notar



SURNADAL

Vestre Nordmarksvegen 367

Hytte/fritidsbolig | BRA-i/BRA Total 37/58 kvm | 1 soverom

Totalpris kr. 716 990,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.









Innhold

Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	10
Bilder	15
Ditt nye nabolag	24
Om eiendommen	26
Vedlegg	36
Budskjema	95

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Prisantydning	Kr 680 000,-
Omkostninger	Kr 36 990,-
Totalpris	Kr 716 990,-
BRA-i/BRA Total	37/58 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/fritidsbolig
Byggeår	1977
Soverom	1





Din megler



Ludvik Strømskag Dyrnes

Eiendomsmeglerfullmektig

ludvik@notar.no
959 68 334

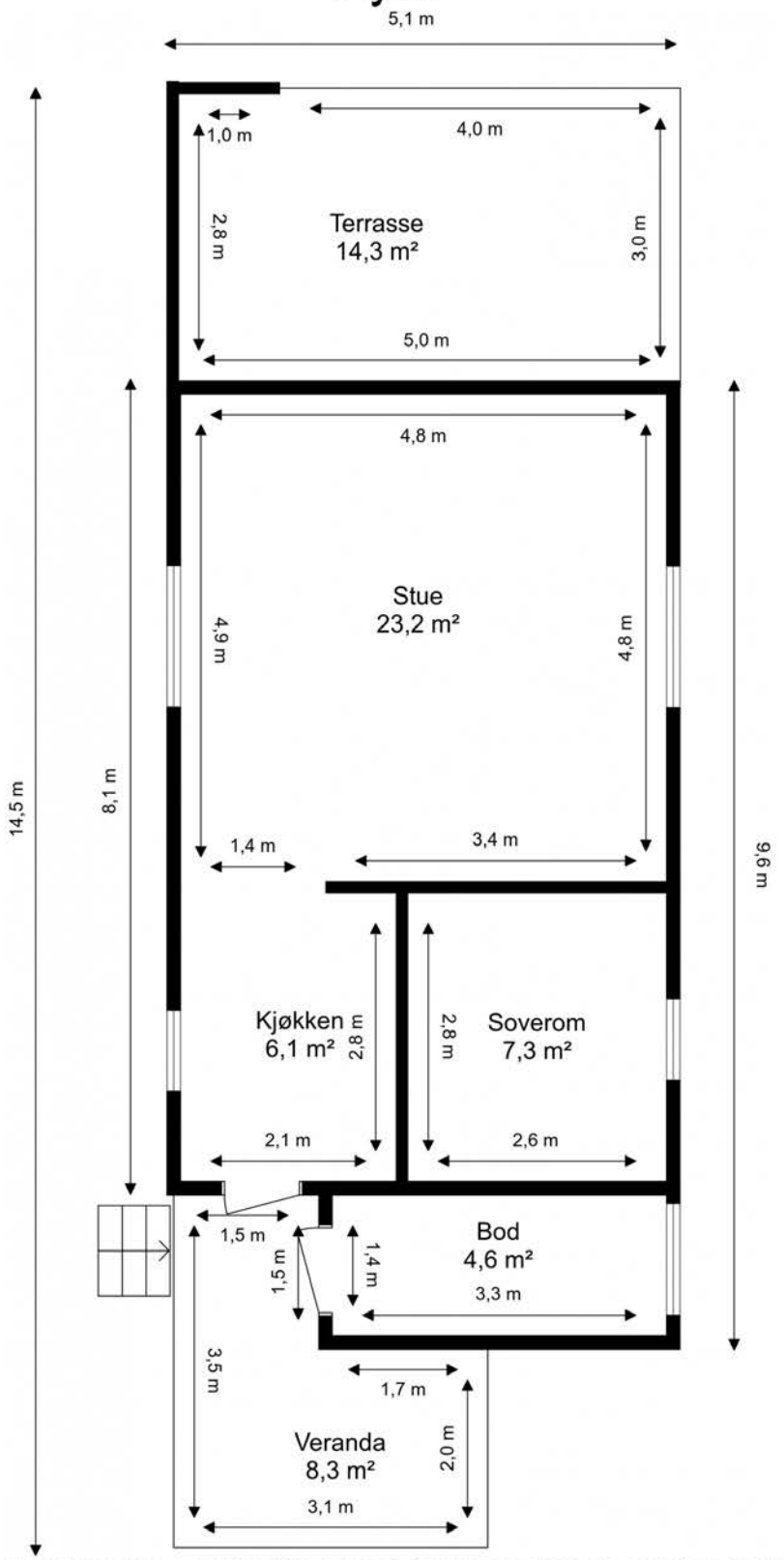
Vestre Nordmarksvegen 367

Plantegning

MIDT NORSK TAKST AS

6650 Surnadal - Vestre Nordmarksvegen 367

Hytte



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

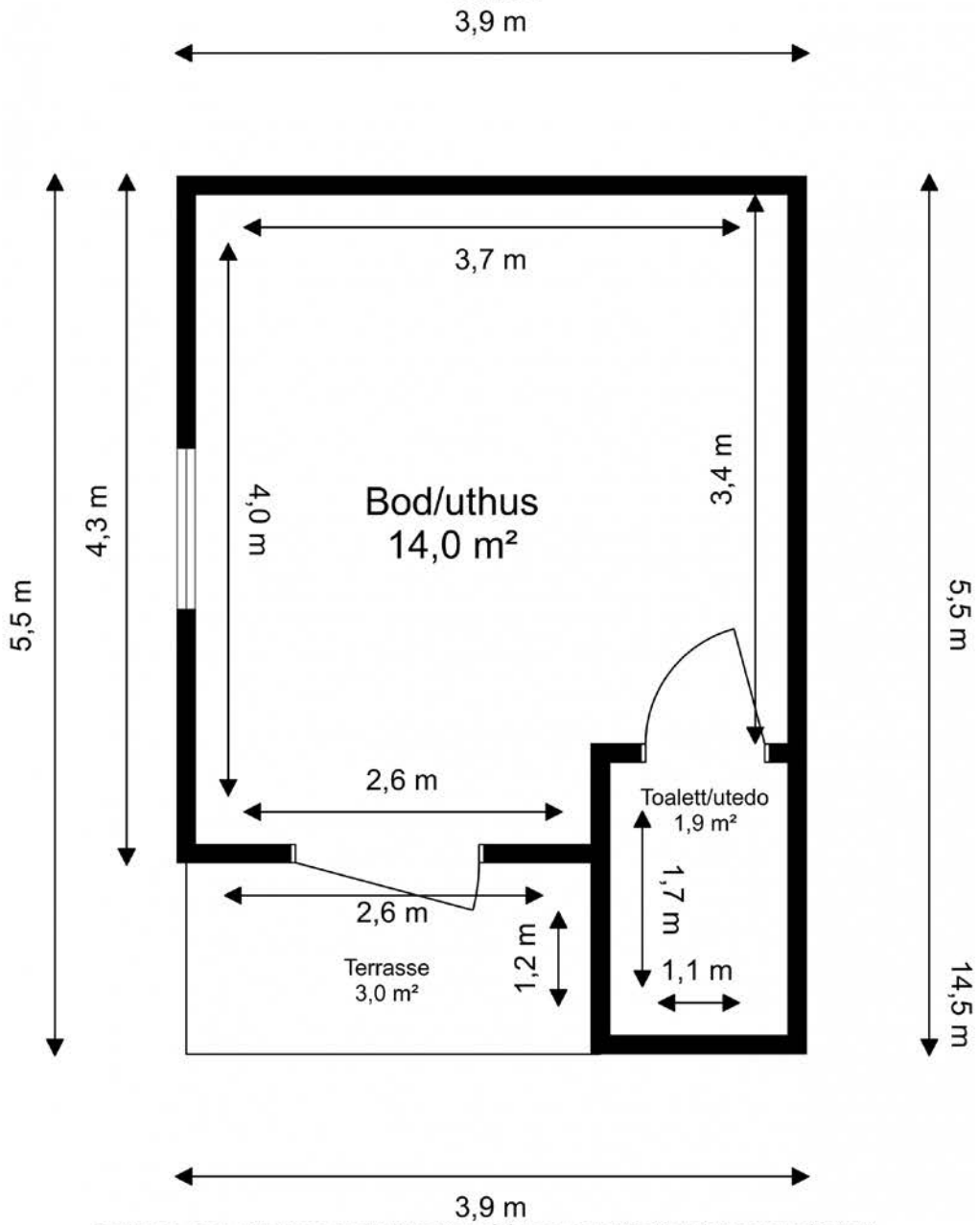
BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

MIDT NORSK TAKST AS

6650 Surnadal - Vestre Nordmarksvegen 367

Uthus



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

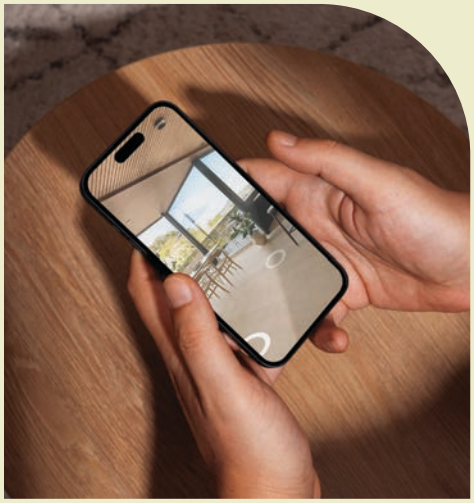
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.





































Velkommen til Vestre Nordmarksvegen 367

Velkommen til en fritidsbolig med terrasse og naturtomt i Surnadal. Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med lyng, plen og trær, og området hvor hytta er oppført er relativt flatt med svak helning, noe som gir en enkel og rolig fritidsramme.

Fritidsbolig fra 1976 med totalt bruksareal 42 m². Hytta har gjennomgående enkel standard og er oppgradert med taktekking i 2019, nytt solcelleanlegg som er kjøpt i 2025 og montert i 2026, og to nye vinduer i 2026. Det er nylig ordnet 5G i Nordmarka, som gir meget god mobildekning. Planløsningen består av stue, kjøkken, soverom og bod. Fra stuen er det utgang til terrasse, og ved inngangen er det veranda. Terrasse- og balkongareal er 22 m². Uthus/bod 16 m² og parkeringsplass ved veien.

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Hytta ligger i Nordmarka (mellom Surnadalen og Bæverdalen) i et skogkledd friluftsområde for turgåing, med eller uten ski. Området brukes også for innlandsfiske og bærsanking og er et meget attraktivt hytteområde. I tillegg ligger Nordmarka skisenter like ved.
Det går bilvei fra vestre til østre del av området via bomvei.

Adkomst

Ved adkomst Nordmarka, følg bomvei i nøyaktig 3,4 km rett frem. Parker dermed bilen på høyre side av veien og følg stien ca. 100 m mot høydedraget. Hytta er rød av farge. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Vestre Nordmarksvegen 367

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL

Oppdragsnummer
4-0367/26

Selger
Håvard Olav Sæther
Ruth Elise Sæther

Matrikkel
Gårdsnummer 66, bruksnummer 18, , ideell andel 1/1.
 i Surnadal kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Hytte/fritidsbolig

Energiklasse
E

Info energiklasse
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 1.543 kvm.

