Sagbakkvegen 55

BØFJORDEN

notar

Prisantydning Kr 2 350 000,- **Boligtype** Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
BRA-i/BRA Total 90/99 kvm **Megler** Aleksander Faksvåg Talgø Tlf 990 26 362

notar

Sagbakkvegen 55

Sjarmerende fritidsbolig med stor terrasse og nydelig utsikt i Bøfjorden

Adresse	Sagbakkvegen 55 6643 BØFJORDEN
Prisantydning	Kr 2 350 000,-
Omkostninger	Kr 77 740,-
Totalpris	Kr 2 427 740,-
BRA-i/BRA Total	90/99 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
Byggeår	1996
Soverom	3

Din lokale eiendomsmegler Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere denne sjarmerende fritidseiendommen i Sagbakkvegen 55. Hytta ligger flott til oppå en høyde med stor terrasse, nydelig utsikt og solrik beliggenhet i Bøfjorden. Beliggenheten gjør at hytta blir usjenert! Hytta inneholder stue/kjøkken, vindfang, bad, gang, stue og 3 soverom. I tillegg er det utedo med separetto-toalett og utebod. Hovedhytta fra 1996 er oppført i tømmerkonstruksjon og tilbygg i 2013 oppført med bærekonstruksjon i stavlaft og bindingsverk. Dette gjør hytta både unik og moderne, her vil man elske og invitere venner og familie både sommer- og vinter! Det er båtplass til leie i nærområdet i småbåtlag. Konferer med megler angående dette.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N

Aleksander Faksvåg Talgø

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
990 26 362 / aleksander@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	21
Vedlegg	30
Plantegning	31
Budgivning	94

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

Salgsgaranti:
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivining:
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

Fasade

Fasade

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Stue

Stue

Stue

Stue

Stue

Stue

Stue

Stue

Stue

Stue

Kjøkken

Kjøkken

Kjøkken

Kjøkken

Bad

Bad

Soverom

Soverom

Soverom

Entrè

Entrè

Utedo

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Fritidsboligen ligger i et etablert området i Bøfjorden. Bebygd område med eneboliger, fritidseiendommer og landbrukseiendommer. Eiendommen har gode solforhold. Tomten er godt opparbeidet og ligger i rolige omgivelser. Kort vei til, småbåthavn, sentrum og friluftsområder. Området består i hovedsak av tett bebyggelse ved sjø, skog og landbruksareal.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Sagbakkvegen 55, 6643 BØFJORDEN

OPPDRAGSNUMMER
4-0081/26

SELGER
Randi Margrete Kvernberg

MATRIKKEL
Gårdsnummer 91, bruksnummer 111, , ideell andel 1/1.
i Surnadal kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen

ENERGIKLASSE
D

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.

STRØMFORBRUK
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT
Eiet tomt på 1.015 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Det er byggegrunn av fjell. Grunnundersøkelser er ikke foretatt 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 Fritidsboligen er ført opp på pilarer i betong/lettklinkerblokk som er støpt og søyler i treverk som er festet i pilarene med søylesko. Pilarene står på fjell. Skrånende naturtomt med veiadkomst og biloppstillingsplass for 1 bil.

Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL) og er fra 2025. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vannledningen er ført inn på tomten, hvor det er etablert utvendig selvlensende stengekran, samt en mindre kran med overgang til hageslange for utvendig bruk.

Verken fritidsboligen eller uthuset er tilkoblet vann- eller avløpsnettet innvendig. Gråvann fra servanter ledes derfor direkte til terreng. Toalettløsningen i uthuset er et urindryssende tørrtoalett av typen Separett. Systemet fungerer ved at urin separeres og ledes til terreng ved bygningen, mens fast avfall samles opp i en beholder for manuell tømming etter behov.

Skal vannet føres inn i hytta kreves søknad om godkjent utslippstillatelse.

TAKST
Tilstandsrapport datert 26.03.2026. utført av sertifisert takstmann Ingebrigt Høgholt.

BYGGEÅR
1996

BYGGEMÅTE

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Undertaket er av ukjent type. Sorte aluminiums/ståltakrenner og nedløp. Nedløp og beslag er besiktiget fra takfot. Nedløpene på nordsiden av bygget er lagt i plastrør under bygget og ført til terreng på sørsiden av bygget. Nedløpene på sørsiden av bygget er ført direkte til terreng. Veggene i opprinnelig bygg har tømmerkonstruksjon og er fra 1996. veggene i tilbygg fra 2013 har rammeverk av stavlaft og bindingsverk. Fasade/kledning på tilbygg er av stående trekledning. Taket er med saltaksform. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rammeverk av stavlaft, takåser og sperrer. Lufting av takkonstruksjon er synlig bak takrennekroker. Undertak er utilgjengelig for inspeksjon og derfor av ukjent type. Innvendig er det panelte skråhimlinger. Det ble ikke registrert noen tegn til skader på befaringsdagen. Takkonstruksjon/Loft - Opprinnelig hytte i tømmer: Taket er med saltaksform. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med takåser av rundstokker og sperrer. Lufting av takkonstruksjon er synlig i raftekasser. Undertak er utilgjengelig for inspeksjon og derfor av ukjent type. Innvendig er det panelte skråhimlinger. Det ble ikke registrert noen tegn til skader på befaringsdagen utover registrerte avvik. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør og malt ytterdør i gang mellom opprinnelig hytte og tilbygg, med tilgang til
terrasse. Det er etablert terrasse langs byggets vestside, sørside og østside, samt en terrasse ved hovedytterdør på nordsiden av bygget. Bjelkelagskonstruksjonen for terrassen er anlagt på søyler i treverk og støpte pilarer som er festet i fjellgrunn. Trapper og ramper i tre til terrasser med rekkverk i tre, stål og glass.

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):

Selger kjøpte boligen i 1996 og har eid den i 30 år og 1 måned.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det er lagt våtromsbelegg Det er lagt våtromsplater på vegger.

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. Ligger i boligmappa. Arbeid utført av: El prof og it.

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

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)?
Svar: Ja. Min mann har snekkert mye. Han var utdannet møbelsnekker.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Laftekasse er kjøpt av Ravna fra Hølonda som var lafter. Stavlaften er kjøpt av tømrer Johan Tømmervåg fra Tustna. Resten er snekkert av min mann som er møbelsnekker.

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.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til Steinholmlia hytteområde Settem m.v. endring.
Iht. kommuneplanens arealdel så er eiendommen avsatt til fritid.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.

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.

PARKERINGSFORHOLD
Parkering på egen tomtegrunn.

VEI/VANN/KLOAKK
Verken fritidsboligen eller uthuset er tilkoblet vann- eller avløpsnettet innvendig. Det er lagt opp til vann utvendig. Det er utedo med separetto-toalett.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTLEIE
Eiendommen kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger midlertidig brukstilltelse for Sagabekkvegen 55, datert 19.02.1996.

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 ferdigattest for tilbygg, datert 27.03.2026.

RADONMÅLING
Utleie av hytter og andre fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivå. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Dersom hyttene/fritidsboligene benyttes som boliger, vil det være omfattet av kravet.

INNHOLD
Boligen inneholder stue/kjøkken, vindfang, bad, 3 soverom, gang og stue.

STANDARD
Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, vinskap, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkkenet er ikke tilkoblet vann og avløp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad
Badet har vinylbelegg på gulv. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har ingen varmekilde. Det er naturlig ventilering med spjeldventil på yttervegg.

Innvendige overflater
Gulv: Furugulv i den opprinnelige hyttedelen og laminat i tilbygget.
Vegger: Overflatebehandlet tømmer i den opprinnelige hyttedelen og overflatebehandlet trepanel i tilbygget.
Himling: Overflatebehandlet trepanel i både den opprinnelige hyttedelen og i tilbygget.

Tekniske installasjoner
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Andre VVS-installasjoner: Utendørs spabad.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Opprinnelig hytte i tømmer.
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Vinduer - 1996 Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

Utvendig > Nedløp og beslag

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

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: 90 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 99 m²
TBA: 98 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 90 m² Stue/kjøkken, vindfang, bad, gang, stue og 3 soverom

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

UTEBOD

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 9 m² Toalettrom og utebod

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 2 350 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 12 003,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Eiendomsskatt, vann privat og renovasjon.

Avgiften fordeles på fire terminer.

For mer informasjon se på https://www.remidt.no/kundeservice/priser-og-abonnement/ og velg kommune. Prisene varierer i forhold til valg av størrelse på dunk.

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 1 709 592,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI
I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

OMKOSTNINGER
kr. 2 350 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 58 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 77 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 427 740,- (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 og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1566/91/111:
16.10.1995 - Dokumentnr: 10003 - Registrering av grunn.
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1566 Gnr:91 Bnr:1

15.03.1996 - Dokumentnr: 2515 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1566 Gnr:91 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:1566 Gnr:91 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:1566 Gnr:91 Bnr:139
Rettighet hefter i: Knr:1566 Gnr:91 Bnr:145
Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNBOKSDATO
27.03.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE
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 boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

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
12.10.2026

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

MEGLER
Aleksander Faksvåg Talgø , Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Epost: aleksander@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	43 750,-	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	14 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Liten markedspakke	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,-	(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
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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.aspx.

