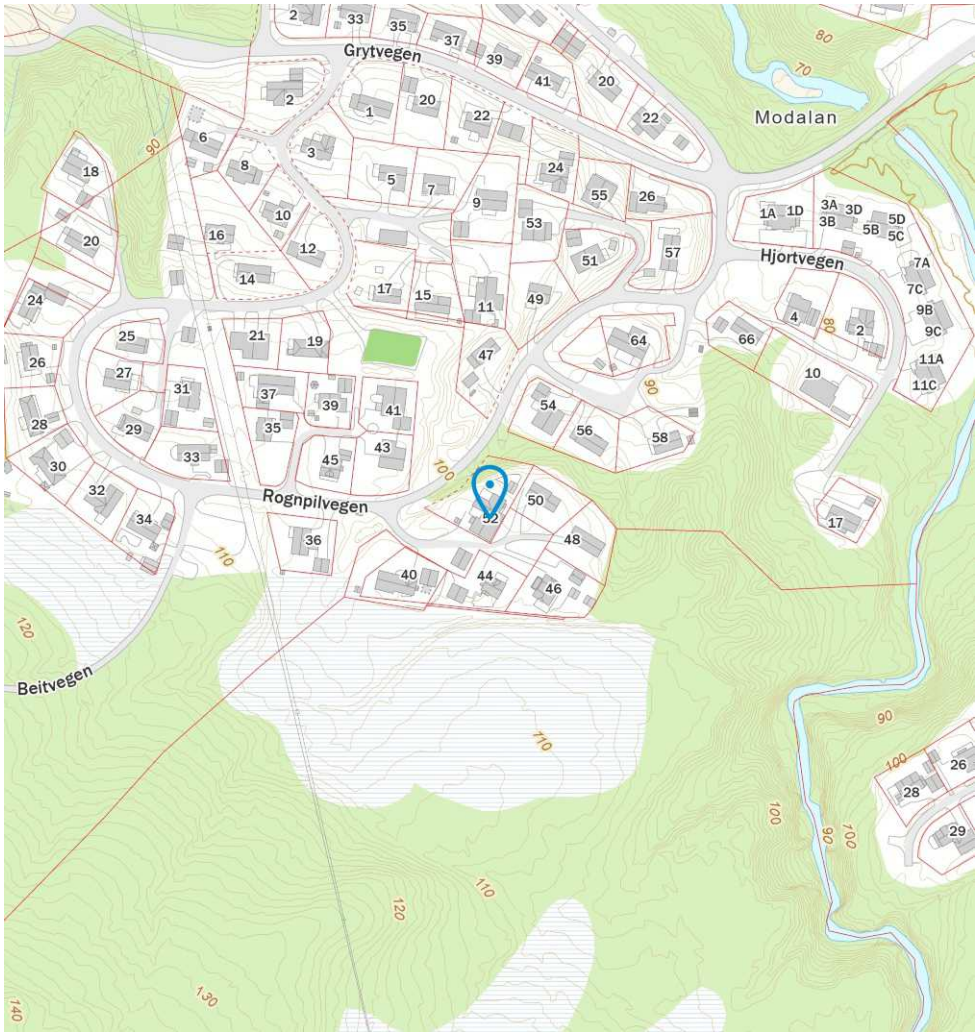
Rema 1000 Surnadal	**22 min**
Bunnpris Skei	**5 min**

SPORT

Midtigrenda balløkke	Ballspill	**10 min** 0.8 km
Storsvingteigen og Grimsmomarka B..	Ballspill	**12 min** 1.1 km

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 2025





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 2025

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: 21250077 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Rognpilvegen 52, 6652 Surnadal.
Gnr. 48, Bnr. 36, Surnadal kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 21250077
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.12.2025

EiendomsMegler 1

Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra

eiendomsmegler1.no