Beskrivelse av tomt
Byggegrunnen består av løsmasser, myr og fjell. Hytta er oppført på pilarer på en naturtomt, og det er derfor ikke etablert tradisjonell drenering i grunnen rundt bygget. Den
opprinnelige løsningen for overvannshåndtering baserer seg på tomtens naturlige beskaffenhet, hvor pilarene tillater at vannet ledes bort via naturlig avrenning i terrenget under hytta
Bygningen er fundamentert på søylefundamenter i tre. Naturtomt med lyng og plen med trær. Området hvor hytta er oppført er relativt flatt og har en svak helning.

Takst
Tilstandsrapport datert 01.10.2026. utført av Sertifisert Takstingeniør Svenn Marius Skålvik.

Byggeår
1977

Byggemåte
Fritidsboligen er oppført på trepilarer/søylefundamenter med etasjeskille i trebjelkelag over åpent kryprom/ krypkjeller. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med utvendig stående trepanel, og kledning på én yttervegg ble skiftet i 2026 samtidig som to vinduer ble skiftet. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, tekket med profilerte stålplater lagt over eldre tekking, og er utført med doble vindskibord, overliggende beslag, takrenner og nedløp til terreng samt heldekkende pipebeslag. Loftet består av en kombinasjon av kaldt loft/ lagringshems og skråhimling i stue. Bygningen har en kombinasjon av koblede trevinduer og malte trevinduer med 2-lags glass, samt malt panelt hoveddør, malt panelt terrassedør med 2-lags glass og malt panelt dør til utvendig bod. Verandaen er opphengt på boligen og opplagret på søyler og dragere, terrassen er utført på understøttende konstruksjon med royal terrassebord og er delvis overbygd med pulttak, og det er plassbygd trapp i tre fra terreng til veranda og hovedinngang. Hytta er oppført på naturtomt på pilarer uten tradisjonell drenering rundt bygget, og overvann ledes bort via naturlig avrenning i terrenget under hytta.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking
Avvik: Pappundertaket er slitt og har ikke lenger sin funksjon, da det er sprukket og henger delvis ned (synlig på lagringshemsen). Eldre aluminiumstak fungerer som ekstra undertak, siden nytt yttertak ble montert over eldre tekking i 2019.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved pilarer.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonen er ført ut til det eldre undertaket, noe som reduserer luftingen til takkonstruksjonen.
Loftsluken til lagringshemsen er ikke tett eller isolert. Dette medfører risiko for at varm og fuktig luft fra boligen kan stige opp på loftet og forårsake fuktskader.
Det er registrert ekskrementer etter mus på kryploft/kaldloft. Dette kan indikere at det mangler musebånd eller tilstrekkelig sikring bak kledning på yttervegger.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på kledningen som er skiftet 2026
Luftingen i nedre del av veggen er begrenset på grunn av klosser mellom bordene.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på den eldre kledningen.

- Utvendig > Vinduer koblet
Avvik: Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Dette medfører økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold i tiden fremover.
Det er noe værslitasje på vinduskittet.

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.
Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det er derfor økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold fremover.
Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon, som følge av forskyvning på fundamenter.
Det er observert noe værslitasje på verandaen.
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
Avvik: Punktert glass i yttervegg er observert. Dette kan medføre redusert isolasjonsevne og dugg mellom glasslagene.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Det er ikke etablert utvendig fuktsikring og drenering rundt pilarene, eller eksisterende løsninger vurderes som utilstrekkelige på grunn av alder. Dette medfører økt risiko for fuktpåvirkning på konstruksjonen.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Det er påvist skjevheter i søylefundamentene, noe som tyder på at hytta har forskjøvet seg siden byggeåret.
Selger opplyser at tilstanden har vært stabil siden 2013, da de overtok hytta. På dette grunnlaget settes TG 2. Det er igangsatt tiltak med sikring umiddelbart etter befaringen. Etter befaringen har selger fått utført midlertidig sikring av hytta frem til utbedring av fundamenteringen, som er planlagt utført i 2027.
Arbeidet skal utføres av Tømrer Fugelsøy AS.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra pilarene, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved pilarene.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2013.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Svorka Installasjon AS
Beskrivelse: Byttet til nytt 12V solcelleanlegg og nytt Lithium batteri

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Terrasse, ståltak, skifte bordkledning og skifte vinduer

Kommentar fra selger: Parkeringsplass ved veien

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Modernisering og påkostninger

- 2019 Modernisering Det er oppført tilbygg i form av terrasse ved stuen, hvor deler av terrassen har overbygd tak. I forbindelse med arbeidene er det også utført skifte av taktekking på hele hytta. Arbeidet er utført som faglært arbeid av selgers bror.
- 2023 Modernisering Inverteren til solcelleanlegget er flyttet fra stue til bod. Arbeidet er utført som faglært arbeid av El-Co AS (Svorka Installasjon AS).
- 2026 Modernisering Det er i 2026 installert nytt solcelleanlegg på hytta. Arbeidet omfatter montering av nye solcellepaneler, nytt batteri og ny regulator. Eksisterende styrepanel er gjenbrukt, men etter eiers ønske er det flyttet fra soverom til bod. Det er lagt ny kabling samt utført skjøting av eksisterende forbrukskurser. I forbindelse med arbeidet er det montert stikkontakt på soverom, og utstyr ved tak samt stikkontakt i bod er skiftet ut. Alt elektroarbeid er utført som faglært arbeid av Svorka Installasjon AS.
- 2026 Modernisering Det er utført skifte av to vinduer samt utskifting av utvendig kledning på vegg mot sør. Arbeidet er utført som egeninnsats med bistand fra faglært personell.
- 2026 Modernisering Det er montert nytt pipebeslag på taket. Beslaget er levert av Anders Gjerstad Blikkenslagerverksted og montert som egeninnsats med bistand fra faglært personell.

Regulerings- og arealplaner

Følger kommuneplanen Surnadal kommuneplan, vedtatt 09.11.2017. 1542.6 kvm er i kommuneplanen avsatt til Fritidsbebyggelse - Nåværende.

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer eller berører eiendommen.

Oppvarming

Vedfyring (Følgende har fått TG2 av takstmann).

Parkeringsforhold

Parkering på oppstillingsplass.

Vei/Vann/Kloakk

Privat vei, ca. 3 km. fra hovedveien til parkeringsplass. Veien brøytes vinterstid. Tilknytning vann: det er ikke innlagt vann på eiendommen.

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin heilheten til fritidsformål.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger byggegodkjente tegninger fra kommunen datert 05.05.1972.

Deler av Uthus/Bod står utenfor tomtegrensen, da eiendommen ble oppmålt etter bygging av uthus. Eiendommen har en tinglyst bruksrett på uthuset.

Radonmåling

Fritidsboligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført på pilarer. Det er en åpen krypkjeller, så det er ikke påkrevd med radonmålinger på denne typen

konstruksjon.

Innhold

BRA-i 37 kvm: Stue, kjøkken og soverom
BRA-e 5 kvm: Bod
TBA 22 kvm: Terrasse og balkongareal

Uthus/bod:
BRA-e 16 kvm: Bod og toalettrom
TBA 3 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har malt, slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt dobbel vask og koketopp med 3 soner. Det er naturlig avtrekk via åpningsvindu og dør. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Innvendige overflater:
Gulv: Lakkert furu.
Vegger: Trepanel.
Himling: Trepanel.

Utdrag fra tilstandsrapport.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Tekniske installasjoner:
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon via ventiler i vinduet på stuen.
- Brannteknisk forhold: Brannmelder er plassert på soverommet. Brannslukker er plassert i stuen og er fra 2023.
- Andre installasjoner: Det er 12-volts solcelleanlegg med solcellepanel på vegg, to nye paneler, innvendig regulator og nytt batteri på 200 Ah. Anlegget ble oppgradert i 2025. Den innvendige installasjonen er av eldre utførelse og er utført som egeninnsats av tidligere eier.
Alt elektroarbeid er utført som faglært arbeid av Svorka Installasjon AS ved utskifting i 2025.

- Innvendig > Overflater - gulv
Avvik: Noe slitasje på gulvet foran vedovnen.
Noe misfarging på gulvet mot yttervegg inne på soverommet.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Avvik: Det er merker i trepanelet på soverommet etter tidligere oppheng av hengekøye eller seng.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er registrert merkbare nedbøyninger/ skjevheter.
Ved kontroll med laser i stue/kjøkken er det målt 46 mm høydeforskjell gjennom rommet, fra ytre hjørne ved hovedinngang kjøkken til gulv ved vedovn.
Over en avstand på 2 meter er det målt 26 mm fra gulv ved vedovn mot vindu på kjøkken.
Ved kontroll med laser på soverom er det målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet, fra ytre hjørne mot bod til skillevegg mot pipe.
Over en avstand på 2 meter er det målt 15 mm fra vindu i retning skillevegg og pipe.

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Avvik: Det er synlig saltutslag på pipen, som følge av at pipen tidligere ikke hadde beslag over tak. Beslag ble montert i 2026.
Pipen har nådd over halvparten av forventet funksjonstid, og det må påregnes økt behov for vedlikehold fremover.
Vedovn/peis har også nådd over halvparten av forventet funksjonstid, noe som innebærer et økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Avvik: Det er spor etter mus på lagringshems/kryploft. Dette må ses i sammenheng med manglende musesikring bak kledningen, noe som øker risikoen for skadedyrproblemer.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Slitte hengsler er observert på enkelte dører. Dette må sees i sammenheng med innredningens alder.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Det er ikke montert forsert avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det mangler ventil på soverommet.

HMS:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av

sikkerhet foreligger krav til snøfanger

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre
Alt av møblement kan medfølge etter avtale med selger.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer
BRA - i: 37 m²
BRA - e: 21 m²
BRA totalt: 58 m²
TBA: 25 m²

Fritidsbolig
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 37 m² Stue, kjøkken og soverom
BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
22 m² Terrasse- og balkongareal

Uthus/bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 16 m² Bod og toalettrom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
3 m² Terrasse- og balkongareal

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Fritidsbolig

- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Veranda ved inngang og terrasse med utgang fra stue.
- Lagringshems er ikke måleverdig og er derfor ikke angitt med noe areal.