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.

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING
Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.

Vedlegg

SAGBAKKVEGEN 55

Plantegning
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest tilbygg
Tegninger
Kartutsnitt

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Plantegning dagens innredning/bruk

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Kristiansund

Oppdragsnr.
4-0081/26

Selger 1 navn
Randi Margrete Kvernberg

Gateadresse
Sagbakkvegen 55

Poststed	Postnr
BØFJORDEN	6643

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	1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	30
Antall måneder	1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	8722378

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: 4-0081/26

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det er lagt våtromsbelegg Det er lagt våtromsplater på vegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ligger i boligmappa
Arbeid utført av	El prof og it

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

Beskrivelse	Min mann har snekkert mye. Han var utdannet møbelsnekker.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0081/26

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Laftekasse er kjøpt av Ravna fra Hølonda som var lafter. Stavlaften er kjøpt av tømrer Johan Tømmervåg fra Tustna. Resten er snekkert av min mann som er møbelsnekker.

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

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: 4-0081/26

Tilleggskommentar

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: 4-0081/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Kvernberg	ae5573318e96c1bf267333 df9fe4f25490ab5b69	09.10.2026 10:45:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0081/26

→ 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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Sagbakkvegen 55, 6643 BØFJORDEN

SURNADAL kommune

gnr. 91, bnr. 111

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 90 m²

Befaringsdato: 18.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21701-1146 **Eiendomsverdi ref nr:** SE1845

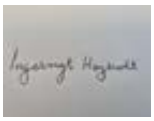
Foretak: Midt Norsk Takst AS **Takstingeniør:** Ingebrigt Høgholt **Vår ref:** Ingebrigt Høgholt

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Rapportansvarlig



Ingebrigt Høgholt

Uavhengig Takstingeniør

ingebrigt@mntakst.no

415 82 075

Medansvarlig

Svenn Marius Skålvik

sms@mntakst.no

915 36 411

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført over ett plan. Bygningen er fundamentert med pilarer av betong og lettklinkerblokker som er støpt direkte på fjellgrunn. Gulvkonstruksjonen er utført med trebjelkelag.

Veggene i den opprinnelige delen er oppført i tømmerkonstruksjon. Tilbygget er oppført med bærekonstruksjon i stavlaft og bindingsverk. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak, tekket med stål/aluminiumsplater. Takrenner, nedløp og beslag er i sort lakkert stål eller aluminium.

Vinduer i opprinnelig del består av malte trekarmer med 2-lags koblede glass. I tilbygget er det benyttet vinduer, ytterdør og balkongdør med 2-lags isolerglass og karmer i PVC. Mellom opprinnelig del og tilbygg er det montert en malt ytterdør i tre. Adkomst til terrasser er via trapper og ramper i trevirke. Rekkverk er utført i en kombinasjon av tre, stål og glass.

Fritidsbolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Undertaket er av ukjent type.
Sorte aluminiums/ståltakrenner og nedløp. Nedløp og beslag er besiktiget fra takfot.
Nedløpene på nordsiden av bygget er lagt i plastrør under bygget og ført til terreng på sørsiden av bygget. Nedløpene på sørsiden av bygget er ført direkte til terreng.
Veggene i opprinnelig bygg har tømmerkonstruksjon og er fra 1996. veggene i tilbygg fra 2013 har rammeverk av stavlaft og bindingsverk. Fasade/kledning på tilbygg er av stående trekledning.
Taket er med saltaksform. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rammeverk av stavlaft, takåser og sperrer. Lufting av takkonstruksjon er synlig bak takrennekroker. Undertak er utilgjengelig for inspeksjon og derfor av ukjent type. Innvendig er det panelte skråhimlinger.
Det ble ikke registrert noen tegn til skader på befaringsdagen.
Takkonstruksjon/Loft - Opprinnelig hytte i tømmer:
Taket er med saltaksform. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med takåser av rundstokker og sperrer. Lufting av takkonstruksjon er synlig i raftekasser. Undertak er utilgjengelig for inspeksjon og derfor av ukjent type. Innvendig er det panelte skråhimlinger. Det ble ikke registrert noen tegn til skader på befaringsdagen utover registrerte avvik.
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør og malt ytterdør i gang mellom opprinnelig hytte og tilbygg, med tilgang til terrasse.
Det er etablert terrasse langs byggets vestside, sørside og østside, samt en terrasse ved hovedytterdør på nordsiden av bygget.
Bjelkelagskonstruksjonen for terrassen er anlagt på søyler i treverk og støpte pilarer som er festet i fjellgrunn.
Trapper og ramper i tre til terrasser med rekkverk i tre, stål og glass.

INNVENDIG Gå til side

Opprinnelig hytte fra 1996:
Innvendig er det furugulv. Veggene har overflatebehandlet tømmer.
Innvendige tak har overflatebehandlet trepanel.

Tilbygg 2013:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har overflatebehandlet trepanel. Innvendige tak har overflatebehandlet trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I opprinnelig hytte er bjelkelaget fra 1996 og i tilbygg er bjelkelaget fra 2013.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er ikke tilkoblet vann og avløp.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel med downlights.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Gulvet er tilnærmet flatt og fall mot sluk er målt til 2mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 23mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering med spjeldventil på yttervegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra Soverom mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, vinskap, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkkenet er ikke tilkoblet vann og avløp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Avløp for gråvann fra vaskekum i kjøkkeninnredning og sluk på baderomsgulv går rett ned på terreng under fritidsboligen. Servant på bad er ikke tilkoblet vann og avløp.
Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.
Det er montert en jacuzzi på terrassen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
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
Fritidsboligen er ført opp på pilarer i betong/lettklinkerblokk som er støpt og søyler i treverk som er festet i pilarene med søylesko. Pilarene står på fjell.
Skrånende naturtomt med veiadkomst og biloppstillingsplass for 1 bil.

Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL) og er fra 2025.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private

Beskrivelse av eiendommen

stikkledninger. Vannledningen er ført inn på tomten, hvor det er etablert utvendig selvlensende stengekran, samt en mindre kran med overgang til hageslange for utvendig bruk.

Verken fritidsboligen eller uthuset er tilkoblet vann- eller avløpsnettet innvendig. Gråvann fra servanter ledes derfor direkte til terreng. Toalettløsningen i uthuset er et urindryssende tørrtoalett av typen Separett. Systemet fungerer ved at urin separeres og ledes til terreng ved bygningen, mens fast avfall samles opp i en beholder for manuell tømming etter behov.

Skal vannet føres inn i hytta kreves søknad om godkjent utslippstillatelse.

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

Brann: Det er montert brannmeldere og brannslukker er fra 2013.
Radon: Det er ikke påkrevet med tiltak for bygning som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen.
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

Det er observert avvik mellom godkjente tegninger og det som er bygget. I forhold til oversendte tegninger er det gjort betydelige endringer som vil kunne utløse søknadsplikt. Bygningskroppen for tilbygg satt opp i perioden 2013-2017 er både større og noe forskjøvet i forhold til oversendte tegninger. Det foreligger ingen godkjente tegninger for veranda og anneks fra byggeår. De eneste tilgjengelige tegningene for disse tiltakene er datert 19.02.1996.

Når det gjelder byggets formelle status, foreligger det ingen ferdigattest i kommunens arkiver. Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse den 13.10.1998, men denne gjelder kun for del A. For del B foreligger det ingen informasjon om godkjent bruk eller status, og det anbefales at lovligheten her undersøkes nærmere direkte med Surnadal kommune.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget i sin tid ble omsøkt og godkjent av byggesakskontoret, vil ikke bruken anses som ulovlig selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil imidlertid ikke bli automatisk godkjent i slike saker, og det er de opprinnelige godkjente tegningene som fortsatt definerer hva som er lovlig utført. Det er eiers ansvar å påse at bygget er i tråd med gitte tillatelser.

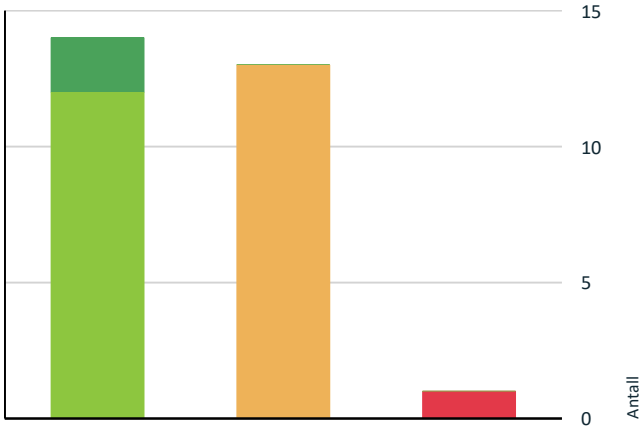
Utebod

• Det foreligger ikke tegninger

- I kommunal informasjon som er tilsendt fra megler er det ikke med tilhørende tegninger og opplysninger for bygningen. Bygningen er derfor ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

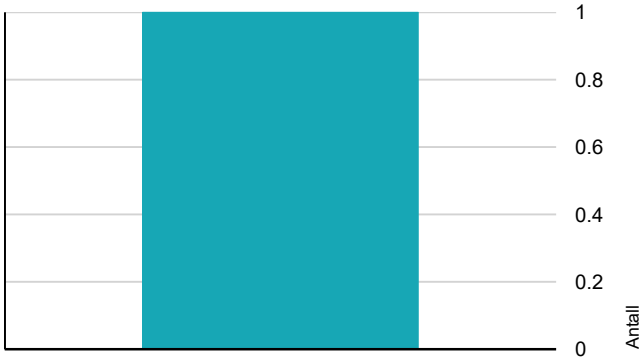
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Opprinnelig hytte i tømmer.	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1996	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.	Gå til side
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Byggeår for eldste del 1996. Tilbygg er satt opp i perioden 2013-2016.