Uthus/bod

- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Terrasse ved inngang

Økonomi

Prisantydning
Kr. 680 000,-

Kommunale avgifter
Kr 4 551,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Feiing hytte/fritidsbustad: kr 150,00
Eiendomskatt fritidsbolig: kr 419,00
Årsgebyr renovasjon: kr 2 275,00

Eiendomsskatt
Kr 1 676,- pr 2026

Andre utgifter
Kostnader knyttet til vei per 08.10.2026:
Sommerkort - 1 kjøretøy: 1 100kr,-
Sommerkort - 2 kjøretøy: 1 700kr,-
Vinterkort - 1 kjøretøy: 1 300kr,-
Vinterkort - 2 kjøretøy: 1 900kr,-

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 69 548,- som sekundærbolig for 2026

Informasjon om formueverdi
Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 680 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 17 000,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 36 990,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 716 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1977/526-1/61 31.01.1977 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1566 GNR: 66

BNR: 1

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

Grunnboksdato
17.09.2026

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget,
kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
22.10.2026

Ansvarlig meglerforetak
Nordmøre Eiendomsmegling AS
Knut Siems gate 7, 6509 KRISTIANSUND N. TLF. 71 30 47 50

Megler
Ludvik Strømskag Dyrnes, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: ludvik@notar.no

Ansvarlig megler
Stig Flemmen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: stig@notar.no

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag	kr.	40 000,-	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	14 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	16 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	3 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til ”Forbrukerinformasjon om budgivning” som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Vestre Nordmarksvegen 367

Vedlegg

Tilstandsrapport m/energimerke
Selgers egenerklæring
Matrikkelrapport
Søknad og vedtak
Kartutsnitt, grunnkart, vegkart
Utsnitt av kommuneplan
Utsnitt av reguleringsplan
Tinglyste dokument
Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
SURNADAL kommune
gnr. 66, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20704-1777 **Eiendomsverdi ref nr:** RY3722

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halsa og Tynset. Firmaet har 4 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

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

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført i 1977 og er fordelt over én etasje. Bygningen er fundamentert på trepilarer med etasjeskille i trebjelkelag over åpent kryprom/krypkjeller. Bærende yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig stående trepanel. Takkonstruksjonen er utformet som saltak tekket med profilerte stålplater, utstyrt med doble vindskibord, overliggende beslag samt takrenner med avløp direkte til terreng. Bygningen har en kombinasjon av koblede trevinduer og trevinduer med 2-lags glass. Dører består av malt panelt hoveddør, malt panelt dør med 2-lags glass fra stue med utgang til terrasse, samt malt panelt dør til utvendig bod. Hytta er utstyrt med et 12-volts solcelleanlegg med veggmontert panel, og det er ikke innlagt vann på eiendommen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Takplater i stål/aluminium med tilhørende beslag. Doble vindskibord fra 2019. Taket er montert over eldre taktekking. Eldre papptekking fra byggeår som undertak er synlig fra lagringshemsen.
Takrenner og nedløp på taksiden mot sør er av metall og ble montert i 2019. Mot nord er det en takrenne av plast med nedløp av metall som er gjenbrukt fra tidligere. Takvann ledes ut til terreng.
Det er montert nytt heldekkende pipebeslag i 2026.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Loftet består av en kombinasjon av kaldt loft (lagringshems) og skråhimling i stue. Det er synlige luftespalter i raftekassen ved overgang mellom tak og vegg.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med stående bordkledning.
Kledning på én yttervegg ble skiftet i 2026, og det ble samtidig skiftet to vinduer.
Trevinduer med koblet glass.
Det er malte vinduer med 2-lags glass fra 2025 på soverom og bod.
Ytterdøren er i malt treverk med panel. Døren til boden er plassbygd og kledd med liggende kledning. Døren til terrassen fra stuen er kledd med panel og har 2-lags glass.
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 80 cm
Terrasse på understøttende konstruksjon med royal terrassebord. Deler av terrassen er overbygd med pulttak. En vegg er kledd med stående kledning og har 2-lags vinduer. Takvann er ført til terreng.
Plassbygd trapp i tre fra terreng til veranda og hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av lakkert furu.
Veggene og himlingene er utført med trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Fritidsboligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført på pilarer.
Det er en åpen krypkjeller, så det er ikke påkrevd med radonmålinger på denne typen konstruksjon.
Det er elementpipe med vedovn og sotluke i stuen.
Det er åpen krypkjeller/kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

KJØKKEN Gå til side

Lakkert furugulv, hvitlasert panel på vegg og hvitlasert panel i himling. Hovedinngang.
Malt, slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt dobbel vask. Koketopp med 3 soner.
Kjøkkenet har naturlig avtrekk via åpningsvindu og dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via ventiler i vinduet på stuen.
Brannmelder er plassert på soverommet. Brannslukker er plassert i stuen fra 2023.
Nytt solcellepanel er montert i 2025 på vegg med to nye paneler, innvendig regulator og nytt batteri på 200Ah.
Den innvendige installasjonen er av eldre utførelse og er utført som egeninnsats av tidligere eier.
Alt elektroarbeid er utført som faglært arbeid av Svorka Installasjon AS ved utskifting i 2025.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser, myr og fjell.
Hytta er oppført på pilarer på en naturtomt, og det er derfor ikke etablert tradisjonell drenering i grunnen rundt bygget. Den opprinnelige løsningen for overvannshåndtering baserer seg på tomtens naturlige beskaffenhet, hvor pilarene tillater at vannet ledes bort via naturlig avrenning i terrenget under hytta
Bygningen er fundamentert på søylefundamenter i tre.
Naturtomt med lyng og plen med trær. Området hvor hytta er oppført er relativt flatt og har en svak helning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig

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

- Mottatte tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 05.05.1972 og ble godkjent av Surnadal Bygningsråd den 24.07.1976 under saksnummer 25/76. Tegningene gjelder hytte av typen «05+» fra Storås Sag & Høvleri.

- Innvendig er vindfang og soverom slått sammen til ett rom som i dag fremstår åpent mot stue og benyttes som kjøkken, og inngangspartiet er flyttet til enden av kjøkkenet. Da disse arealene allerede var godkjent for varig opphold, utløser ikke de innvendige romendringene krav om søknad om bruksendring.
- Det er i ettertid bygd på en utvendig bod med tilhørende veranda, samt en delvis overbygd terrasse med utgang fra stue. Tilbyggene fremgår ikke av de godkjente tegningene og utgjør søknadspliktige tiltak.

- Eier har etter befaringen vært i kontakt med Surnadal kommune og fått bekreftet at det er tilstrekkelig å sende melding om de utførte tiltakene. Meldingen vil bli sendt inn sammen med oppdaterte tegninger utarbeidet av takstingeniør.

- Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver.
- Det er etter gjeldende regelverk ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom oppføringen av hytta opprinnelig ble omsøkt og godkjent, er det ikke ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige eller ikke-omsøkte tilbygg blir imidlertid ikke automatisk godkjent, og det er de opprinnelig godkjente tegningene fra 1976 som danner det juridiske grunnlaget. Bygningens eier står ansvarlig for at tiltak er utført i samsvar med gjeldende tillatelser.

Uthus/bod

• Det foreligger ikke tegninger

- I mottatt dokumentasjon fra kommunen foreligger det hverken tegninger eller øvrige opplysninger for annekset. Bygningen er derfor ikke kontrollert mot godkjente dokumenter med tanke på formell lovlighet. Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver.

- I henhold til mottatt situasjonskart gjøres det spesielt oppmerksom på at deler av bygningen er oppført utenfor eiendommens tomtegrense. Det ble ved befaringen ikke lagt frem skriftlig tillatelse, avtale eller erklæring vedrørende denne plasseringen fra hjemmelshaver på gnr. 66 bnr. 27.

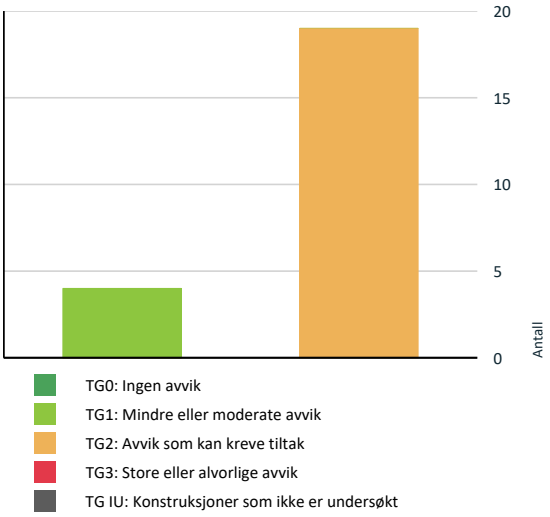
- Eier har etter befaringen vært i kontakt med Surnadal kommune, og informasjon fra byggesaksrådgiver er oversendt takstingeniør per e-post. Eier har avtalt med tilstøtende grunneier at det skal opprettes en naboerklæring med godkjenning av byggets plassering, samt at det sendes melding/søknad til kommunen for å bringe lovlighetsforholdene i orden. Det vil bli benyttet plantegning utarbeidet av takstingeniør i forbindelse med søknaden.

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer koblet	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1976

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

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. For øvrig fremstår bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert sett i forhold til standard og byggeår. Det henvises til beskrivelser under de enkelte konstruksjonene for detaljer om tiltaksbehov.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Det er oppført tilbygg i form av terrasse ved stuen, hvor deler av terrassen har overbygd tak. I forbindelse med arbeidene er det også utført skifte av taktekking på hele hytta. Arbeidet er utført som faglært arbeid av selgers bror.
2023	Modernisering	Inverteren til solcelleanlegget er flyttet fra stue til bod. Arbeidet er utført som faglært arbeid av El-Co AS (Svorka Installasjon AS).
2025	Modernisering	Det er i 2025 installert nytt solcelleanlegg på hytta. Arbeidet omfatter montering av nye solcellepaneler, nytt batteri og ny regulator. Eksisterende styrepanel er gjenbrukt, men etter eiers ønske er det flyttet fra soverom til bod. Det er lagt ny kabling samt utført skjøting av eksisterende forbrukskurser. I forbindelse med arbeidet er det montert stikkontakt på soverom, og utstyr ved tak samt stikkontakt i bod er skiftet ut. Alt elektroarbeid er utført som faglært arbeid av Svorka Installasjon AS.
2026	Modernisering	Det er utført skifte av to vinduer samt utskifting av utvendig kledning på vegg mot sør. Arbeidet er utført som egeninnsats med bistand fra faglært personell.
2026	Modernisering	Det er montert nytt pipebeslag på taket. Beslaget er levert av Anders Gjerstad Blikkenslagerverksted og montert som egeninnsats med bistand fra faglært personell.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takplater i stål/aluminium med tilhørende beslag. Doble vindskibord fra 2019. Taket er montert over eldre taktekking. Eldre papptekking fra byggeår som undertak er synlig fra lagringshemsen.

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

Vurdering av avvik:
• Pappundertaket er slitt og har ikke lenger sin funksjon, da det er sprukket og henger delvis ned (synlig på lagringshemsen). Eldre aluminiumstak fungerer som ekstra undertak, siden nytt yttertak ble montert over eldre tekking i 2019.

Konsekvens/tiltak
• Pappundertaket bør skiftes ut eller fjernes, da det er slitt, sprukket og ikke lenger har funksjon.
Dersom undertaket ikke utbedres, øker risikoen for fuktinntrengning og skader på takkonstruksjonen ved eventuell lekkasje i yttertaket.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

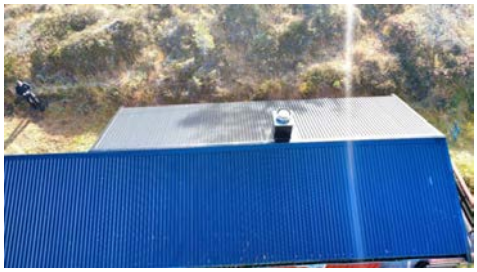
Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



På taksiden mot nord er det synlig at det nye taket er montert over den eldre taktekkingen

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp på taksiden mot sør er av metall og ble montert i 2019. Mot nord er det en takrenne av plast med nedløp av metall som er gjenbrukt fra tidligere. Takvann ledes ut til terreng. Det er montert nytt heldekkende pipebeslag i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved pilarer.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved pilarer for å unngå opphopning av vann ved fundamentet.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktbelastning og skader på konstruksjonen, samt mulig undergraving av fundamentene.
- Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for snøras.
Manglende snøfangere kan medføre risiko for personskader og skader på eiendom ved snø- og isras fra taket.
Selger har opplyst at snøfangere bevisst ikke er ettermontert for å unngå økt snøbelastning på takkonstruksjonen og redusere vekten på fundamenteringen.
- Stigetrinn eller annen godkjent adkomst til pipe må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig feiing.
Manglende adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko for feier og kan føre til pålegg om utbedring fra myndighetene.

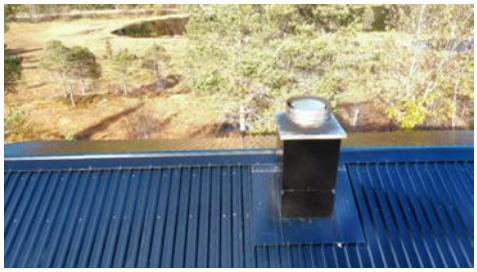
Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Takvann er ført til terreng



Heldekkende pipebeslag

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Loftet består av en kombinasjon av kaldt loft (lagringshems) og skråhimling i stue. Det er synlige luftespalter i raftekassen ved overgang mellom tak og vegg.

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

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonen er ført ut til det eldre undertaket, noe som reduserer luftingen til takkonstruksjonen.

• Loftsluken til lagringshemsen er ikke tett eller isolert. Dette medfører risiko for at varm og fuktig luft fra boligen kan stige opp på loftet og forårsake fuktskader.

• Det er registrert ekskrementer etter mus på kryploft/kaldloft. Dette kan indikere at det mangler musebånd eller tilstrekkelig sikring bak kledning på yttervegger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Begrenset lufting av takkonstruksjonen kan medføre kondensering og fuktskader i konstruksjonen, spesielt ved endret bruk eller økt oppvarming.

Det bør vurderes å etablere bedre lufting ut mot raftekasser, eventuelt utføre tiltak i forbindelse med fremtidig arbeid på taktekking, for å redusere risikoen for skader på takkonstruksjonen.

• Loftsluken bør tettes og isoleres for å hindre varmetap og redusere risikoen for at varm og fuktig luft fra boligen trenger opp på loftet, noe som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen. I tillegg vil dette bidra til å forhindre at støv fra loftet kommer ned i boligen og påvirker inneklimaet.

• Det bør undersøkes nærmere hvor mus tar seg inn på kryploft/kaldloft, og det anbefales å montere musebånd eller utføre annen tetting bak kledning på yttervegger for å hindre videre inntrenging.
Konsekvensen av manglende sikring er økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, som kan føre til lukt, skade på isolasjon og andre bygningsdeler.

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Synlige luftespalter i overgang tak/vegg



Synlige luftespalter i overgang tak/vegg



Synlig undertak som henger ned på lagringshems grunnet alder og skade. Kommentert under punktet taktekking



Isolasjon er ført ut til eldre undertak, noe som reduserer luftingen til takkostruksjonen

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med stående bordkledning.
Kledning på én yttervegg ble skiftet i 2026, og det ble samtidig skiftet to vinduer.

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

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på kledningen som er skiftet 2026
Luftingen i nedre del av veggen er begrenset på grunn av klosser mellom bordene.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på den eldre kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør holdes under oppsikt, og tiltak bør vurderes ved eventuell utskifting av kledning eller endret bruk av boligen.

Konsekvensen av utilstrekkelig lufting er økt risiko for fuktansamling, som kan føre til råtesopp og muggvekst i konstruksjonen.

• Det bør monteres musebånd eller annen egnet sikring for å hindre at skadedyr får tilgang bak ytterkledningen og inn i konstruksjonen.
Manglende sikring kan føre til lukt, utettheter og redusert isolasjonsevne.

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Vinduer koblet

Beskrivelse

Trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Dette medfører økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold i tiden fremover.

Det er noe værslitasje på vinduskittet.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold, spesielt med tanke på værslitasje på vinduskittet og risiko for punktering av glass. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan det føre til redusert levetid, økt varmetap og fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 1 Vinduer 2-lags

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass fra 2025 på soverom og bod.



Oversikt vindu på soverom



Oversikt vindu på bod



Oversikt

TG 2 Ytterdører

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdøren er i malt treverk med panel. Døren til boden er plassbygd og kledd med liggende kledning. Døren til terrassen fra stuen er kledd med panel og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.

Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det er derfor økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold fremover.

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

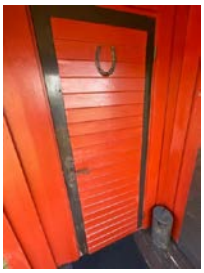
Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av værslitte karmer og sprekker i treverket for å forhindre ytterligere forringelse og fuktskader.

På grunn av alder og slitasje må det påregnes økt behov for vedlikehold og mulig utskifting av dører og glass for å redusere risikoen for punktering av glass og tap av funksjon.



Boddør



Hoveddør



Terrassedør

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 80 cm

Vurdering av avvik:

• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon, som følge av forskyvning på fundamenter.

• Det er observert noe værslitasje på verandaen.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring av fundamentene for å hindre videre nedbøyning og sikre konstruksjonens stabilitet. Dette må ses i sammenheng med utbedring av fundamenter på hytten som skal utføres i 2027.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere setninger, skjevheter og i verste fall redusert bæreevne og sikkerhet for verandaen.

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt overflatebehandling av verandaen for å hindre videre forringelse.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på konstruksjonen og redusert levetid.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller kravene i gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Lavt rekkverk gir økt fare for personskade ved fall.



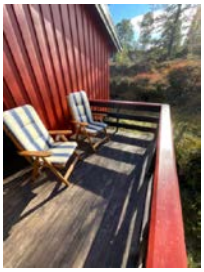
Oversikt



Synlig værslitasje på søyle



Oversikt



Oversikt

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på understøttende konstruksjon med royal terrassebord. Deler av terrassen er overbygd med pulttak. En vegg er kledd med stående kledning og har 2-lags vinduer. Takvann er ført til terreng.

Vurdering av avvik:

• Punktert glass i yttervegg er observert. Dette kan medføre redusert isolasjonsevne og dugg mellom glasslagene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut vinduet med punktert glass for å gjenopprette isolasjonsevnen og forhindre dugg mellom glasslagene.
Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for varmetap, redusert komfort og mulig skade på omkringliggende konstruksjon over tid.



Oversikt



Oversikt

Utvendige trapper

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plassbygd trapp i tre fra terreng til veranda og hovedinngang.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter, og er et avvik fra gjeldende forskriftskrav.



Oversikt



Oversikt

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av lakkert furu.

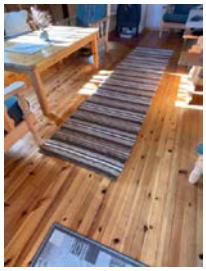
Vurdering av avvik:

• Noe slitasje på gulvet foran vedovnen.
Noe misfarging på gulvet mot yttervegg inne på soverommet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre slitasje og misfarging på gulvet for å forhindre videre forringelse av overflaten og redusere risikoen for skader på treverket.

Misfarging mot yttervegg på gulvet vurderes å være av eldre art og anses som en kosmetisk skade. Tiltak med utbedring må påregnes ut fra fremtidig bruk.



Oversikt gulv på stue

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene er utført med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er merker i trepanelet på soverommet etter tidligere oppheng av hengekøye eller seng.

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det kan anbefales å utbedre merkene i panelet for å oppnå en jevnere og penere overflate. Dersom dette ikke gjøres, kan det påvirke det estetiske inntrykket og redusere boligens visuelle kvalitet.



Det er merker i trepanelet på soverommet etter tidligere oppheng av hengekøye eller seng.



Oversikt soverom



Oversikt stue



Oversikt stue

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Ved kontroll med laser i stue/kjøkken er det målt 46 mm høydeforskjell gjennom rommet, fra ytre hjørne ved hovedinngang kjøkken til gulv ved vedovn. Over en avstand på 2 meter er det målt 26 mm fra gulv ved vedovn mot vindu på kjøkken.

Ved kontroll med laser på soverom er det målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet, fra ytre hjørne mot bod til skillevegg mot pipe. Over en avstand på 2 meter er det målt 15 mm fra vindu i retning skillevegg og pipe.

Konsekvens/tiltak
• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
• Det bør vurderes utbedring av skjevheter dersom dette påvirker bruk eller komfort.
Tiltak må ses i sammenheng med påviste skjevheter til pilarer.
Konsekvensen av merkbare nedbøyninger og skjevheter er redusert bokomfort, samt økt risiko for følgeskader på konstruksjon og overflater over tid.

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet fra ytre hjørne mot bod til skillevegg mot pipe. Over en avstand på 2 meter er det målt 15 mm fra vindu i retning skillevegg og pipe.



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 46 mm høydeforskjell gjennom rommet fra ytre hjørne ved hovedinngang kjøkken til gulv ved vedovn. Over en avstand på 2 meter er det målt 26 mm fra gulv ved vedovn mot vindu på kjøkken.

Radon

Beskrivelse

Fritidsboligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført på pilarer.
Det er en åpen krypkjeller, så det er ikke påkrevd med radonmålinger på denne typen konstruksjon.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med vedovn og sotluke i stuen.

Det er montert brannmursplate ved sotluken for å overholde krav til avstand fra brennbart materiale.
Det anbefales å montere plate i sotluken for å unngå behov for brannmursplate på veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er synlig saltutslag på pipen, som følge av at pipen tidligere ikke hadde beslag over tak. Beslag ble montert i 2026.
- Pipen har nådd over halvparten av forventet funksjonstid, og det må påregnes økt behov for vedlikehold fremover.

Vedovn/peis har også nådd over halvparten av forventet funksjonstid, noe som innebærer et økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Saltutslagene på pipen bør pusses ned og fjernes, og området følges opp for eventuell videre utvikling.
Saltutslag indikerer tidligere fuktproblemer i pipen, noe som over tid kan føre til forringelse av materialet og redusert levetid på skorsteinen.
- Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og vedlikehold av pipe og ildsted for å sikre forsvarlig funksjon og redusere risiko for brann eller funksjonssvikt.
Ved tegn til slitasje eller skader bør det vurderes rehabilitering eller utskiftning for å unngå fremtidige problemer.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Sotluke og brannmursplate mot vegg



Oversikt

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er åpen krypkjeller/kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.



Oversikt krypkjeller sett fra utsiden



Oversikt krypkjeller sett fra utsiden



Oversikt krypkjeller sett fra utsiden

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Dør til soverom sett fra stue

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er synlige spor etter mus på lagringshems/kryploft.