Anvendelse
Benyttes av eier

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

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

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

Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg	Oppføring av tilbyggets stavlaftkonstruksjon, tilpassing av mønsås og og leåser, legge sperrer, vindtett, lekter, tro og isola super D. - Utført av - Tømmervåg Tre AS.
2013	Modernisering	Taktekking av tilbygg og opprinnelig hytte. - Utført som egeninnsats av eierne.
2013	Modernisering	Resterende arbeid for å ferdigstille tilbygg og terrasser - Utført som egeninnsats av eierne.
2017	Modernisering	Installasjon av el-anlegg i tilbygg. - Utført av Proff El og It AS
2017	Modernisering	Nytt kjøkken - Utført som egeninnsats av eierne.
2017	Modernisering	Nytt bad i tilbygg. - Utført som egeninnsats av eierne.
2022	Modernisering	Nytt glassrekkverk på terrasse - Utført som egeninnsats av eierne.
2025	Modernisering	Helårsvann ble ført inn på tomta. - utført av Ingebrigt Garthe

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Undertaket er av ukjent type.
Taket er besiktiget fra takfot i stige og bakkenivå. Det ble ikke registrert synlige skader på taktekkingen på befaringsdagen.
- Siden taket (takkonstruksjon, undertak og taktekking) kun er observert fra takfot og bakkenivå, 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 takfot og bakkenivå.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Oversiktsbilde på nordsiden av bygget. Viser taktekking på tilbygg oppført i 2013

Oversiktsbilde på sørside av opprinnelig bygg. Viser taktekking på opprinnelig bygg fra 1996 som ble byttet i forbindelse med oppføring av tilbygg i 2013.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sorte aluminiums/ståltakrenner og nedløp. Nedløp og beslag er besiktiget fra takfot.
Nedløpene på nordsiden av bygget er lagt i plastrør under bygget og ført til terreng på sørsiden av bygget. Nedløpene på sørsiden av bygget er ført direkte til terreng.
- Siden nedløp og beslag kun er observert fra takfoten, 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 takfoten.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

• Det er avvik:

- Det mangler beslag mot vegg mellom opprinnelig bygg og tilbygg.
- Vindskibeslag på opprinnelig hyttes nordside er sikret med selvklebende tettebånd for å forhindre at snø eller takras skal skade beslaget.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var et krav på byggemeldingstidspunktet. TG 3 er gitt da kombinasjonen av takvinkel og taktekking medfører stor fare for takras mot beferdet område. Dette utgjør en umiddelbar risiko for person- og materiellskade.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

• Tiltak:

- Det bør monteres beslag mot vegg mellom opprinnelig bygg og tilbygg for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for lekkasjer og skader på bygget.
- Beslag på vindski som er sikret med selvklebende tettebånd bør utbedres med en mer permanent løsning for å redusere risikoen for skader og sikre langvarig beskyttelse. Midlertidige løsninger gir økt fare for vanninntrenging og skade på konstruksjonen.
- Snøfangere bør monteres på hele eller deler av taket i henhold til krav på byggemeldingstidspunktet, for å forhindre snø- og isras som kan skade personer, dyr eller eiendom.
- I tiltakskostanden er montering av snøfangere hensyntatt. Valg av løsning vil kunne påvirke kostanden.
Det må gjøres en vurdering på takkonstruksjon om denne tåler belasting med at snø blir liggende på takflatene.
Konsekvens med at snø blir liggende på en svak konstruksjon er nedbøying/ skjevheter på takflate/ konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Bildet viser nedløp og beslag, samt plastrør som leder vann fra nedløpsrør under og på andre siden av bygget.

Oversiktsbilde. Ingen stigetrinn eller snøfangere.

Bildet viser vindskibeslag som er sikret med selvklebende tettebånd for å forhindre at snø/takras ødelegger beslaget.

Manglende beslag/avsluttning mellom orinnelig bygg og tilbygg.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene i opprinnelig bygg har tømmerkonstruksjon og er fra 1996. veggene i tilbygg fra 2013 har rammeverk av stavlaft og bindingsverk. Fasade/kledning på tilbygg er av stående trekledning.
- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt, uten åpning av konstruksjon. Det forutsettes at veggen er bygget iht. preakseptert løsning.

Veggkonstruksjon stavlaft.

Veggkonstruksjon tømmer.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er med saltaksform. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rammeverk av stavlaft, takåser og sperrer. Lufting av takkonstruksjon er synlig bak takrennekroker. Undertak er utilgjengelig for inspeksjon og derfor av ukjent type. Innvendig er det panelte skråhimlinger.
Det ble ikke registrert noen tegn til skader på befaringsdagen.
- Takkonstruksjon er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Synlig lufting ved takrennekroker.

Taket er med saltaksform. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rammeverk av stavlaft, takåser og sperrer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - Opprinnelig hytte i tømmer.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon/Loft - Opprinnelig hytte i tømmer:
Taket er med saltaksform. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med takåser av rundstokker og sperrer. Lufting av takkonstruksjon er synlig i raftekasser. Undertak er utilgjengelig for inspeksjon og derfor av ukjent type. Innvendig er det panelte skråhimlinger. Det ble ikke registrert noen tegn til skader på befaringsdagen utover registrerte avvik.
- Takkonstruksjon er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er skade på insektsnettingen i raftekassen.
- Det er en stor åpning bak takrennen som mangler tilstrekkelig sikring mot skadedyr og fugler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Skade på insektsnettingen i raftekassen bør utbedres, og åpningen bak takrennen bør tettes for å hindre inntrenging av insekter, mus, fugler og snø.
- Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for skadedyr, fuktskader og varmetap i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Skadet insektsnetting i raftekasse.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med takåser av rundstokker og sperrer.

Lufting med stor åpning bak takrenne og fare for inntrenging av insekter, mus, fugler og snø.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer uten å finne unormale forhold på befaringsdagen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Hetter over dreneringshullene på vinduskarmer mangler.
- Vannbrett er ikke utført i henhold til fagmessig standard. Vannbrettet er kun ført inntil vinduet og fuget, men det skulle vært ført under vinduet for å sikre korrekt avrenning og for å hindre at vann over tid trenger inn i veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør monteres hetter over dreneringshullene på vinduskarmer for å hindre at vann trenger inn i karmene. Manglende hetter kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene.
- Vannbrett bør utbedres slik at utførelsen blir fagmessig, for å sikre korrekt bortledning av vann og redusere risiko for fuktskader på vindu og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vinduer

Vinduer

Dreneringshull.

Vindusbrett.

TG 2 Vinduer - 1996

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer uten å finne unormale forhold på befaringsdagen.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid, og det må påregnes økt behov for vedlikehold fremover.
- Det er registrert behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Vinduer bør overflatebehandles og vedlikeholdes jevnlig for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktskader, råte og varmetap.
Dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres, kan det føre til forringelse av vinduenes funksjon og økte kostnader for utbedring eller utskifting på sikt.

Oversikt

Oversikt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør og malt ytterdør i gang mellom opprinnelig hytte og tilbygg, med tilgang til terrasse.
- Det er utført funksjonstest/kontroll uten å finne unormale forhold på befaringsdagen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Hoveddør i PVC

Balkongdør

Hoveddør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasse langs byggets vestside, sørside og østside, samt en terrasse ved hovedytterdør på nordsiden av bygget.
Bjelkelagskonstruksjonen for terrassen er anlagt på søyler i treverk og støpte pilarer som er festet i fjellgrunn.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker enkelte steder, og det er behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Sprekkene i terrassedekket bør utbedres, og det bør utføres nødvendig overflatebehandling for å hindre videre forringelse av materialet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt vanninntrengning, råteskader og redusert levetid på terrassen.

Tilstandsrapport

Oversiktsbilde terrasse.

Oversiktsbilde terrasse.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og ramper i tre til terrasser med rekkverk i tre, stål og glass.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert .

Trapp ved balkongdør.

Trapp ved opprinnelig hytte.

Trapp ved ytterdør i gang mellom oprinnelig hytte og tilbygg.

Rampe for tilkomst terrasse ved hovedytterdør. Det mangler rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Opprinnelig hytte fra 1996:
Innvendig er det furugulv. Veggene har overflatebehandlet tømmer. Innvendige tak har overflatebehandlet trepanel.