Vurdering av avvik:

• Det er spor etter mus på lagringshems/kryploft. Dette må ses i sammenheng med manglende musesikring bak kledningen, noe som øker risikoen for skadedyrproblemer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å tette åpninger og sikre bygningen mot mus for å hindre videre inntrenging.
Konsekvensen av manglende musesikring er økt risiko for skadedyrproblemer, som kan føre til lukt, skade på isolasjon og elektriske anlegg, samt redusert bokomfort.



Bildet viser spor etter mus og saltutslag ved pipe på hems

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Lakkert furugulv, hvitlasert panel på vegg og hvitlasert panel i himling. Hovedinngang.
Malt, slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt dobbel vask. Koketopp med 3 soner.

Vurdering av avvik:

• Slitte hengsler er observert på enkelte dører. Dette må sees i sammenheng med innredningens alder.

Konsekvens/tiltak

• Slitte hengsler bør utbedres eller byttes for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dørene.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til at dørene ikke lukker ordentlig eller at hengslene ryker.

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Oversikt

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har naturlig avtrekk via åpningsvindu og dør.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert forsert avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, lukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, lukt og dårlig inneklima.
Manglende forsert avtrekk kan føre til opphopning av fukt og matos, noe som kan påvirke både inneklima og bygningsdeler negativt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via ventiler i vinduet på stuen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det mangler ventil på soverommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres ventil på soverommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og ubehag for brukere.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

Brannmelder er plassert på soverommet. Brannslukker er plassert i stuen fra 2023.

TG 1 12 volts solcelleanlegg

Beskrivelse

Nytt solcellepanel er montert i 2025 på vegg med to nye paneler, innvendig regulator og nytt batteri på 200Ah.
Den innvendige installasjonen er av eldre utførelse og er utført som egeninnsats av tidligere eier.
Alt elektroarbeid er utført som faglært arbeid av Svorka Installasjon AS ved utskifting i 2025.



Lader



Regulator og styrepanel



Nytt batteri



Solcellepanel

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser, myr og fjell. Selger opplyser at det er fjell under løsmassene. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Hytta er oppført på pilarer på en naturtomt, og det er derfor ikke etablert tradisjonell drenering i grunnen rundt bygget. Den opprinnelige løsningen for overvannshåndtering baserer seg på tomtens naturlige beskaffenhet, hvor pilarene tillater at vannet ledes bort via naturlig avrenning i terrenget under hytta

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert utvendig fuktsikring og drenering rundt pilarene, eller eksisterende løsninger vurderes som utilstrekkelige på grunn av alder. Dette medfører økt risiko for fuktpåvirkning på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

• Det bør vurderes å etablere eller oppgradere fuktsikring og drenering rundt pilarene for å redusere risikoen for fuktpåvirkning på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring er økt fare for fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og potensielle følgeskader som råte eller sopp.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på søylefundamenter i tre.

Etter befaringen har selger bestilt sikring og utbedring av fundamentering som har blitt skjev, samt justering av høyde på hytten. Bildet viser midlertidig sikring frem til våren 2027, når utbedringen vil bli utført. Arbeidet skal utføres av Tømrer Fugelsøy AS.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skjevheter i søylefundamentene, noe som tyder på at hytta har forskjøvet seg siden byggeåret.

Selger opplyser at tilstanden har vært stabil siden 2013, da de overtok hytta. På dette grunnlaget settes TG 2. Det er igangsatt tiltak med sikring umiddelbart etter befaringen. Etter befaringen har selger fått utført midlertidig sikring av hytta frem til utbedring av fundamenteringen, som er planlagt utført i 2027. Arbeidet skal utføres av Tømrer Fugelsøy AS.

Konsekvens/tiltak

• Det er påvist skjevheter i søylefundamentene, og det er igangsatt midlertidig sikring frem til permanent utbedring i 2027.
Det anbefales å følge opp at planlagt utbedring av fundamenteringen blir gjennomført av kvalifisert fagperson, for å hindre videre setninger og skader på bygningen.
Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for ytterligere skjevheter, setningsskader og følgeskader på konstruksjonen.



Synlige skjevheter på pilarene



Det er satt opp støtter på hjørner ved byggeår



Synlige skjevheter på pilarene



Bilde tilsendt av selger 02.10.2026
Etter befaringen har selger bestilt sikring og utbedring av fundamentering som har blitt skjev, samt justering av høyde på hytten. Bildet viser midlertidig sikring frem til våren 2027, når utbedringen vil bli utført. Arbeidet skal utføres av Tømrer Fugelsøy AS.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Naturtomt med lyng og plen med trær. Området hvor hytta er oppført er relativt flatt og har en svak helning.

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra pilarene, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved pilarene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra pilarene og sikre god bortledning av vann fra bygningen.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger ved pilarene, noe som øker risikoen for fukt- og frostskader på konstruksjonen.
Tiltak bør vurderes i sammenheng med tomtens helning og eksisterende drenering.

• Det bør etableres tilstrekkelig fall ut fra pilarene for å lede vann bort fra konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamlinger ved pilarene, noe som kan føre til fukt- og frostskader på fundamentet over tid.


Oversikt


Oversikt


Oversikt


Oversikt

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for snøras.
Manglende snøfangere kan medføre risiko for personskader og skader på eiendom ved snø- og isras fra taket.
Selger har opplyst at snøfangere bevisst ikke er ettermontert for å unngå økt snøbelastning på takkonstruksjonen og redusere vekten på fundamenteringen.

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

• Stigetrinn eller annen godkjent adkomst til pipe må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig feiing.
Manglende adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko for feier og kan føre til pålegg om utbedring fra myndighetene.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller kravene i gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Lavt rekkverk gir økt fare for personskade ved fall.

• Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter, og er et avvik fra gjeldende forskriftskrav.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Bygninger på eiendommen

Uthus/bod



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som fikk dette opplyst ved kjøp av eiendommen.

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. For øvrig fremstår bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert sett i forhold til standard og byggeår. Det henvises til beskrivelser under de enkelte konstruksjonene for detaljer om tiltaksbehov.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Beskrivelse
Uthuset er oppført i 2004 og er fordelt over én etasje. Bygningen er fundamentert på trepilarer med et enkelt trebjelkelag over et åpent kryprom/krypkjeller. Yttervegger er oppført i enkelt bindingsverk med utvendig stående trepanel. Takkonstruksjonen er utformet som saltak tekket med profilerte stålplater, utstyrt med doble vindskibord, overliggende beslag samt takrenne på den ene taksiden med avrenning direkte til terreng. Vinduer består av et enkelt glass i lagerrom og et 3-lags vindu i toalettrommet. Adkomst skjer via en malt, panelt tredør, og bygningen har i tillegg en overbygd veranda.

Anmerkninger:
- Fundamentering / Trepilarer
Avvik: Det er registrert skjevheter og avvik i trepilarene i bakre del av uthuset.
Konsekvens og tiltak: Skjevheter i fundamenteringen kan føre til setninger og spenninger i overliggende trekonstruksjoner, noe som over tid kan påvirke stabiliteten, skape skjevheter i bjelkelag og gi treghet i dører. Fundamenteringen må overvåkes, og det anbefales oppretting og eventuell understøtting eller utskifting av skjeve pilarer for å sikre tilstrekkelig bæring.

- Takrenner og nedløp
Avvik: Det mangler takrenne på den ene taksiden.
Konsekvens og tiltak: Manglende takrenne medfører at takvannet renner fritt ned langs fasaden og samles ved fundamentet, noe som gir økt risiko for fuktpåkjenning og skader på kledning, vindskier og pilarer. Det bør monteres kompletterende takrenne med nedløp på den manglende taksiden for å lede vannet kontrollert bort fra fasaden.

- Bortledning av takvann
Avvik: Nedløp fra takrenne avsluttes rett ved terreng inntil bygningen.
Konsekvens og tiltak: Konsentrert avrenning direkte ved fundamenter kan føre til erosjon, lokal oppfukting av grunnen og telebevegelser i fundamenteringen om vinteren. Nedløpet bør forlenges eller utstyres med utkaster som leder overflatevannet tilstrekkelig bort fra bygningskroppen.

- Snøfangere
Avvik: Det er ikke montert snøfangere på taket.
Konsekvens og tiltak: På glatte stålplatetak er det risiko for at snø og is raser plutselig ned, noe som kan påføre skader på takrenner og overbygd veranda, samt utgjøre en sikkerhetsrisiko for personer som oppholder seg under takskjegget. Det anbefales å montere snøfangere over ferdsels- og oppholdssoner. Selger har opplyst at snøfangere bevisst ikke er ettermontert for å unngå økt snøbelastning på takkonstruksjonen og redusere vekten på fundamenteringen.

- Dører (Malt panelt dør)
Avvik: Døren subber/tar i karm og lukker ikke tilfredsstillende.
Konsekvens og tiltak: Treghet og subbing fører til slitasje på dør og karm, og gjør at døren kan bli vanskelig å låse eller holde tett mot vær og vind. Dør og hengsler må justeres, evt. må karmen rettes opp dersom tregheten skyldes bevegelser i fundamentet.

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

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
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

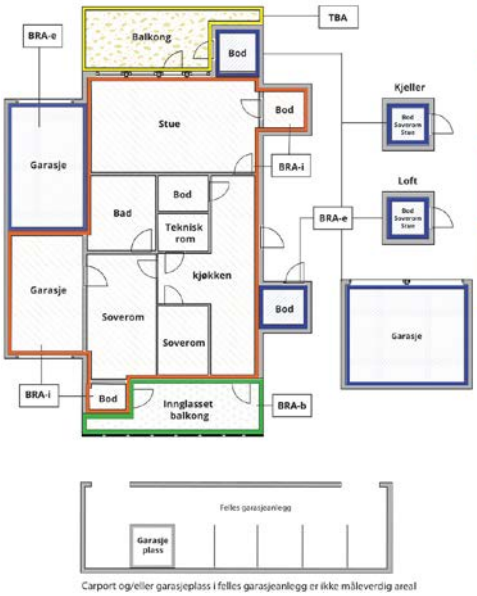
Hva er måleverdig areal?

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.

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	37	5		42	22
SUM	**37**	**5**			**22**
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Kommentar

- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Veranda ved inngang og terrasse med utgang fra stue.
- Lagringshems er ikke måleverdig og er derfor ikke angitt med noe areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Mottatte tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 05.05.1972 og ble godkjent av Surnadal Bygningsråd den 24.07.1976 under saksnummer 25/76. Tegningene gjelder hytte av typen «05+» fra Storås Sag & Høvleri.

- Innvendig er vindfang og soverom slått sammen til ett rom som i dag fremstår åpent mot stue og benyttes som kjøkken, og inngangspartiet er flyttet til enden av kjøkkenet. Da disse arealene allerede var godkjent for varig opphold, utløser ikke de innvendige romendringene krav om søknad om bruksendring.
- Det er i ettertid bygd på en utvendig bod med tilhørende veranda, samt en delvis overbygd terrasse med utgang fra stue. Tilbyggene fremgår ikke av de godkjente tegningene og utgjør søknadspliktige tiltak.

- Eier har etter befaringen vært i kontakt med Surnadal kommune og fått bekreftet at det er tilstrekkelig å sende melding om de utførte tiltakene. Meldingen vil bli sendt inn sammen med oppdaterte tegninger utarbeidet av takstingeniør.

- Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver.
- Det er etter gjeldende regelverk ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom oppføringen av hytta opprinnelig ble omsøkt og godkjent, er det ikke ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige eller ikke-omsøkte tilbygg blir imidlertid ikke automatisk godkjent, og det er de opprinnelig godkjente tegningene fra 1976 som danner det juridiske grunnlaget. Bygningens eier står ansvarlig for at tiltak er utført i samsvar med gjeldende tillatelser.

Nyere håndverkstjenester

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

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Se kommentar under lovlighet

Uthus/bod

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		16		16	3
SUM		**16**			**3**
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Terrasse ved inngang

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - I mottatt dokumentasjon fra kommunen foreligger det hverken tegninger eller øvrige opplysninger for annekset. Bygningen er derfor ikke kontrollert mot godkjente dokumenter med tanke på formell lovlighet. Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver.

- I henhold til mottatt situasjonskart gjøres det spesielt oppmerksom på at deler av bygningen er oppført utenfor eiendommens tomtegrense. Det ble ved befaringen ikke lagt frem skriftlig tillatelse, avtale eller erklæring vedrørende denne plasseringen fra hjemmelshaver på gnr. 66 bnr. 27.

- Eier har etter befaringen vært i kontakt med Surnadal kommune, og informasjon fra byggesaksrådgiver er oversendt takstingeniør per e-post. Eier har avtalt med tilstøtende grunneier at det skal opprettes en naboerklæring med godkjenning av byggets plassering, samt at det sendes melding/søknad til kommunen for å bringe lovlighetsforholdene i orden. Det vil bli benyttet plantegning utarbeidet av takstingeniør i forbindelse med søknaden.

Nyere håndverkstjenester

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

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Se kommentar under lovlighet

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Håvard Olav Sæther	Kunde
	Ruth Elise Sæther	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1566 SURNADAL	66	18		0	1542.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vestre Nordmarksvegen 367

Hjemmelshaver
Sæther Håvard Olav, Sæther Ruth Elise

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger hytte	05.05.1972	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomskart	23.09.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	3	Nei
Reguleringsforhold	31.10.2017	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Forenklet energiattest	05.10.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	6	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	05.10.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	Bekreftet av selger pr. telefon 08.10.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
Gnr 66 - Bnr 18
1566 SURNADAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannstekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL**	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363498**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **181651873**
Gårdsnummer **66**	Bruksnummer **18**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **42,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **37,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **404,71**

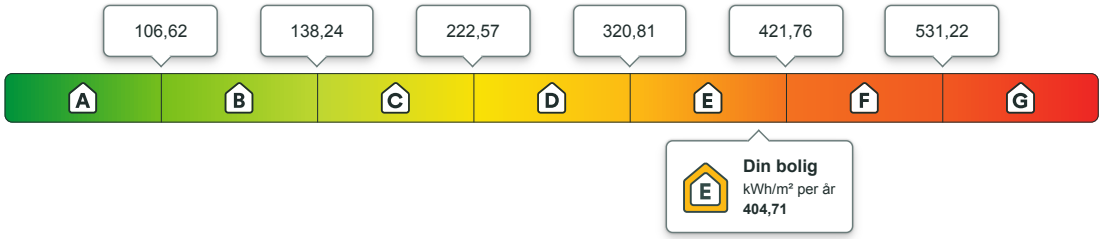
Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
16 507,08	**446,14**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Kristiansund

Oppdragsnr.
4-0367/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ruth Elise Sæther	Håvard Olav Sæther

Gateadresse
Vestre Nordmarksvegen 367

Poststed	Postnr
SURNADAL	6650

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 7849885

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0367/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet til nytt 12V solcelleanlegg og nytt Lithium batteri

Arbeid utført av: Svorka Installasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse, ståltak, skifte bordkledning og skifte vinduer

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0367/26

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0367/26

Tilleggskommentar

Parkeringsplass ved veien.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0367/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruth Elise Sæther	59ac4a03975c676415d51 adba27efbe34a3f0861	23.09.2026 15:37:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Olav Sæther	501a48888242957d635b2 d924c53dc70e5e546bb	23.09.2026 15:38:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0367/26

- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- → For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ambita

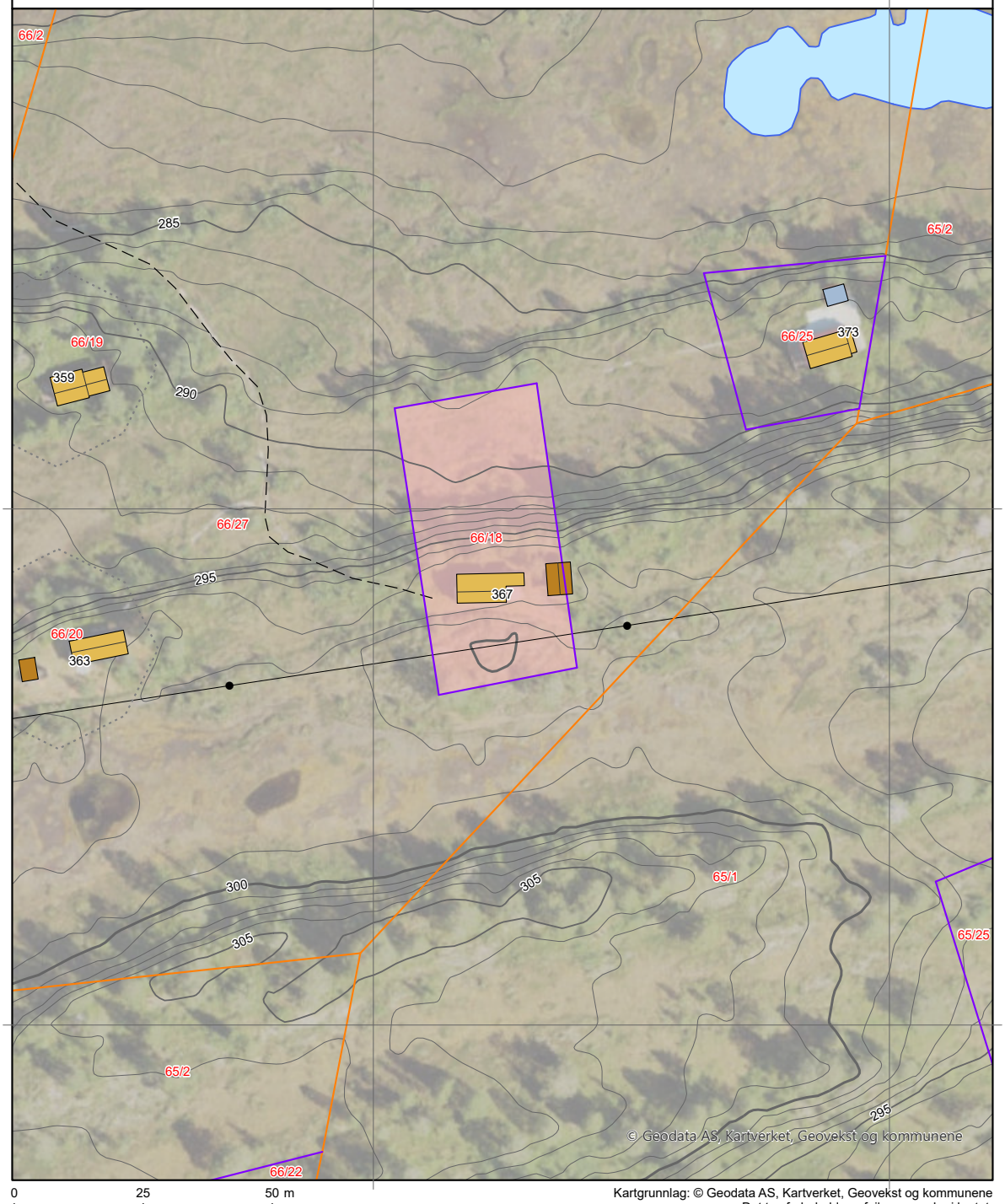
Kommune: 1566 Surnadal
Eiendom: 1566/66/18/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

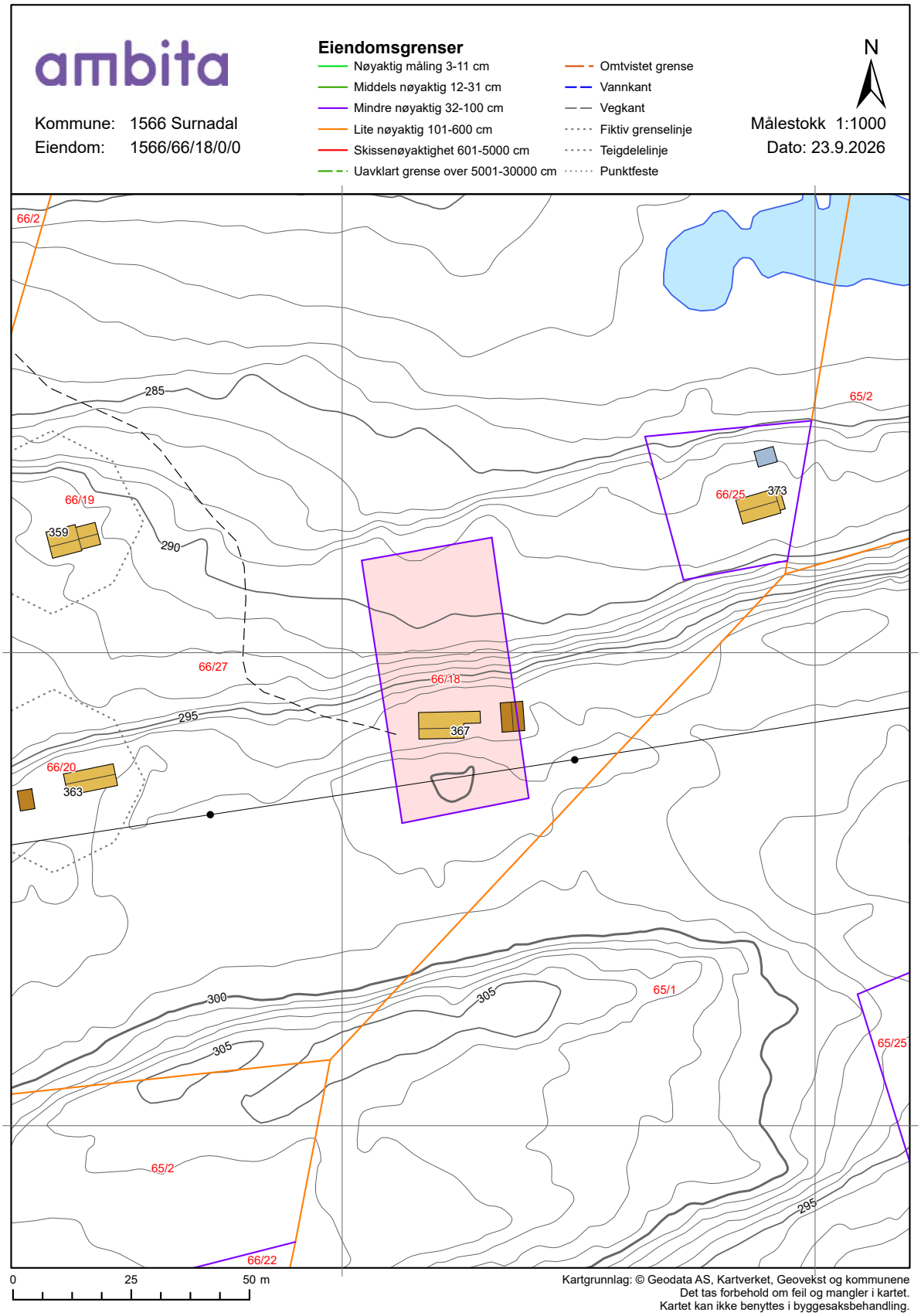
N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.9.2026

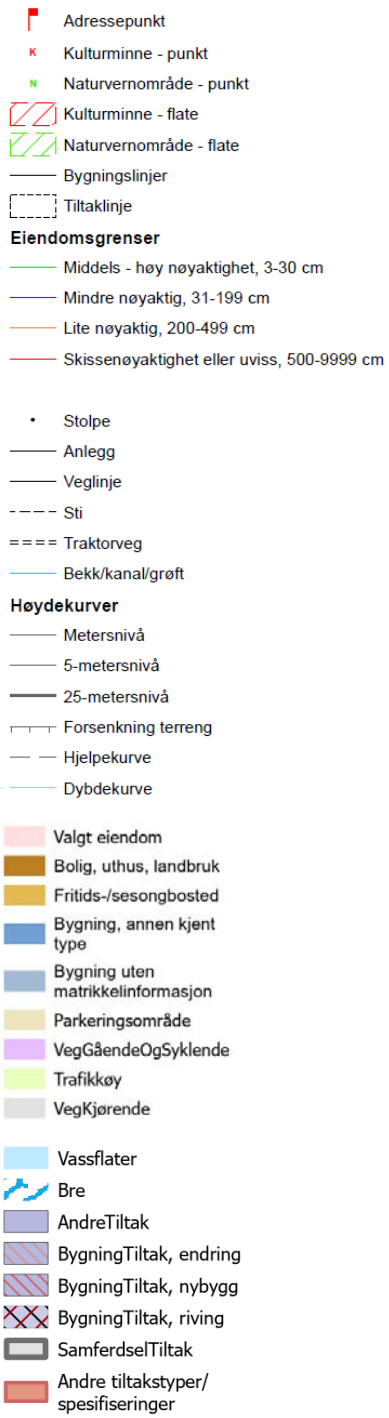


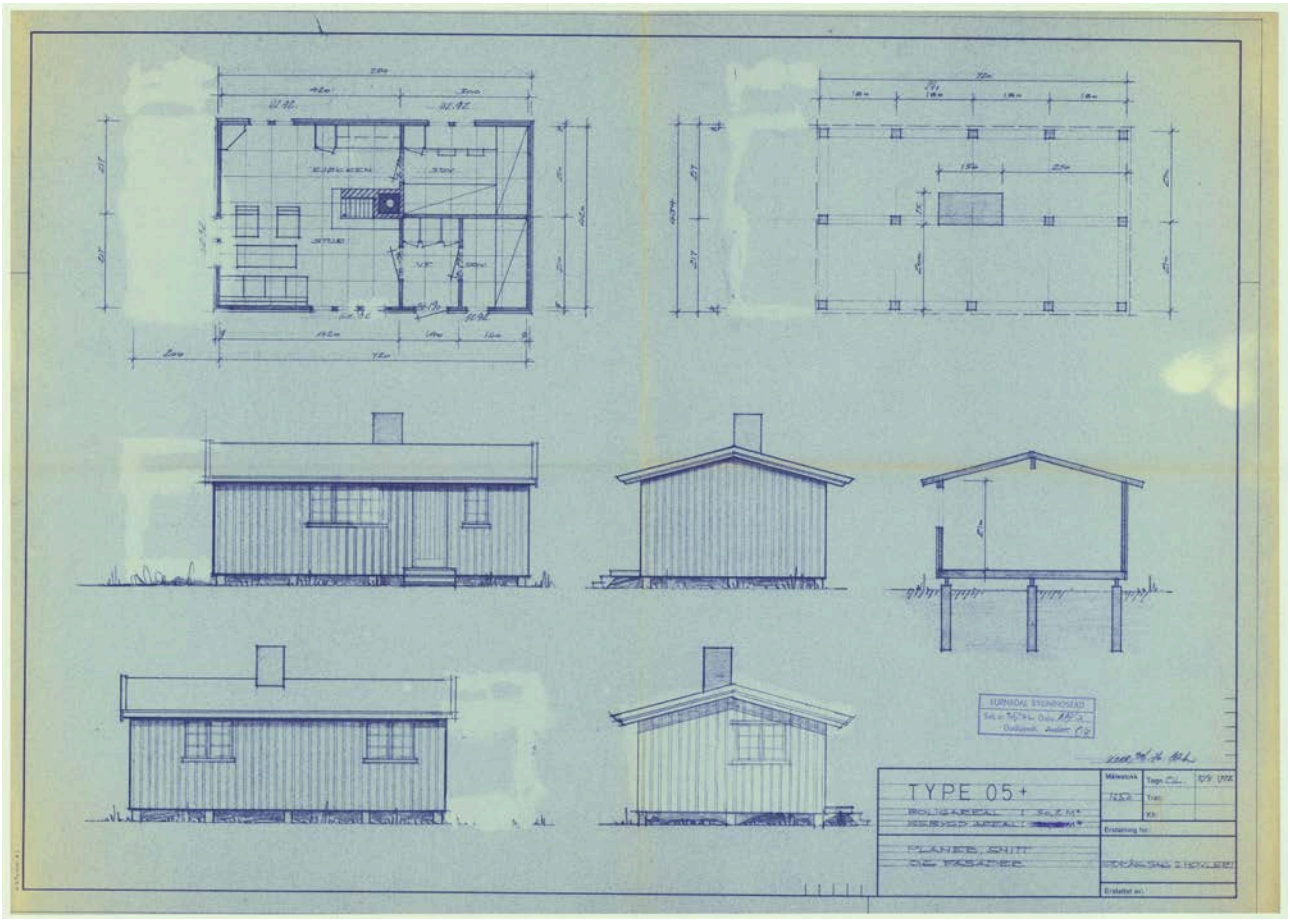
0 25 50 m

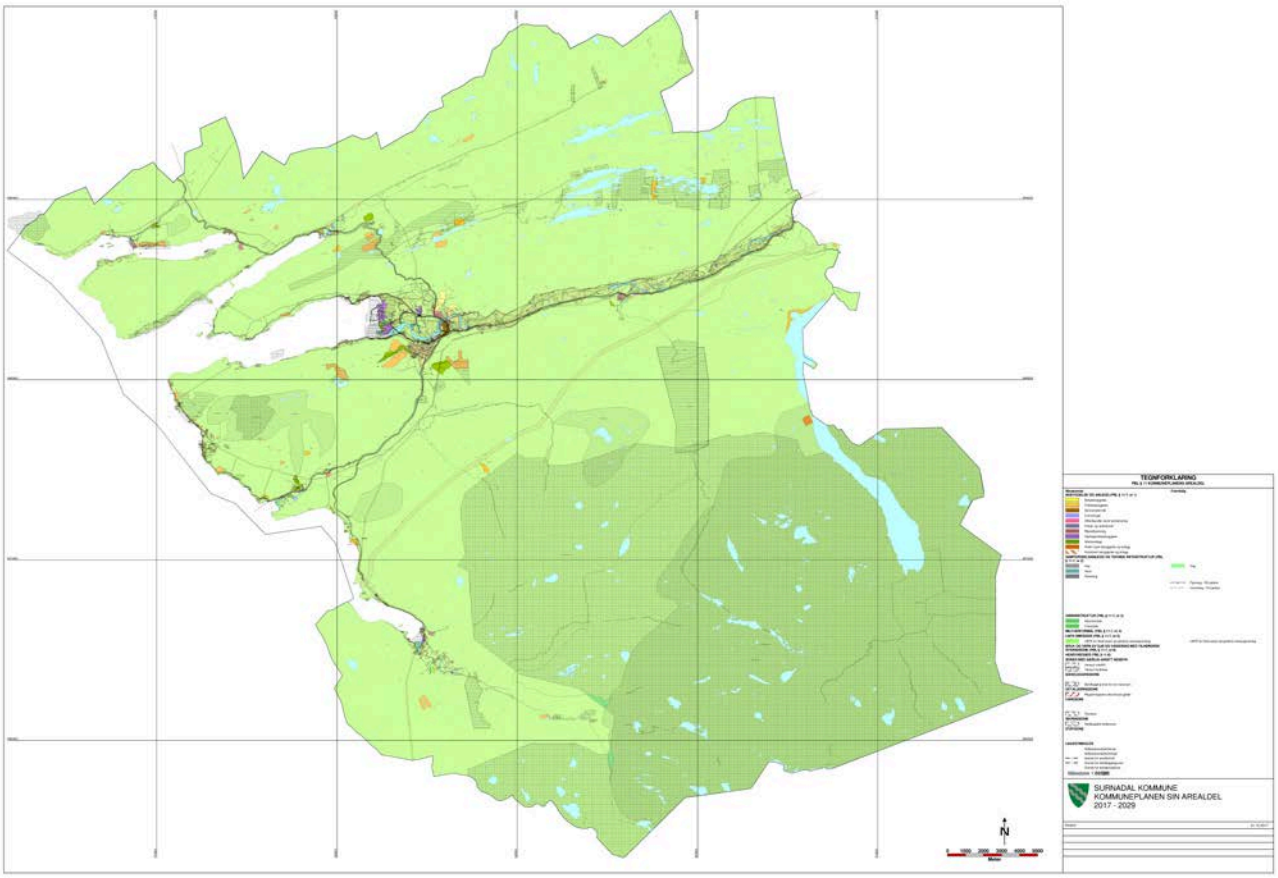
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 1566 Surnadal
Eiendom: 1566/66/18/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 23.9.2026
66/2
285
66/19
359
290
66/27
295
66/20
363
66/18
367
65/2
66/25
373
300
305
305
65/1
65/25
65/2
66/22
295
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