Tilbygg 2013:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har overflatebehandlet trepanel. Innvendige tak har overflatebehandlet trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Opprinnelig hytte fra 1996:
- Misfarging av gulvbord ved døråpning mellom gammel hytte og gang i tilbygg. Eier opplyser at dette skyldes en tidligere lekkasje mellom opprinnelig bygg og tilbygg fra ca. 1998. Det er ingen tegn til fukt eller råte i dag.
- Gulvbord i opprinnelig hytte har krommet seg noe.
- Gulv i opprinnelig hytte knirker noe.

Tilbygg fra 2013:
- Det er ikke ferdig utført utforing og karmlist på dør mellom gang og stue.
- På hems er det ikke ferdig utført panel i himling og på vegg.
- På hems er det ikke ferdig utført sponplategulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales å utbedre misfargede gulvbord ved døråpningen for å sikre estetisk og funksjonell kvalitet. Selv om det ikke er tegn til fukt eller råte i dag, bør området overvåkes for eventuelle endringer, da tidligere lekkasjer kan medføre økt risiko for fremtidige skader.
- Krummede gulvbord og knirk i gulv bør utbedres for å hindre videre deformasjon og for å bedre bokomforten. Dersom tilstanden forverres, kan det bli nødvendig med utskifting av gulvbord for å unngå ytterligere skade og redusert brukskvalitet.
- Manglende utforing og karmlist på dør mellom gang og stue bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende avslutning og estetikk, samt redusere risiko for trekk og varmetap.
- Manglende panel i himling og på vegg, samt uferdig sponplategulv på hems, bør ferdigstilles for å oppnå fullverdig funksjon og estetisk standard. Uferdige overflater kan medføre økt slitasje og redusert bokomfort.

Overflater fra 1996 i oprinnelig hytte

Uferdig hems.

Misfarget gulv ved døråpning

Bildet viser overflater i tilbygg fra 2013 og manglende utforing og karmlist.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I opprinnelig hytte er bjelkelaget fra 1996 og i tilbygg er bjelkelaget fra 2013.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater, 1 gulvflate i hver av byggetrinnene. Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Påviste avvik som gir grunnlag for å sette TG2 er registrert i stue i opprinnelig hytte fra 1996. Målinger som er utført i stue/ kjøkken i tilbygg fra 2013 gir grunnlag for sette TG 1.
Plassering av laser ved kontroll av stue i opprinnelig hytte fra 1996 er på langbord forholdsvis midt i rommet. Det er målt 22mm. høydeforskjell gjennom rommet, TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 14mm. høydeforskjell, TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller i stue i opprinnelig hytte fra 1996 rettes opp.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en fritidsbolig som dette. Dersom fritidsboligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Konsekvensen av høydeforskjeller er hovedsakelig estetisk og kan påvirke møblering og innredning, men det er ingen umiddelbar risiko for bygningsmessige skader.

Stue/kjøkken i tilbygg fra 2013:
Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken er på kjøkkenøy forholdsvis midt i rommet. Det er målt 10mm. høydeforskjell gjennom rommet . TG 1

Stue i opprinnelig hytte fra 1996:
Plassering av laser ved kontroll av stue er på langbordet forholdsvis midt i rommet. Det er målt 22mm. høydeforskjell gjennom rommet . TG 2 . Over en avstand på 2 meter er det målt 14mm. høydeforskjell. TG 2.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

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

Følgende dører tar i karm:
- Dør fra vindfang til bad.
- Dør fra vindfang til stu/kjøkken.
- Dør fra gang til stue i opprinnelig hytte.

Tiltak anbefales for å utbedre dette.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Dørene som tar i karmen bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dørblad og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dørene over tid.

Tilstandsrapport

Dør mellom oprinnelig hytte og gang fra 1996.

Innerdør fra 2013

innerdør fra 2013

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er ikke tilkoblet vann og avløp.
Rommet er vurdert ut fra at det ikke er ferdigstilt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Oversiktsbilde bad.

Oversiktsbilde bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel med downlights.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- I enkelte innvendige hjørner av våtrommet er bærende trekonstruksjon synlig som malt treverk innenfor våtsonen. Dette er ikke en egnet løsning i våtsone.
- Våtromsplatene er ikke montert fagmessig i innvendige hjørner da de er perforert med åpen skruing som ikke vil bli dekket av innvendig hjørneprofil. Monteringsanvisning fra produsent er ikke fulgt og våtromsplatene vil bli mer utsatt for fukt, da man i skruehullene vil få uforseglet kuttflate.
- Det er montert vindu med tilhørende utforing og karmlister i våtsone over servant, noe som innebærer bruk av materialer som ikke er fuktbestandige i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

- Det bør foretas utbedring av våtromsplatene slik at de monteres i henhold til gjeldende krav, og synlig treverk i våtsone må fuktbeskyttes eller erstattes med egnet materiale.

- Vindu, utforing og karmlister i våtsone bør byttes ut eller fuktbeskyttes for å unngå risiko for fuktskader på bygningsdeler og omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonene.

Ikke fagmessig utførelse av baderomsplate.

Ikke fagmessig utførelse av baderomsplate.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Gulvet er tilnærmet flatt og fall mot sluk er målt til 2mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 23mm.

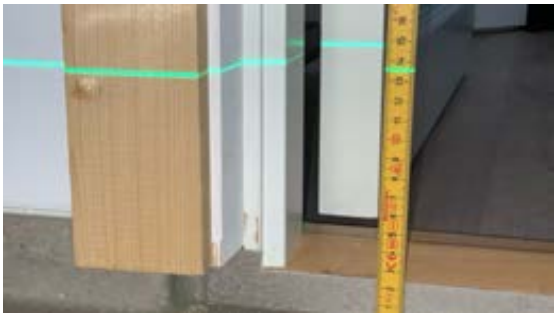
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

- Det bør etableres korrekt fall mot sluk og tilstrekkelig høydeforskjell ved terskel for å oppfylle forskriftskravene.
Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell øker risikoen for vannskader ved lekkasje, da vann kan ledes ut av våtrommet og inn i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



høyde gulv ved dørterskel. 2 mm over sluk.

Høyde oppbrett gulvbelegg. 23mm over sluk.

Høyde ved sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Det er påvist mangelfull/ufagmessig utførelse av gulvbeleggets oppbrett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør foretas utbedring av gulvbeleggets oppbrett for å sikre tett utførelse.
Mangelfull utførelse kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, med risiko for fuktskader og muggdannelse.

Ikke fagmessig utførelse av oppbrett på gulvbelegg.

Ikke fagmessig utførelse av oppbrett på gulvbelegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Oversikt

Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med spjeldventil på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

speldventil på yttervegg.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra Soverom mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,6.

Tilstandsrapport

Fuktkvotemåling (vekt%) i bunnsvill ble målt til 11,6.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, vinskap, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkenet er ikke tilkoblet vann og avløp.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Oversiktsbilde kjøkeninnredning.

Oversiktsbilde kjøkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp for gråvann fra vaskekum i kjøkkeninnredning og sluk på baderomsgulv går rett ned på terreng under fritidsboligen. Servant på bad er ikke tilkoblet avløp. Avløps er klargjort for tilkobling, men er ikke tilknyttet avløpsløsning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utendørs spabad

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

• Det er avvik:

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Eier opplyser at spabadet ikke har vært brukt på 5 år og at det trenger service.
- Topplokket må byttes på grunn av værslitasje.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

- Det anbefales å gjennomføre service på spabadet og bytte topplokket for å sikre forsvarlig og trygg bruk.
- Topplokket må utbedres eller byttes
- Manglende vedlikehold og slitasje kan føre til funksjonssvikt, lekkasjer eller ytterligere skader på anlegget.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1996 Utført ifb. nybygging

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Selger bekrefter at alt arbeid er utført av fagpersonell.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Installasjon er utført av Proff El og It AS AS
Det foreligger samsvarserklæring for " Installasjon av hytte" datert 28.09.2017. i www.bolimappa.no.
- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.
- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:
Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap.

Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

Byggegrunn av fjell.

TG 1 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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fritidsboligen er ført opp på pilarer i betong/lettklinkerblokk som er støpt og søyler i treverk som er festet i pilarene med søylesko. Pilarene står på fjell.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er benyttet høye pilarer og søyler under fritidsboligen som ikke er tilstrekkelig avstivet. Dette medfører økt risiko for bevegelser og skader på konstruksjonen over tid.
Fundamenteringen for veranda/terrasser er vesentlig bedre avstivet. Det ble ikke observert skader som følge av manglende avstiving under fritidsboligen på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig avstivning av pilarer og søyler for å redusere risikoen for bevegelser og skader på konstruksjonen over tid.
Manglende avstivning kan føre til setningsskader, redusert stabilitet i bygningen og i verste fall konstruksjonssvikt.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende naturtomt med veiadkomst og biloppstillingsplass for 1 bil.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL) og er fra 2025. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vannledningen er ført inn på tomten, hvor det er etablert utvendig selvlensende stengekran, samt en mindre kran med overgang til hageslange for utvendig bruk.

Verken fritidsboligen eller uthuset er tilkoblet vann- eller avløpsnettet innvendig. Gråvann fra servanter ledes derfor direkte til terreng. Toalettløsningen i uthuset er et urindryssende tørrtoalett av typen Separett. Systemet fungerer ved at urin separeres og ledes til terreng ved bygningen, mens fast avfall samles opp i en beholder for manuell tømming etter behov.

Skal vannet føres inn i hytta kreves søknad om godkjent utslippstillatelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vanntilførsel er ført inn på tomten

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

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Brann: Det er montert brannmeldere og brannslukker er fra 2013.
Radon: Det er ikke påkrevet med tiltak for bygning som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen.
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

- Brannslukker over 10 år

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

- Slukkeapparat er eldre en 10 år. Service eller nytt apparat bør etableres.
- Informasjon:

Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)
E) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet
Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Trapp/ rampe for tilkomst terrasse ved hovedytterdør mangler rekkverk.

Brannslukker fra 2013

Det er ikke montert rekkverk ved spabad

Bygninger på eiendommen

Utebod

Anvendelse
Benyttes til lagring

Byggeår
1996

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier.

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

Vedlikehold
Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. For øvrig fremstår bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert sett i forhold til standard og byggeår. Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

Beskrivelse
Uteboden er oppført over ett plan og er fundamentert på pilarer, samt delvis direkte på fjellgrunn.
Ytterveggene er konstruert med rundstokker av furu og utvendig kledd med liggende, overflatebehandlet villmarksskledning. Takkonstruksjonen er utført som et pulttak med sperrer av rundstokker i furu, tekket med torv. Taket er avsluttet med enkle, overflatebehandlede vindskibord og takrenner i trevirke.

Innvendig er bygningen inndelt i et bodrom og et toalettrom. Toalettrommet har veggoverflater av ubehandlet trepanel og er utstyrt med en servant med avløp til grunn. Toalettløsningen består av typen Separett, med avløp for urin til grunn og oppsamling av fast avfall i beholder.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

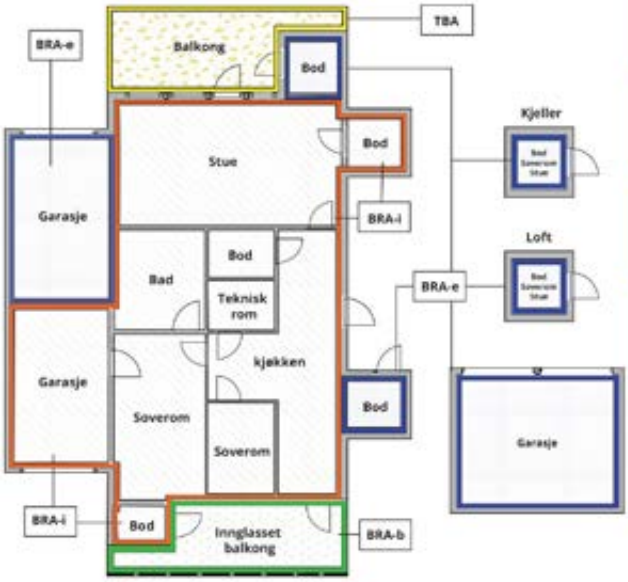
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	90			90	98	1	91
SUM	**90**				**98**	**1**	**91**
SUM BRA	**90**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken, vindfang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, stue		

Kommentar

Gulvplater, veggpanel og himlingspanel på hems er ikke ferdig utført. Det står igjen en del arbeid for at hemsen skal kunne tas i bruk. Hemsen fremstår på nåværende tidspunkt uten løsning for tilkomst og sikring mot fallulykke. Hemsen vurderes derfor som en ren lagringshems og areal er derfor ikke tatt med i arealberegningen.

Terrasse er enkelte steder avsluttet mot fjell/berg. Arealet er da mer komplisert og vanskeligere å måle opp nøyaktig pga. kronglete linjer og større behov for å sette forutsetninger og skjønnsmessig vurdere hvilket areal som skal måles. Arealmålingen for terrasseareal kan av den grunn være noe unøyaktig.

Under måling av terrasseareal er det ikke tatt med areal for trapper og ramper for tilkomst for terrasser:
- Rampe som leder fra sti til terrasse ved hovedytterdør er ikke tatt med i arealberegning.
- Stor og bred trapp på sørsiden av opprinnelig hytte som leder opp på terrasse er ikke tatt med i arealberegning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er observert avvik mellom godkjente tegninger og det som er bygget. I forhold til oversendte tegninger er det gjort betydelige endringer som vil kunne utløse søknadsplikt. Bygningskroppen for tilbygg satt opp i perioden 2013-2017 er både større og noe forskjøvet i forhold til oversendte tegninger. Det foreligger ingen godkjente tegninger for veranda og anneks fra byggeår. De eneste tilgjengelige tegningene for disse tiltakene er datert 19.02.1996.

Når det gjelder byggets formelle status, foreligger det ingen ferdigattest i kommunens arkiver. Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse den 13.10.1998, men denne gjelder kun for del A. For del B foreligger det ingen informasjon om godkjent bruk eller status, og det anbefales at lovligheten her undersøkes nærmere direkte med Surnadal kommune.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget i sin tid ble omsøkt og godkjent av byggesakskontoret, vil ikke bruken anses som ulovlig selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil imidlertid ikke bli automatisk godkjent i slike saker, og det er de opprinnelige godkjente tegningene som fortsatt definerer hva som er lovlig utført. Det er eiers ansvar å påse at bygget er i tråd med gitte tillatelser.

Nyere håndverkstjenester

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

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

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Toalettrom, utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - I kommunal informasjon som er tilsendt fra megler er det ikke med tilhørende tegninger og opplysninger for bygningen. Bygningen er derfor ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Utebod/toalettrom er bygd utover tomtegrense. Lovlighet må undersøkes nærmere med tilstøtende hjemmelshaver og Surnadal Kommune. Tiltak med å få lovligheten i orden må påregnes.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Ingebrigt Høgholt	Takstingeniør
	Randi Margrete Kvernberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1566 SURNADAL	91	111		0	1014.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sagbakkvegen 55

Hjemmelshaver
Kvernberg Randi Margrete

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	17.03.2026	Tilsendt av megler. Det er sendt totalt 11 dokumenter	Gjennomgått	11	Nei
Forenklet energiattest	24.03.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tryk på ikkekopierende papir

Kommune: Surnadal

Mellombels bruksløyve

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar (namn, adresse):
Randi og Roar Kvernberg
Finnmyrvn. 9 D
7350 Buvika

Byggherre (namn, adresse):
Randi og Roar Kvernberg
Finnmyrvn. 9D
7350 Buvika

Mellombels bruksløyve er gitt for

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Defjorden	91	111		

Spesifikasjon

Dato for søknad	Kva slag arbeid	Kva slag bygg
29.01.96	Nybygg	Hytte

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Teknisk styre	19.02.96	TSTF 041/96B

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for:

☐ heile bygget

☒ følgjande del av bygget: Byggetrinn 1 (del A)

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført:

Merknader

1. Det forutsettes at det er montert røykvarsler og brannslukkingsutstyr.

Dette arbeidet må vere fullført innan (dato):

Underskrift

Stad: Surnadal,

Dato: 13.10.98

Stempel/underskrift: TEKNISK STYRE

Kopi sendt til

	Namn	Adresse
☒ ansvarshavande	Alf Rune Leraand	7350 Buvika
☒ andre	Teknisk styre	6650 Surnadal

K-blankett 5138 N Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-92

Surnadal kommune

Randi Margrete Kvernberg
St Olavs Gate 10
7012 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/00066-2	Ragna Kvendset	27.03.2026

Sagbakkvegen 55, vedtak 91/111 - Sagbakkvegen 55 - Randi Margrete Kvernberg - ferdigattest - tilbygg fritidsbustad

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 91 / 111 / 0 / 0
Tiltakshaver: Randi Margrete Kvernberg

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 gjev byggesak ferdigattest for tilbygg til fritidsbustad på gnr 91/111.

Saksgang: Delegert mynde frå HTU (politisk Hovudutval for TenesteUtvikling)	

Vedtak/løyve:		**Vedtak**
	Enkle tiltak	27.03.2026

Spesifikasjon:	
Dato sluttkontroll	20.07.2017
Merknader	Ingen

RETT TIL Å KLAGE:
Du kan klage på vedtaket til hovudutvalet for HTU (Tenesteutvikling). Klagefristen er 3 veker frå den dagen dette brevet kom fram. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen er ute.

Klagen skal sendast skriftleg til Surnadal kommune. Vis til vedtaket det blir klaga over, den eller dei endringane som er ønska, og dei årsakene som ligg til grunn for klagen. Om du klagar så seint at det kan vere uklart om du har klaga i rett tid, ber vi deg også gje opp når denne meldinga kom fram.

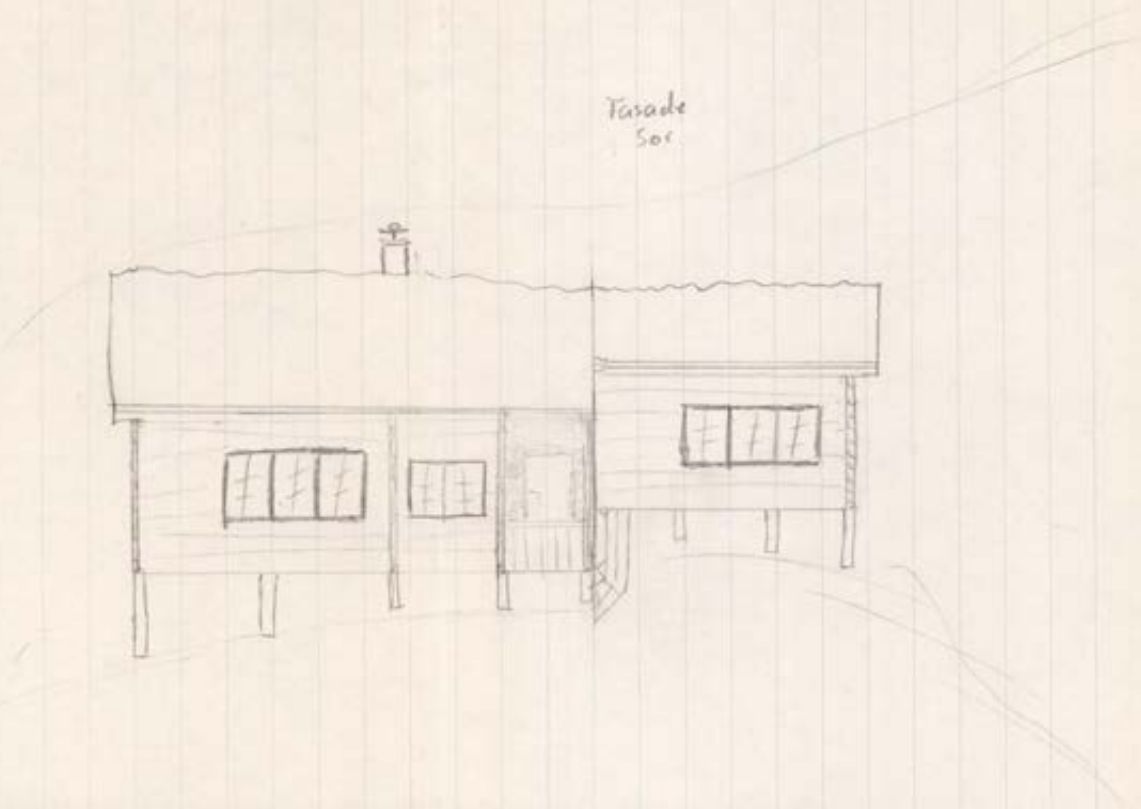
SURNADAL KOMMUNE | Saksnummer | Dato
Byggesakskontoret | Saksnummer | 27.03.2026

Underskrift		
Stad	**Dato**	**Underskrift**
Surnadal	27.03.2026	Ragna Kvendset Byggesak, Surnadal kommune *Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

Vedlegg:
Vedleggsliste

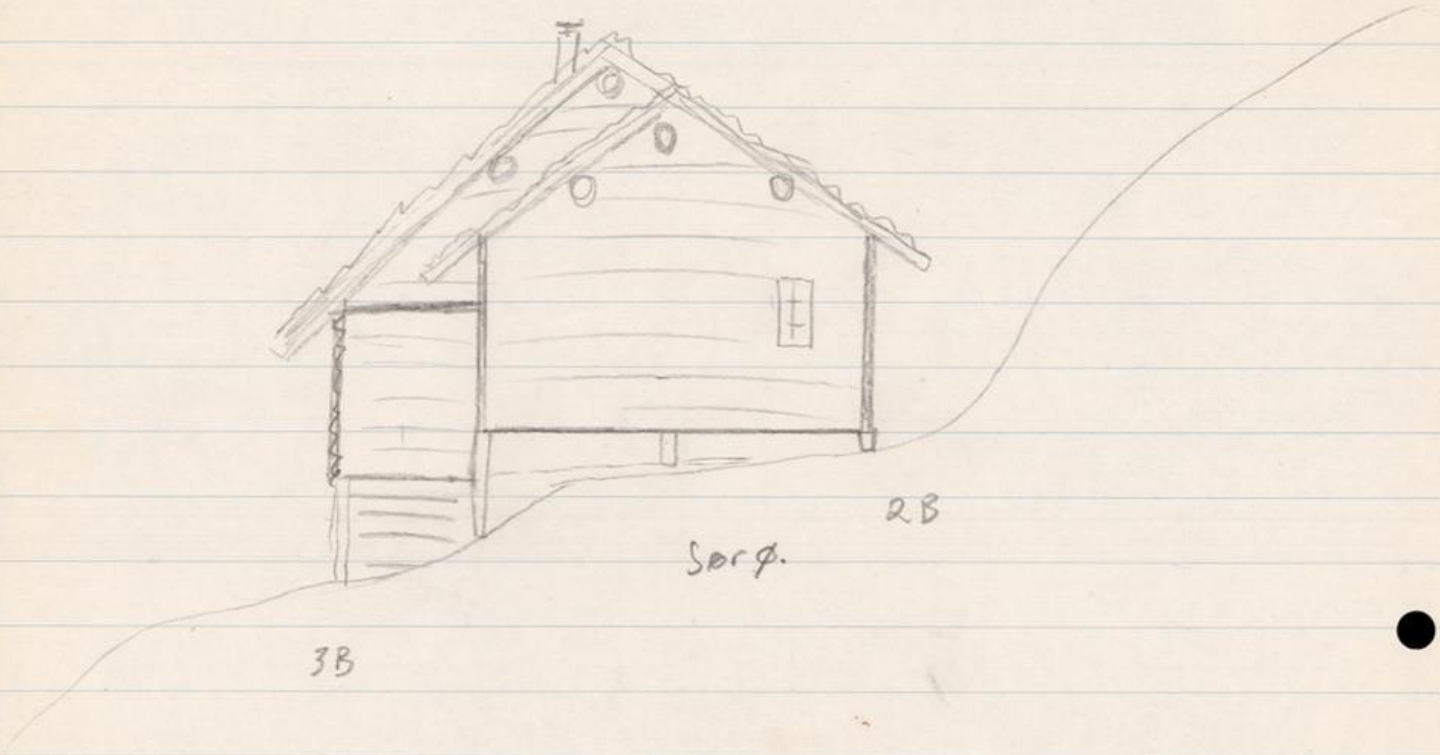
Mottakere:
Mottakerliste

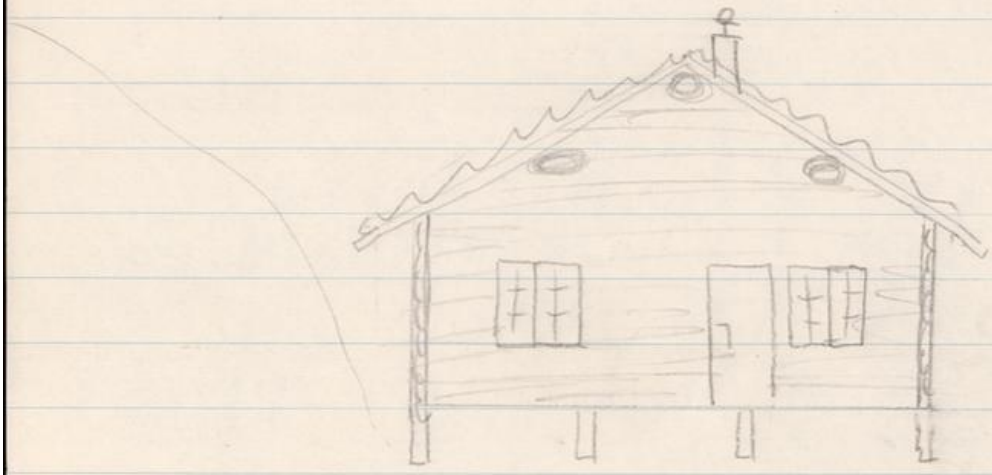
Kopi til:
Kopimottakerliste

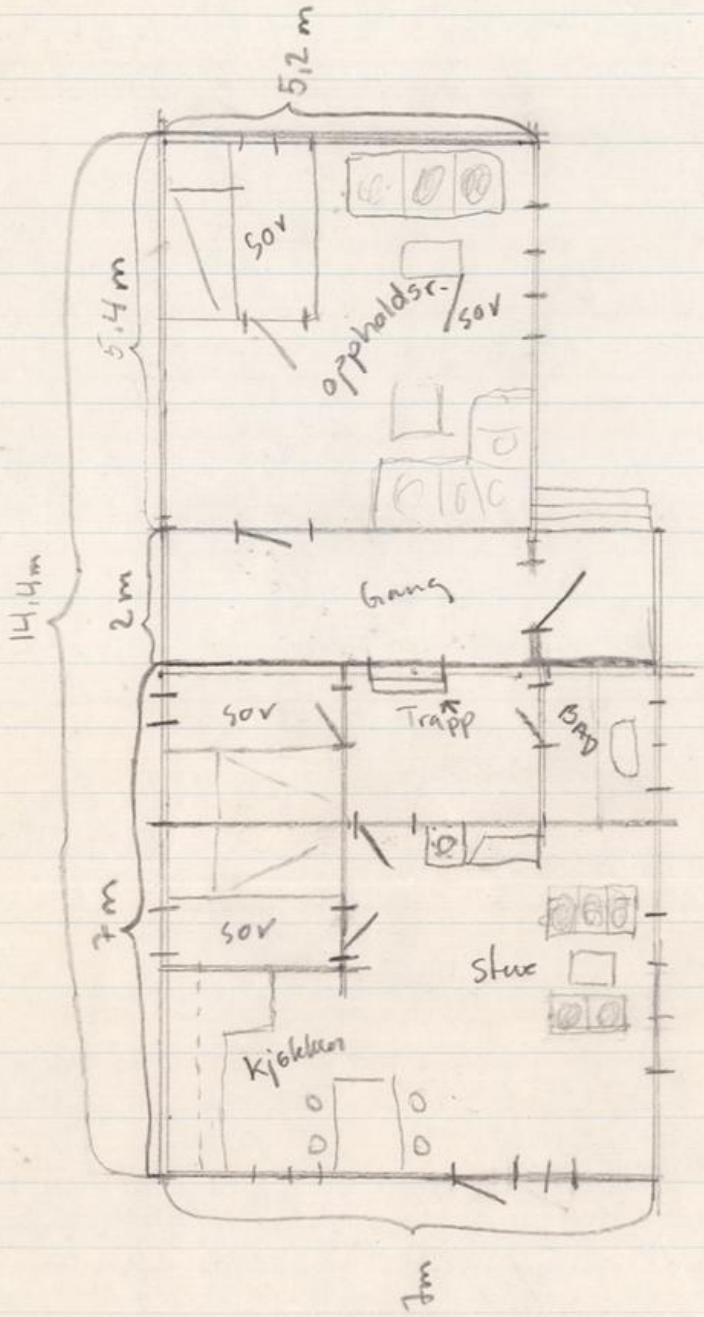


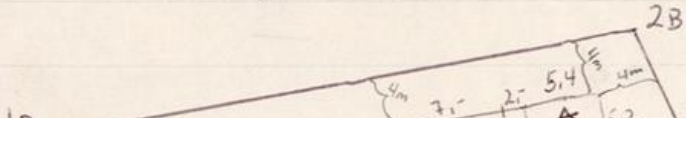
4B

3B


2B
Sorø.
3B




5,2 m
5,4 m
14,4 m
2 m
7 m
7 m
SOV
oppholdsr./SOV
Gang
SOV
Trapp
BAD
SOV
Stue
Kjøkken


2B
5,4
4m

1B, 4B

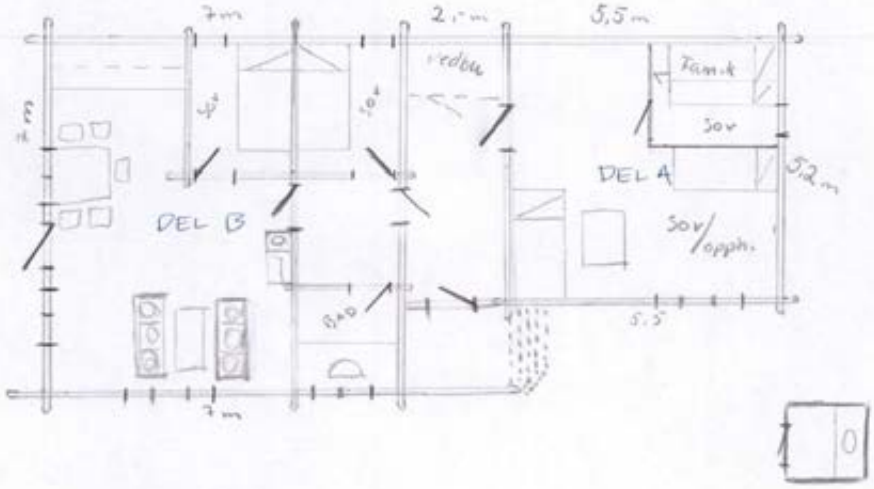
Vest

2B, 3B

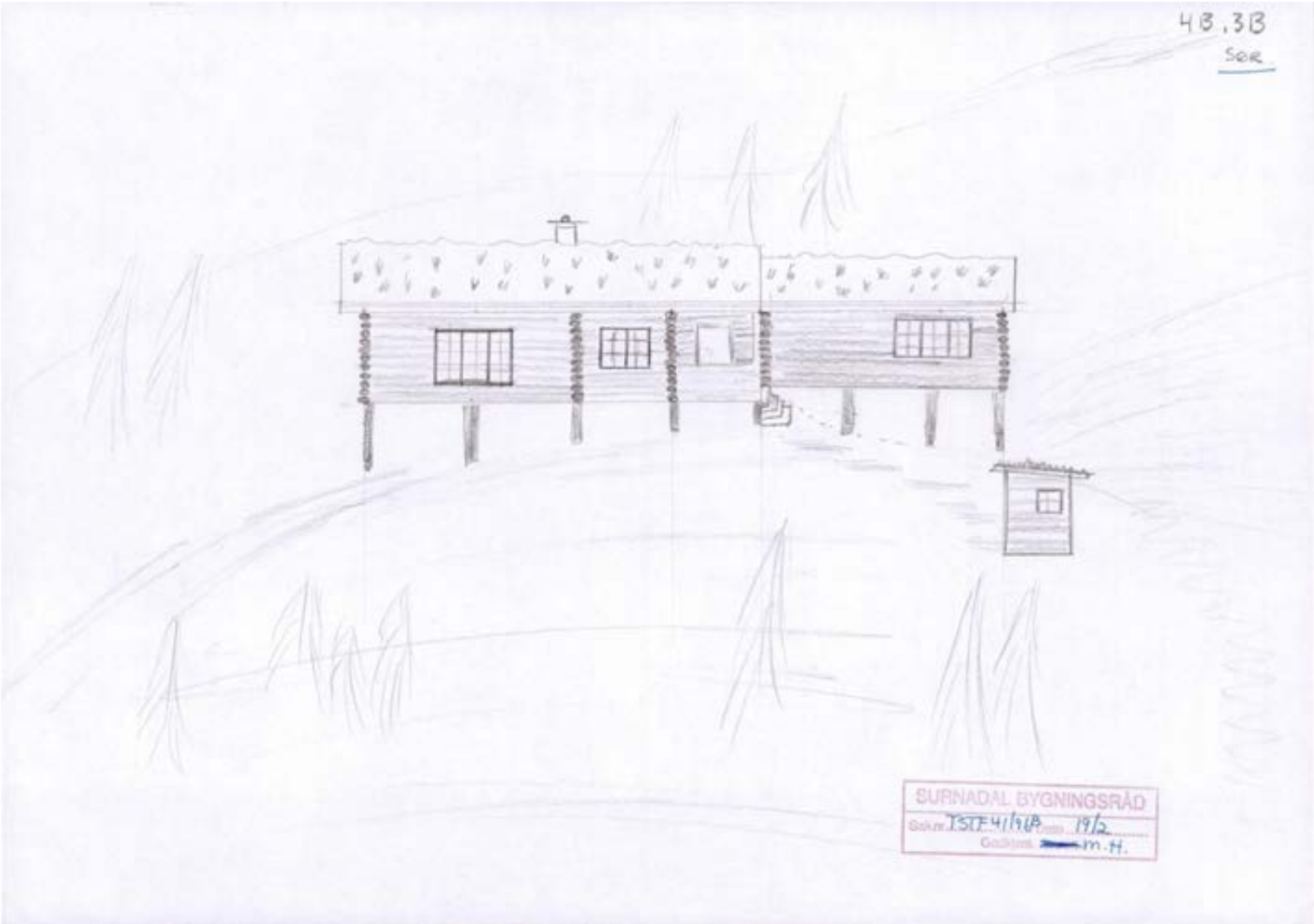
Øst

SURNADAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. TSTF 41/96B Dato 19/2
Godkjent. m.H.

Alle mål er utv. mål
÷ 6" tømmerstokker



SURNADAL BYGNINGSRÅD
Saknr. TSTF 41/96 B Dato 19/2
Godkjent m.H.


4B.3B
SØR
SURNADAL BYGNINGSRÅD
Saknr. TSTF 41/96B Dato 19/2
Godkjent m.H.

Nabolagsprofil

Sagbakkvegen 55

Avstand til sjø

70 m

Offentlig transport

Kristiansund Kvernberget	1 t 55 min
Settemsdal Linje 905	5 min 4.6 km
Haugaskaret Linje 905	6 min 6.9 km

Avstand til byer

Trondheim	2 t 4 min
Kristiansund	2 t 5 min
Molde	2 t 21 min

Ladepunkt for el-bil

Valsøyvegen	22 min
Svorkabygget	25 min

Havner i området

- Bøfjorden Småbåthavn
- Solem Marina

Aktiviteter

Otnesbrygga	22 min
Høyt & Lavt Valsøya	22 min

Sport

Bøfjorden skule Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Leikarvollen Ballspill, fotball	3 min 2.1 km

Dagligvare

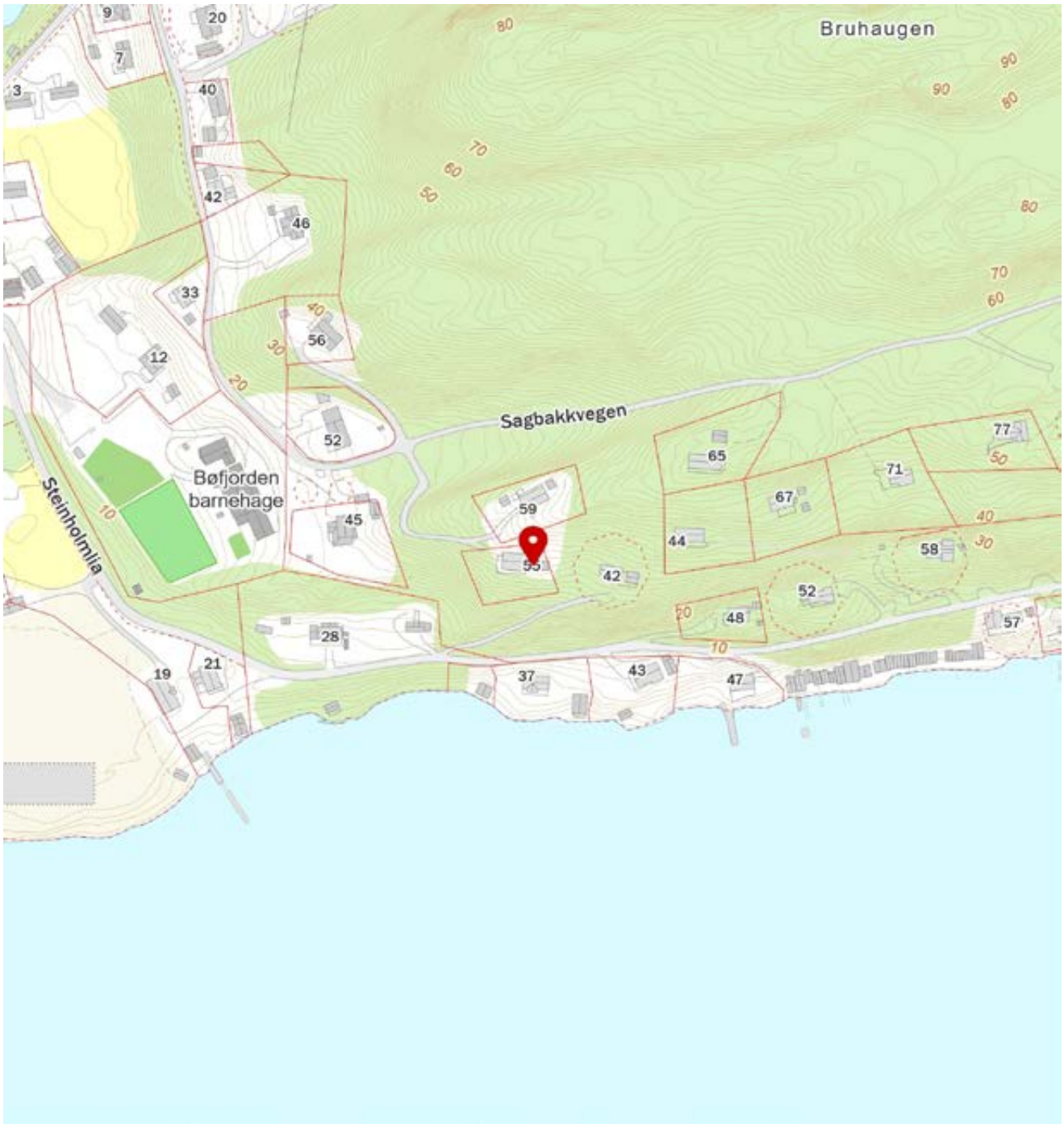
Coop Marked Bøfjord	3 min
Matkroken Bæverfjord PostNord	12 min 14.3 km

Varer/Tjenester

ALTI Surnadal	26 min
Boots apotek Surnadal	26 min
Surnadal Vinmonopol	25 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

Surnadal kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 91	Bnr: 111	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sagbakkvegen 55 6643 BØFJORDEN			
Adkomst:	privat veg			

Målestokk 1:1000

Tegnforklaring

- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Trapp
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Mast
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Veg
- Kystkontur
- Kanal og grøft
- Havflate
- Eiendomsteig
- Høydekurve 1m Surnadal
- Bebygd område
- Skog
- Annet

enova

Energiattest

Adresse **Sagbakkvegen 55, 6643 BØFJORDEN**	
Dato for energimerking **24.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274412**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15250232**
Gårdsnummer **91**	Bruksnummer **111**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **236,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **256,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 279 kWh**

Sagbakkvegen 55, 6643 BØFJORDEN

Detaljering

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

Sagbakkvegen 55, 6643 BØFJORDEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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.

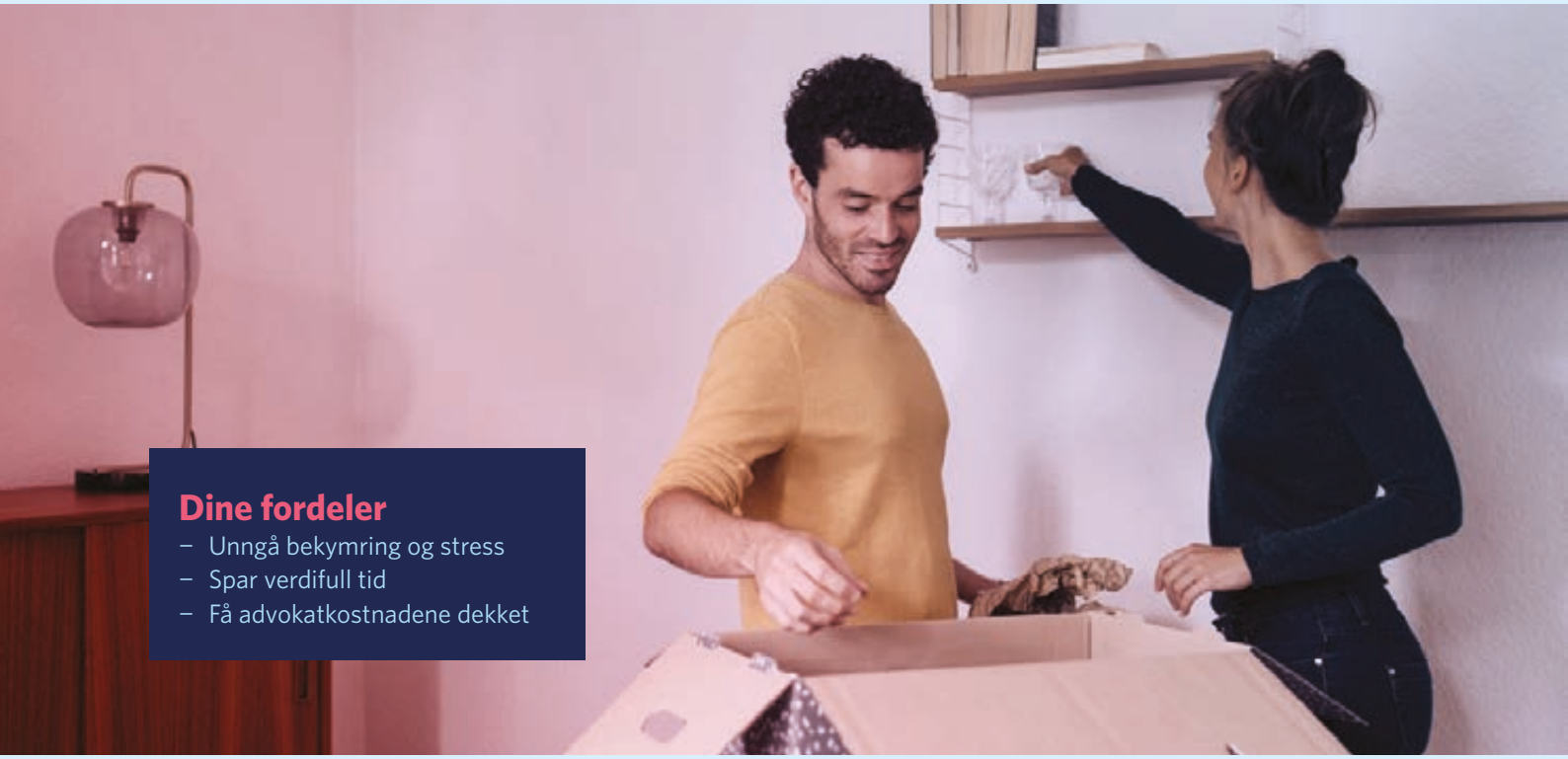
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0081/26
Adresse: Sagbakkvegen 55, 6643 BØFJORDEN, gnr. 91, bnr. 111 i Surnadal kommune.

Kontaktperson: Aleksander Faksvåg Talgø
Tlf: 99026362
Epost: aleksander@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.10.2026

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

NOTATER

Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/