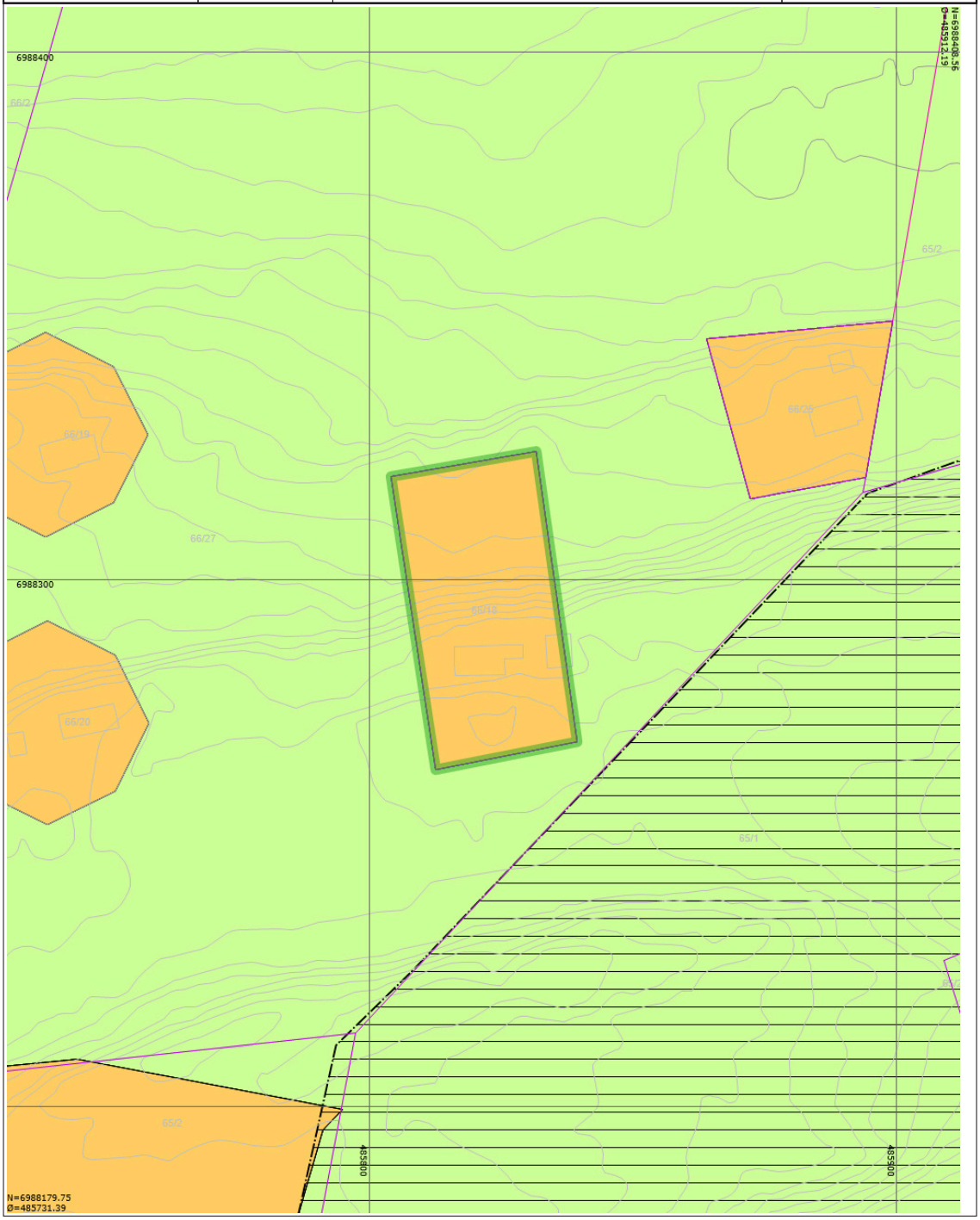
Tegnforklaring




TYPE 05+
PLANER, SNITT
OG FASADER


TEGNFORKLARING
SURNADAL KOMMUNE
KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL
2017 - 2029

Surnadal kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 66	Bnr: 18	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Vestre Nordmarksvegen 367 6650 SURNADAL			
	Annen info:	Surnadal kommuneplan			



Tegnforklaring

- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Teiggrense fiktiv
- Eiendomsgrense
- Høydekurve 1m Surnadal
- Udefinert bygning
- Bygning
- Innsjø
- Grense for arealformål
- Grense for detaljeringsoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Sti
- Innsjøkant
- Høydekurve 1m Surnadal

Nabolagsprofil

Vestre Nordmarksvegen 367

Høyde over havet

300 m

Offentlig transport

Kristiansund Kvernberget	2 t 11 min
Nordmarka skisenter Linje 905	6 min 3.9 km
Berset Linje 905	8 min 6.1 km

Avstand til byer

Trondheim	2 t
Kristiansund	2 t 20 min
Molde	2 t 35 min

Ladepunkt for el-bil

Svorkabygget	13 min
Alti Surnadal	15 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 984 m
- 50 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Surnadal Alpinsenter
- Kjøretid: 19 min
- Skitrekk i anlegget: 1

Aktiviteter

Kalkstranda	17 min
Surnadal Golfklubb	25 min

Sport

Øye stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	11 min 9 km
Surnadal ungdomsskule Aktivitetshall, ballspill	12 min 9.5 km

Dagligvare

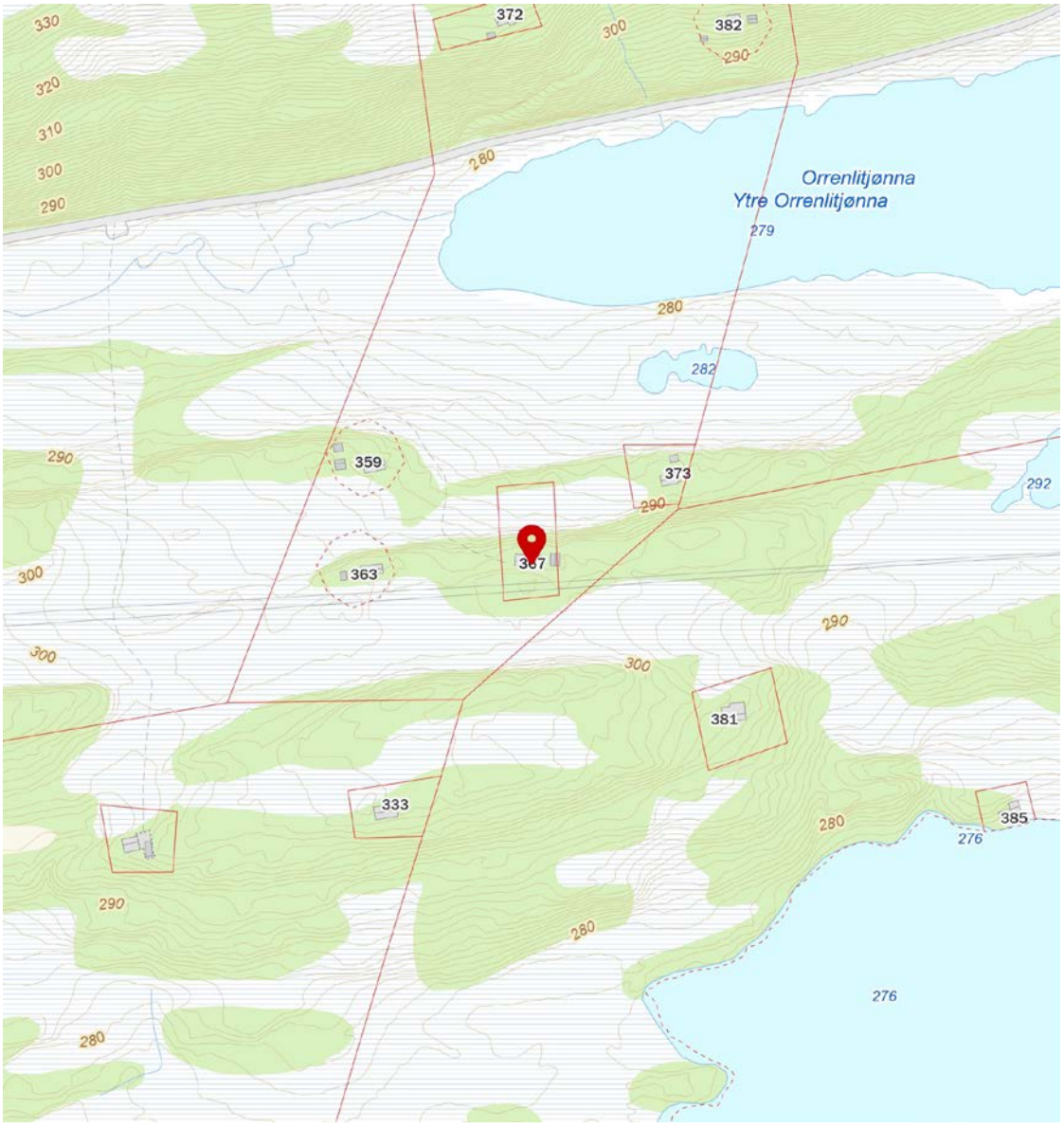
Matkroken Bæverfjord PostNord	12 min 10.2 km
Kiwi Surnadal	13 min

Varer/Tjenester

ALTI Surnadal	14 min
Boots apotek Surnadal	14 min
Surnadal Vinmonopol	13 min

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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 EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

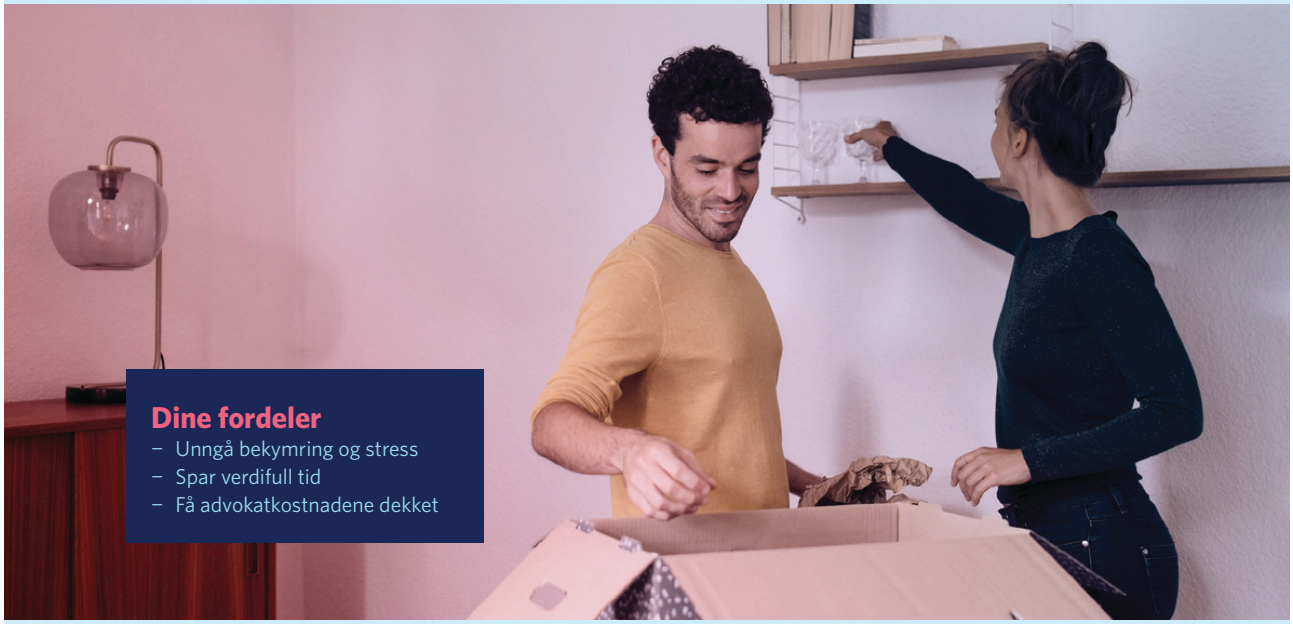
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 BUDGIVNING:

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:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. 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.

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

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

5. 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar