Tilstandsrapport

Enebolig
Gammelvegen 10, 6644 BÆVERFJORD
SURNADAL kommune
gnr. 84, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22462-1276 **Eiendomsverdi ref nr:** HW4702

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Ole Torvik

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

Norsk takst

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

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

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

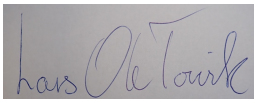
Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 3 Takstingeniører, som er medlem i Norsk Takst. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Vi takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringseiendommer
- Taksering av landbrukseiendommer



Rapportansvarlig



Lars Ole Torvik

Uavhengig Takstingeniør

lars@raadeiendomstakst.no

928 70 982

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger ved Gammelvegen i Bæverfjord.
Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med pappshingel. Veggkonstruskjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er gulvet hovedsakelig av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. På bad er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med pappshingel. Renner og nedløp i sort stål.
Standard vindskibord med 2 bord i høyden. Taktekket er kun besiktiget ifra bakkenivå grunnet HMS.
Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå er tilstandsanalysen begrenset. det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.
Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål
Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler. Undertak av sponplater.
Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten.
Boligen er utført med malte trevinduer med 2-lags isolerte glass.
Boligen er utført med en ytterdør av trevirke. Boligen er utført med en nyere verandadør av trevirke med 2-lags isolert glass.
Det er etablert balkong og veranda på fasaden med tilgang fra soverom og stue. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltedekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk i stående kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset.
Boligen er utført med en trapp av trevirke som leder fra vei og ned til boligen.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er gulvet hovedsakelig av laminat, vinyl og furubelagte gulv
Veggene er kledd med malte plater og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.
Boligen er utført med etasjeskiller av trevirke.
Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.
Murt elementpipe. Pusset utførelse synlige steder. Lukket peisovn i stuen. Heldekkende pipebeslag over tak.
Hulltaking er foretatt, og det ble registrert noe forhøyet fuktinnhold i treverk. Målt fuktinnhold var ca. 20 vektprosent.
Hulltaking og fuktmåling er en stikkprøvekontroll utført på ett punkt og kan ikke utelukke forhøyet fukt eller fuktskader andre steder i konstruksjonen.
Treverk med fuktinnhold opp mot og over ca. 17–18 vektprosent over tid kan ha økt risiko for utvikling av mugg- og råteskader. Det målte nivået på ca. 20 % vurderes som forhøyet. Fuktigheten kan blant annet ha sammenheng med kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Som referanse vurderes treverk med fuktinnhold opp til ca. 15 vektprosent normalt som tørt.
Boligen er utført med en malt tretrapp mellom etasjene.
Boligens innerdører er utført som malte fyllingsdører.
Det ble ved befaring gjort observasjoner som tilsier at boligen har/har hatt problemer med skadedyr eller andre skadegjørere. Dette er en vurdering basert på forholdene slik de fremsto på befaringsdagen, og kan ikke utelukke at det tidligere har forekommet, eller at det kan oppstå, angrep av skadedyr eller skadegjørere på et senere tidspunkt.
Badet i 1. etasje er revet ned til stavverket. Rommet har sluk, men har for øvrig ingen etablerte våtromsfunksjoner på befaringsdagen. Rommet vurderes derfor ikke som et funksjonelt våtrom og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrader i rapporten.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Underteasje › Bad
Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 1997-2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.
Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med plater/paneler.
Badet har en lys baderomsinnredning av skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
-Veggmontert dusj
-Gulvmontert toalett
- Elektrisk styrt vifte
Gulvet er belagt med fliser med underliggende varmekabler.
Ut fra våtrommets alder og utførelsestidspunkt antas det at gulv og vegger er utført med smøremembran. Membranens utførelse og tilstand kan imidlertid ikke verifiseres ved visuell kontroll, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelsen.
En bygningsdels funksjonstid følger i utgangspunktet av oppbygging, materialvalg, montering/utførsel, belastning/skade og utført vedlikehold.
Usikker fremtidig funksjon kan benyttes for bygningsdeler uten noen symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ, fordi de ikke kan vedlikeholdes.
Det er foretatt hulltaking, og det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollpunktet. Hulltaking er en stikkprøvekontroll utført på ett sted og kan ikke utelukke fukt- eller råteskader i andre deler av konstruksjonen.

Kontrollen er utført fra tilstøtende rom eller fra undersiden av konstruksjonen, i et område hvor det erfaringsmessig er størst risiko for fuktpåvirkning. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskader i skjulte konstruksjoner.

Det ble målt et fuktinnhold på 6 %, noe som vurderes som tørt. Generelt anses verdier opp til ca. 15 % som tørre, mens vedvarende fuktinnhold over ca. 17–18 % kan gi risiko for utvikling av råte- og muggsopp.

Våtrom › Underteasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden før 1997 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med belegg og tapet. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.
Vaskerommet er utstyrt med:

- Varmtvannsbereder
- Opplegg til vaskemaskin
- Utslags vask av stål
- Mekanisk avtrekk

Våtrommet er over forventet teknisk levetid og har flere registrerte avvik. Det må påregnes omfattende oppgradering dersom rommet skal tilfredsstille dagens krav til funksjon og fuktsikkerhet.
Registrerte avvik:
- Våtrommet er over 20 år gammelt
- Våtrommets tettesjikt har gått over sin forventede levetid
- Deler av vegger i våtsone er utført uten tettesjikt

Det er foretatt hulltaking, og det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollpunktet. Hulltaking er en stikkprøvekontroll utført på ett sted og kan ikke utelukke fukt- eller råteskader i andre deler av konstruksjonen.

Kontrollen er utført fra tilstøtende rom eller fra undersiden av konstruksjonen, i et område hvor det erfaringsmessig er størst risiko for fuktpåvirkning. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskader i skjulte konstruksjoner.

Det ble målt et fuktinnhold på 6 %, noe som vurderes som tørt. Generelt anses verdier opp til ca. 15 % som tørre, mens vedvarende fuktinnhold over ca. 17–18 % kan gi risiko for utvikling av råte- og muggsopp.

KJØKKEN Gå til side

Gulvet er belagt med belegg. Veggene er kledd med malte plater.
Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.
Det er en lys kjøkken- innredning som går over to vegger.
Innredningen er av skap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og dobbeltvask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og integrert stekovn.
Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen.
Utstyret er ikke funksjonstestet under bruk på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens synlige vannrør er utført som kobber.
Boligens synlige avløpsrør er utført som PP (plastrør).
Boligens ventilasjon er basert på naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.
Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe som er plassert i trappen.
Boligen er tilkoblet en 200 liters Møre Tank vartmvannsbereder som er plassert i vaskerommet.
Det elektriske anlegget er utført og endret over flere perioder og består av både skjult og åpent anlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Det er utført el-kontroll og utbedring av avvik ila 2026.
Boligen er utført med varslersystem og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er bygget på ukjent grunn. Grunnen er kun besiktiget fra overflaten.
Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er ikke registrert visuelt eller dokumentert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre drens-system. Det er påvist synlig fuktsikring på oversiden ved grunnmuren.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Boligen er satt opp på støpte betongmurer med støpt betongplate.
Det ble på befaringsdagen ikke observert terrengmessige eller andre synlige forhold som åpenbart indikerer særskilt risiko for ras, flom eller lignende, men eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Forhold knyttet til hensynssoner og naturfare kan imidlertid ikke avklares ved visuell befaring alene. Kommunal informasjon oversendt fra megler er gjennomgått (bygningssakkyndig har ikke gjennomført selvstendige undersøkelser), og denne inneholder ikke opplysninger om at eiendommen ligger i/ved hensynssoner, aktsomhetsområder eller andre relevante forhold for eiendommen.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst/antatt å være fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det ble ikke registrert indikasjoner på funksjonssvikt eller andre problemer ved befaringen.

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver. Det er enkelte avvik fra originale byggetegninger. Tegningene er stemplet av Surnadal Bygningsråd i 1981. Bygningssakkyndig har kun gjennomgått kommunal informasjon som er oversendt fra megler og har ikke utført egne selvstendige undersøkelser utover disse. For videre undersøkelser spørsmål rundt byggesaker og lovligheter bes det om at interessenter kontakter Surnadal kommune.

Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver. Bygningssakkyndig har kun gjennomgått kommunal informasjon som er oversendt fra megler og har ikke utført egne selvstendige undersøkelser utover disse. For videre undersøkelser spørsmål rundt byggesaker og lovligheter bes det om at interessenter kontakter Surnadal kommune.

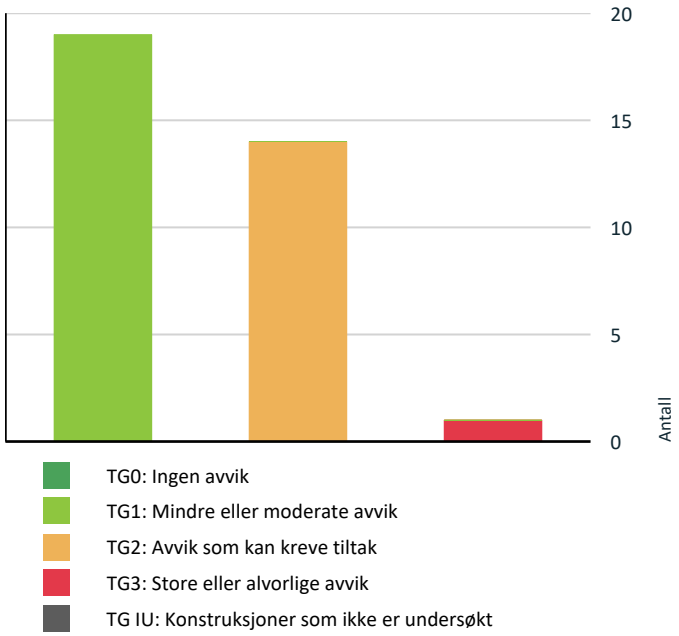
Garasje

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver. Tegningene er stemplet av Surnadal Bygningsråd i 1983. Bygningssakkyndig har kun gjennomgått kommunal informasjon som er oversendt fra megler og har ikke utført egne selvstendige undersøkelser utover disse. For videre undersøkelser spørsmål rundt byggesaker og lovligheter bes det om at interessenter kontakter Surnadal kommune.

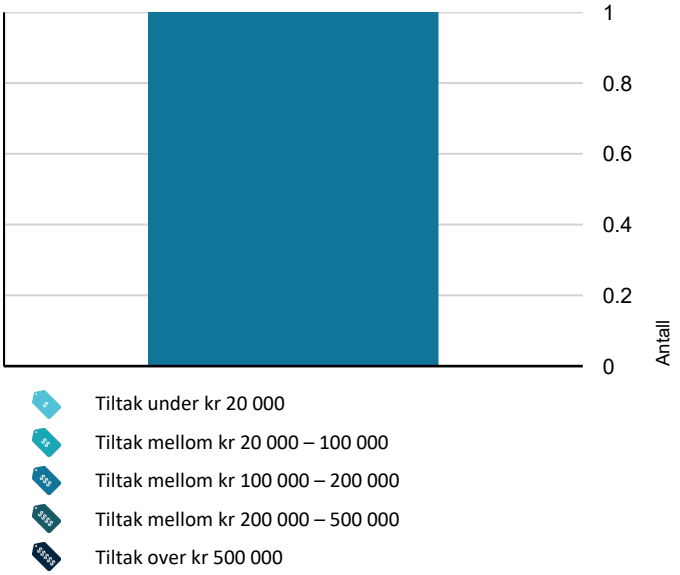
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Eier var ikke tilstede på befaringsdagen. Rapporten bygger på observasjoner gjort ved befaring, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt gjennom e-post korrespondanse eller andre fremlagte dokumenter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underteasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Underteasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underteasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underteasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Underteasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

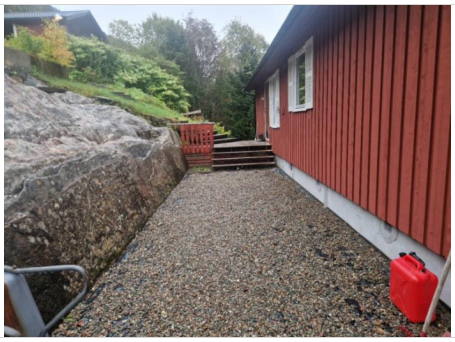
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med pappshingel. Veggkonstruskjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er gulvet hovedsakelig av laminat, vinyl og furubelagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. På bad er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med flis og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Det ble utført tiltak av overflater i et rom i underetasjen i august 2026.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med pappshingel. Renner og nedløp i sort stål. Standard vindskibord med 2 bord i høyden. Taktekket er kun besiktiget ifra bakkenivå grunnet HMS.
Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå er tilstandsanalysen begrenset. det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.
Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler. Undertak av sponplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

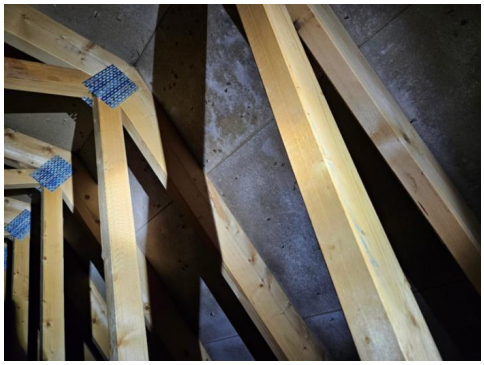
Konsekvens/tiltak

- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

På befaringsdagen ble det registrert hvit overflate, vurdert som mulig overflatesopp, enkelte steder på undertaket. Det ble også registrert enkelte fuktskjolder ved takstoler. Det ble foretatt kontrollmåling med Protimeter MMS3 fuktmåler på de registrerte områdene, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.
Det var ikke gangbart gulv på hele mørkeloftet. Inspeksjonen ble derfor begrenset til tilgjengelige områder, og loftet er ikke kontrollert i sin helhet. Skjulte eller lokale forhold i områder som ikke var tilgjengelige for inspeksjon kan derfor ikke utelukkes.



Tilstandsrapport





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen er utført med malte trevinduer med 2-lags isolerte glass.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen er utført med en ytterdør av trevirke. Boligen er utført med en nyere verandadør av trevirke med 2-lags isolert glass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert balkong og veranda på fasaden med tilgang fra soverom og stue. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltedekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk i stående kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset.

Vurdering av avvik:

• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

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

Konsekvens/tiltak

• Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Det er registrert spredte råteskader. Det anbefales nærmere kontroll av skadeomfanget, samt utskifting av råteskadet trevirke for å hindre videre skadeutvikling.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen er utført med en trapp av trevirke som leder fra vei og ned til boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er gulvet hovedsakelig av laminat, vinyl og furubelagte gulv

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen er utført med etasjeskiller av trevirke.

Radon

Beskrivelse

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt elementpipe. Pusset utførelse synlige steder. Lukket peisovn i stuen. Heldekkende pipebeslag over tak.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

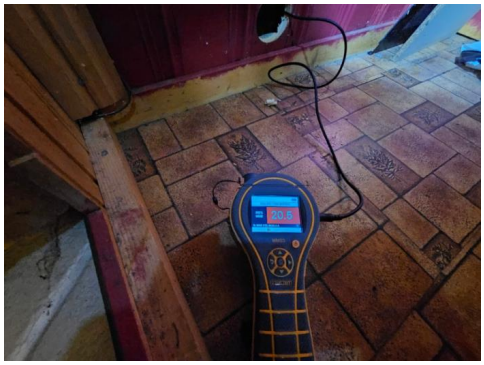
Hulltaking er foretatt, og det ble registrert noe forhøyet fuktinnhold i treverk. Målt fuktinnhold var ca. 20 vektprosent.
Hulltaking og fuktmåling er en stikkprøvekontroll utført på ett punkt og kan ikke utelukke forhøyet fukt eller fuktskader andre steder i konstruksjonen.
Treverk med fuktinnhold opp mot og over ca. 17–18 vektprosent over tid kan ha økt risiko for utvikling av mugg- og råteskader. Det målte nivået på ca. 20 % vurderes som forhøyet. Fuktigheten kan blant annet ha sammenheng med kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Som referanse vurderes treverk med fuktinnhold opp til ca. 15 vektprosent normalt som tørt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert forhøyet fuktinnhold i treverk ved hulltaking, med målt verdi på ca. 20 vektprosent. Målingen indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. Forholdet kan blant annet ha sammenheng med kapillært fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Ved vedvarende forhøyet fuktinnhold øker risikoen for utvikling av mugg- og råteskader.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen er utført med en malt tretrapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innerdører er utført som malte fyllingsdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaring gjort observasjoner som tilsier at boligen har/har hatt problemer med skadedyr eller andre skadegjørere. Dette er en vurdering basert på forholdene slik de fremsto på befaringsdagen, og kan ikke utelukke at det tidligere har forekommet, eller at det kan oppstå, angrep av skadedyr eller skadegjørere på et senere tidspunkt.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Det er registrert symptomer på skadedyr aktivitet ved inspeksjon av mørkeloftet. Inntrekksveier for skadedyr vil typisk være i underkant av bordkledningen og opp over loftet.
Eier har opplyst i sin egenerklæring at det i 2025 var forekomst av gnagere i boligen.
I 2023 opplyser eier at det har vært aktivitet fra maur ved inngangspartiert/gangen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Badet i 1. etasje er revet ned til stavverket. Rommet har sluk, men har for øvrig ingen etablerte våtromsfunksjoner på befaringsdagen. Rommet vurderes derfor ikke som et funksjonelt våtrom og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrader i rapporten.



VÅTROM

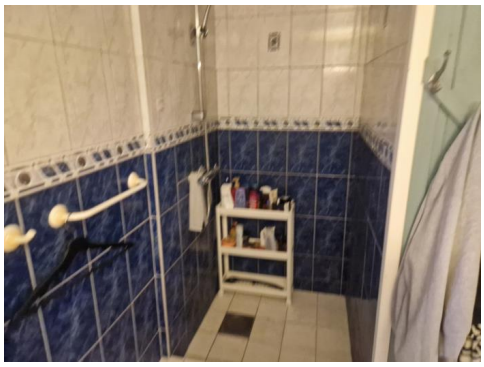
UNDERTEASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden 1997-2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.
Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis og paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med plater/paneler.
Badet har en lys baderomsinnredning av skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
-Veggmontert dusj
-Gulvmontert toalett
- Elektrisk styrt vifte







UNDERTEASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon utover byggeår. Vurderingen er derfor basert på alder og tilgjengelige observasjoner.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERTEASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er kledd med flis og paneler av trevirke. Det innvednige taket er lagt med paneler/plater.

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

Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

UNDERTEASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser med underliggende varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

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

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

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

• Det er etablert en dusjløsning med terskel mot gulvet. Listen hindrer at eventuelt lekkasjevann fra servant eller øvrige installasjoner får naturlig avrenning til sluk. Ved en eventuell lekkasje kan vann derfor ledes ut gjennom døråpningen og videre til tilstøtende rom og konstruksjoner. Forholdet medfører økt risiko for følgeskader ved lekkasje.

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

• Bom under flisene kan føre til løse eller sprukne fliser. Avviket gir derfor grunnlag for at overflaten overvåkes jevnlig. Skal konstruksjonen få TG 0 eller 1 må avviket utbedres.

UNDERTEASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ut fra våtrommets alder og utførelsestidspunkt antas det at gulv og vegger er utført med smøremembran. Membranens utførelse og tilstand kan imidlertid ikke verifiseres ved visuell kontroll, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelsen.
En bygningsdels funksjonstid følger i utgangspunktet av oppbygging, materialvalg, montering/utførsel, belastning/skade og utført vedlikehold.
Usikker fremtidig funksjon kan benyttes for bygningsdeler uten noen symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ, fordi de ikke kan vedlikeholdes.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



UNDERTEASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en lys baderomsinnredning av skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
-Veggmontert dusj
-Gulvmontert toalett
- Elektrisk styrt vifte



Tilstandsrapport

UNDERTEASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.
Utstyret er ikke funksjonstestet under bruk på befaringsdagen.

UNDERTEASJE > BAD

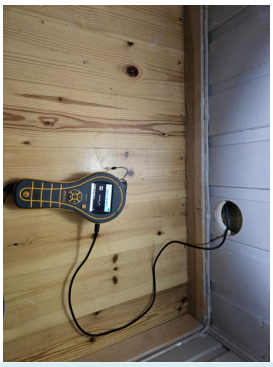
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking, og det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollpunktet. Hulltaking er en stikkprøvekontroll utført på ett sted og kan ikke utelukke fukt- eller råteskader i andre deler av konstruksjonen.

Kontrollen er utført fra tilstøtende rom eller fra undersiden av konstruksjonen, i et område hvor det erfaringsmessig er størst risiko for fuktpåvirkning. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskader i skjulte konstruksjoner.

Det ble målt et fuktinnhold på 6 %, noe som vurderes som tørt. Generelt anses verdier opp til ca. 15 % som tørre, mens vedvarende fuktinnhold over ca. 17–18 % kan gi risiko for utvikling av råte- og muggsopp.



UNDERTEASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden før 1997 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.
Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med belegg og tapet. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.
Vaskerommet er utstyrt med:

- Varmtvannsbereder
- Opplegg til vaskemaskin
- Utslags vask av stål
- Mekanisk avtrekk

Våtrommet er over forventet teknisk levetid og har flere registrerte avvik. Det må påregnes omfattende oppgradering dersom rommet skal tilfredsstille dagens krav til funksjon og fuktsikkerhet.
Registrerte avvik:

- Våtrommet er over 20 år gammelt
- Våtrommets tettesjikt har gått over sin forventede levetid
- Deler av vegger i våtsone er utført uten tettesjikt

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Tilstandsrapport





UNDERTEASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking, og det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollpunktet. Hulltaking er en stikkprøvekontroll utført på ett sted og kan ikke utelukke fukt- eller råteskader i andre deler av konstruksjonen.

Kontrollen er utført fra tilstøtende rom eller fra undersiden av konstruksjonen, i et område hvor det erfaringsmessig er størst risiko for fuktpåvirkning. Dette er en anerkjent metode for å kontrollere fuktinnhold og avdekke eventuelle symptomer på fuktskader i skjulte konstruksjoner.

Det ble målt et fuktinnhold på 6 %, noe som vurderes som tørt. Generelt anses verdier opp til ca. 15 % som tørre, mens vedvarende fuktinnhold over ca. 17–18 % kan gi risiko for utvikling av råte- og muggsopp.



KJØKKEN

ETASJE 1. > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Gulvet er belagt med belegg. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.
Det er en lys kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt steketopp og dobbeltvask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og integrert stekovn.







ETASJE 1. > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet under bruk på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

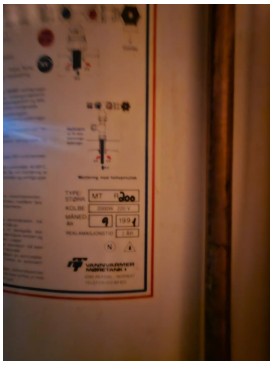
Boligens synlige vannrør er utført som kobber.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligens synlige avløpsrør er utført som PP (plastrør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe som er plassert i trappen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet en 200 liters Møre Tank vartmvannsbereder som er plassert i vaskerommet.

Årstall: 1991 **Kilde:** Egenerklæring

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

Det elektriske anlegget er utført og endret over flere perioder og består av både skjult og åpent anlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Det er utført el-kontroll og utbedring av avvik ila 2026.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utført med varslersystem og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er bygget på ukjent grunn. Grunnen er kun besiktiget fra overflaten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er ikke registrert visuelt eller dokumentert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre drens-system. Det er påvist synlig fuktsikring på oversiden ved grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Boligen er satt opp på støpte betongmurer med støpt betongplate.

TG 1 Forstøtningsmurer



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det ble på befaringsdagen ikke observert terrengmessige eller andre synlige forhold som åpenbart indikerer særskilt risiko for ras, flom eller lignende, men eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Forhold knyttet til hensynssoner og naturfare kan imidlertid ikke avklares ved visuell befaring alene. Kommunal informasjon oversendt fra megler er gjennomgått (bygningssakkyndig har ikke gjennomført selvstendige undersøkelser), og denne inneholder ikke opplysninger om at eiendommen ligger i/ved hensynssoner, aktsomhetsområder eller andre relevante forhold for eiendommen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst/antatt å være fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det ble ikke registrert indikasjoner på funksjonssvikt eller andre problemer ved befaringen.

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Opplagring

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med lakkerte stålplater. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er gulvet belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke.
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med lakkerte stålplater. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er gulvet belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med paneler av trevirke. Det innvendige taket er lagt med paneler av trevirke.

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



Garasje



Anvendelse
Opplagring

Byggeår
1988

Kommentar
Ifølge eiendomsverdi.no

Standard
Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med lakkerte stålplater. Veggkonstruskjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er gulvet av støpt betong palte. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner.
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med lakkerte stålplater. Veggkonstruskjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning. Innvendig er gulvet av støpt betong palte. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner.

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

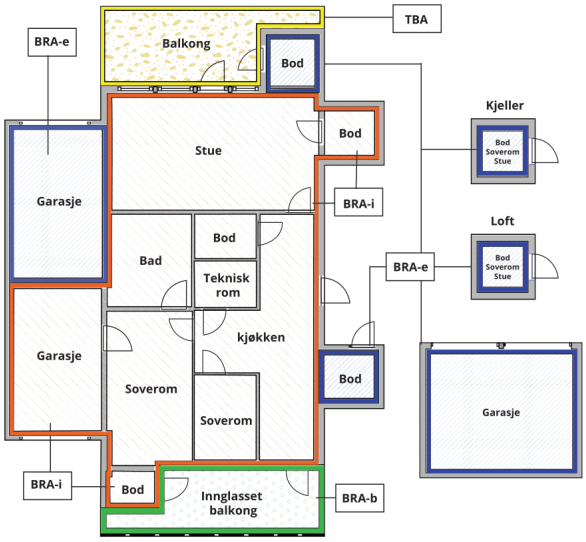
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underteasje	75			75	
Etasje 1.	86			86	23
SUM	**161**				**23**
SUM BRA	**161**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underteasje	Soverom 1., soverom 2., bad, soverom 3., bod 1., bod 2., vaskerom, hall m/trapp		
Etasje 1.	Bad, hall m/trapp, soverom 1., kjøkken, soverom 2., entré, stue		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen/leiligheten.
Under åpent areal (TBA) er veranda medtatt med ca.18m2 og balkong ved soverom med ca.5m2.
Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den
aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver. Det er enkelte avvik fra originale byggetegninger. Tegningene er stemplet av Surnadal Bygningsråd i 1981. Bygningssakkyndig har kun gjennomgått kommunal informasjon som er oversendt fra megler og har ikke utført egne selvstendige undersøkelser utover disse. For videre undersøkelser spørsmål rundt byggesaker og lovligheter bes det om at interessenter kontakter Surnadal kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.
Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den
aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver. Bygningssakkyndig har kun gjennomgått kommunal informasjon som er oversendt fra megler og har ikke utført egne selvstendige undersøkelser utover disse. For videre undersøkelser spørsmål rundt byggesaker og lovligheter bes det om at interessenter kontakter Surnadal kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje 1., garasje 2.	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.
Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den
aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver. Tegningene er stemplet av Surnadal Bygningsråd i 1983. Bygningssakkyndig har kun gjennomgått kommunal informasjon som er oversendt fra megler og har ikke utført egne selvstendige undersøkelser utover disse. For videre undersøkelser spørsmål rundt byggesaker og lovligheter bes det om at interessenter kontakter Surnadal kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Lars Ole Torvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1566 SURNADAL	84	30		0	1468.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gammelvegen 10

Hjemmelshaver

Grytskog Ola Heggem

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger ved Gammelvegen i Bæverfjord.

Adkomstvei

Eiendommen har avkjørsel fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer og oppgruset parkeringsareal foran garasje.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.
Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.
Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Energirapport	13.10.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke	13.10.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Målebrev	08.10.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	08.10.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.08.1980	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Gammelvegen 10, 6644 BÆVERFJORD**	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368258**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **181625872**
Gårdsnummer **84**	Bruksnummer **30**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **157,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **157,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **214,47**

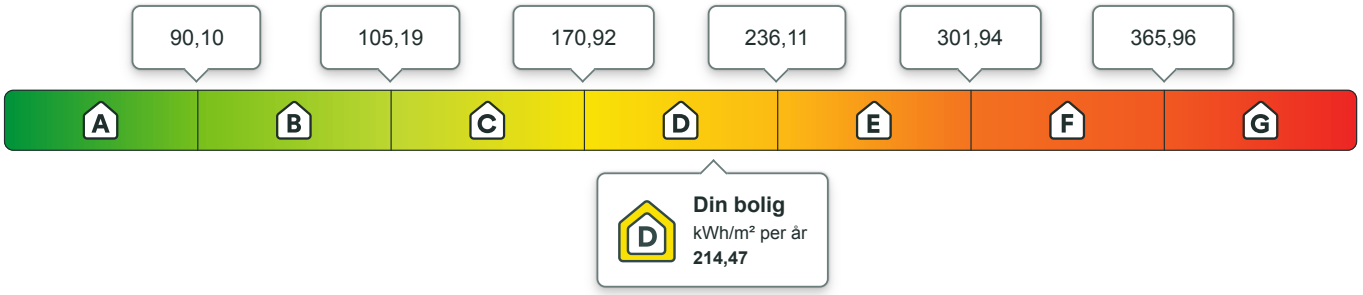
Gammelvegen 10, 6644 BÆVERFJORD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
39 269,58	**232,53**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gammelvegen 10, 6644 BÆVERFJORD

Detaljering

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

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

Gammelvegen 10, 6644 BÆVERFJORD

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: 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 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Gammelvegen 10

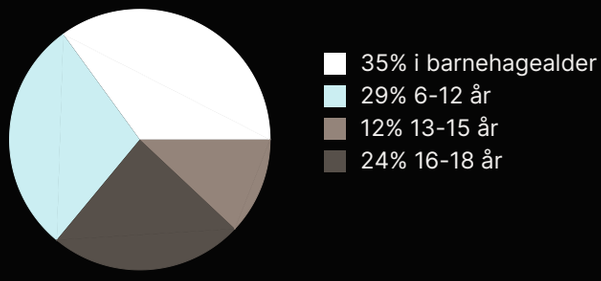
Offentlig transport

Bæverfjord stadion Linje 905	3 min 2.5 km
Kristiansund Kvernberget	2 t 2 min

Skoler

Bøfjorden og Bæverfjord oppvekstse... 38 elever, 3 klasser	19 min 1.8 km
Surnadal barne- og ungdomsskule (... 519 elever, 39 klasser	13 min 14.2 km
Surnadal vidaregåande skole 270 elever	13 min 14.2 km
Sunndal vidaregåande skole 300 elever	1 t 36 min 59.9 km

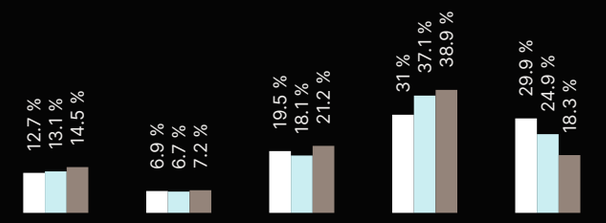
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bæverdalen	85	56
Kommune: Surnadal	5 849	2 888
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bæverfjord barnehage (1-5 år) 19 barn	19 min 1.8 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 57 barn	12 min 13.8 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 60 barn	12 min 13.8 km

Dagligvare

Matkroken Bæverfjord PostNord	2 min 2.4 km
Kiwi Surnadal	14 min

Sport

Bæverfjord skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	19 min 1.8 km
Bæverfjord stadion Fotball, friidrett	3 min 2.5 km

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

Gammelvegen 10

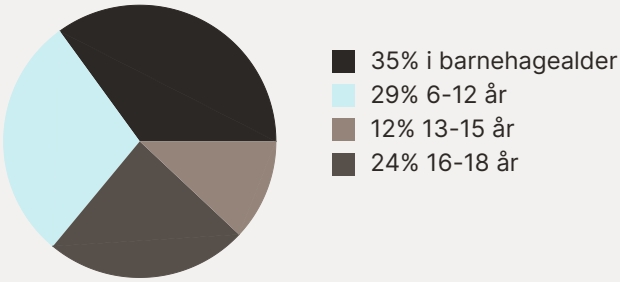
Offentlig transport

Bæverfjord stadion Linje 905	3 min 2.5 km
Kristiansund Kvernberget	2 t 2 min

Skoler

Bøfjorden og Bæverfjord oppvekstse... 38 elever, 3 klasser	19 min 1.8 km
Surnadal barne- og ungdomsskule (... 519 elever, 39 klasser	13 min 14.2 km
Surnadal vidaregåande skole 270 elever	13 min 14.2 km
Sunndal vidaregåande skole 300 elever	1 t 36 min 59.9 km

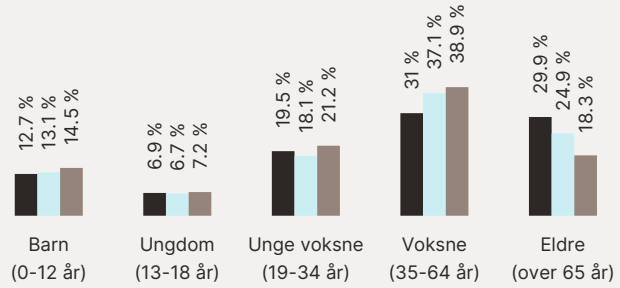
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bæverdalen	85	56
Kommune: Surnadal	5 849	2 888
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bæverfjord barnehage (1-5 år) 19 barn	19 min 1.8 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 57 barn	12 min 13.8 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 60 barn	12 min 13.8 km

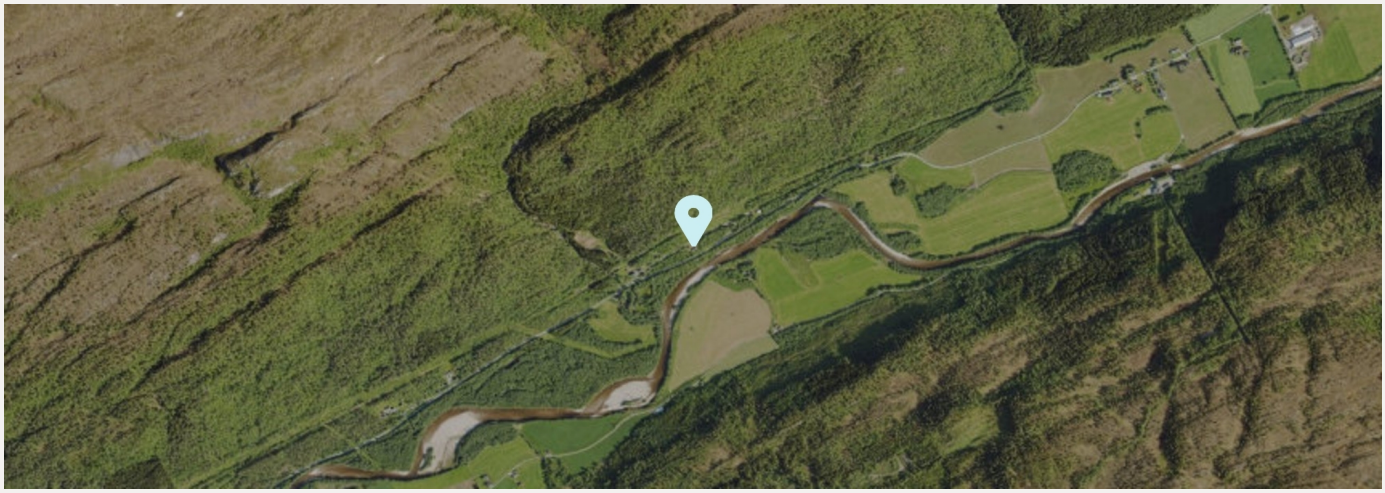
Dagligvare

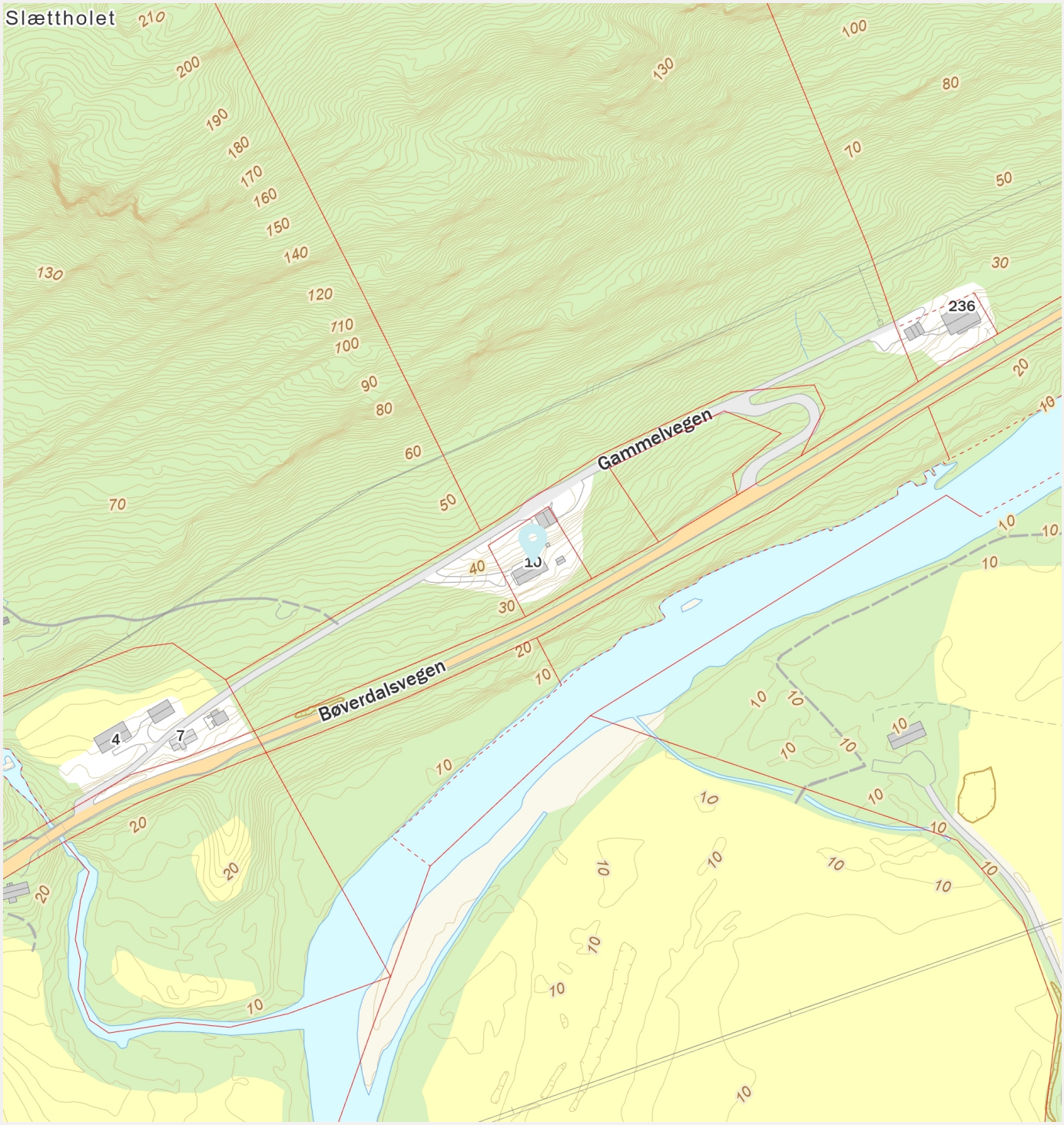
Matkroken Bæverfjord PostNord	2 min 2.4 km
Kiwi Surnadal	14 min

Sport

Bæverfjord skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	19 min 1.8 km
Bæverfjord stadion Fotball, friidrett	3 min 2.5 km

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





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

offentlig veg

regformål i kommuneplana er bolig

Surnadal kommune

Adresse: Bårdshaugvegen 1, 6650 Surnadal

Telefon: 71 65 58 00

Utskriftsdato: 08.10.2026

Ferdigattest/ Midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Surnadal kommune

Kommunenr.	1566	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Gammelvegen 10, 6644 BÆVERFJORD								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligg ike ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Egenerklæring

Gammelvegen 10, 6644 BÆVERFJORD

10 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gammelvegen 10	Gammelvegen 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen fra 2019 till dags dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Grytskog, Ola Heggem

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekkasje på bad i overetasjen. Vann rant ned i kjeller, måtte skifte ut takplater på badet

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nye takplater

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet innmat i sikkringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AS Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20263718

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ola Heggem Grytskog	**2026-10-10**

Identification

Ola Heggem Grytskog

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

1419

180 | 15 | 220 | 15 | 219 | 15 | 430

630 | 280 | 15 | 335

25 | 200 | 15 | 30 | 25

ELEK. VIFTE

BEREDER

MAT

KLÆR

VASKEROM

SPORTSBOD

HALL

SOVEROM 3
10.6/1.1

HOBBY/DISPONIBELT.

GANG.

W.C.

79·209

79·209 m/luft

99·209

109/99 | 109/99 | 109/99 | 79/209 | 49/119 | 109/119

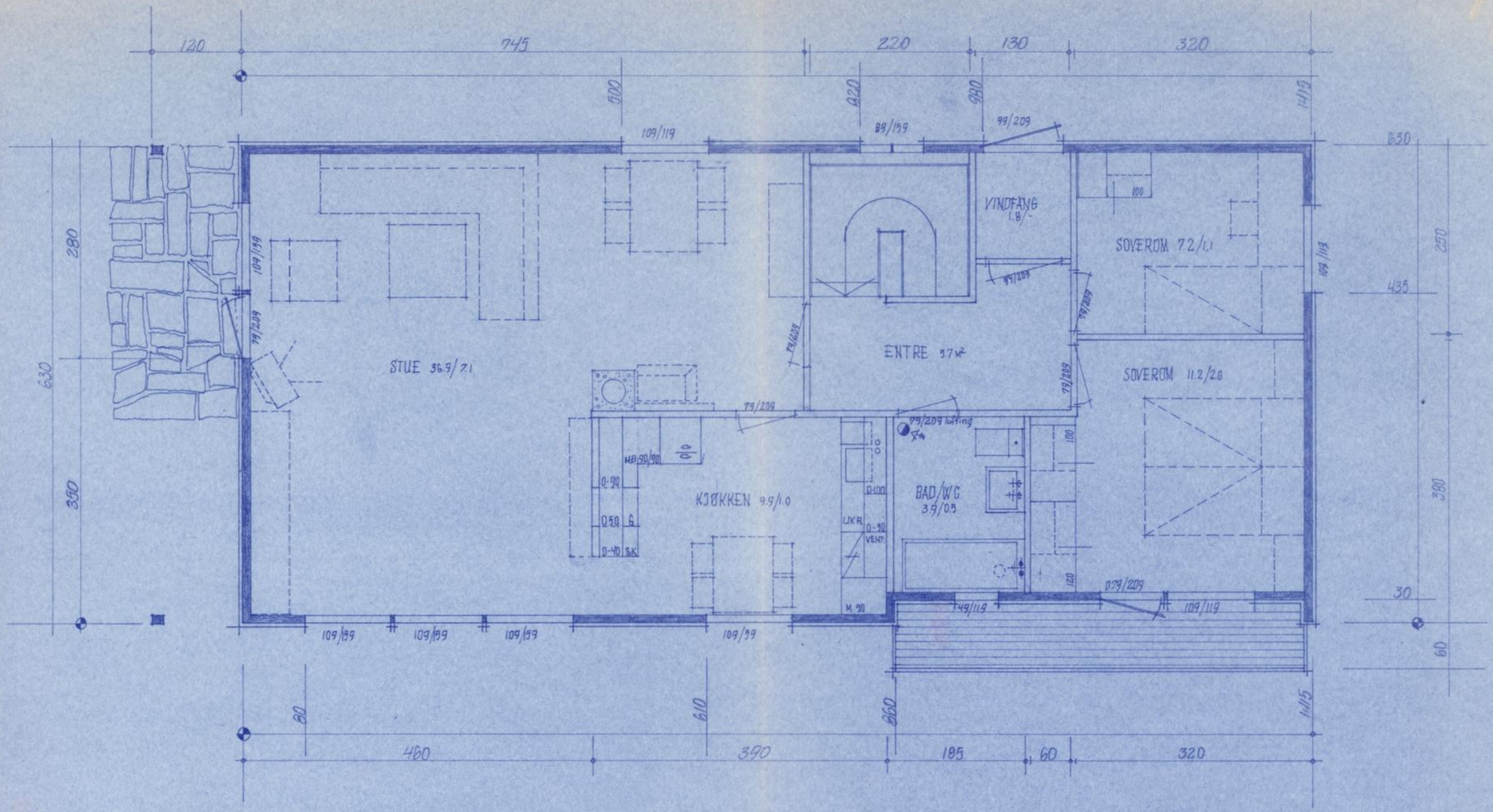
200 | 145 | 111 x 101 | 10 | 111·101 | 233 | 111 x 101 | 39 | 81·211 | 51·121 | 183 | 111 x 121 | 129

160 | 340

PLANTEGNING KJELLER
MÅL 1:50

TEGNING DAT.: 11.8.80. 1/8

BOLIGHUS M/SOKKEL FOR
HANS BEVRE - 6660 BEVERFJORD



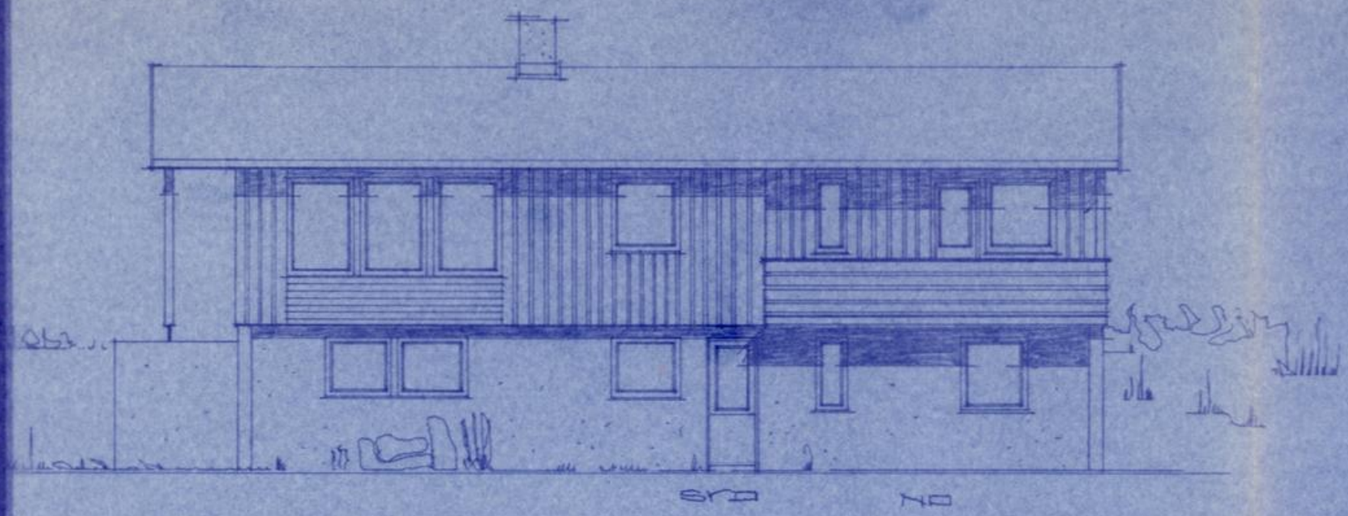
PLANTEGNING 1. ETASJE

MÅL 1:50

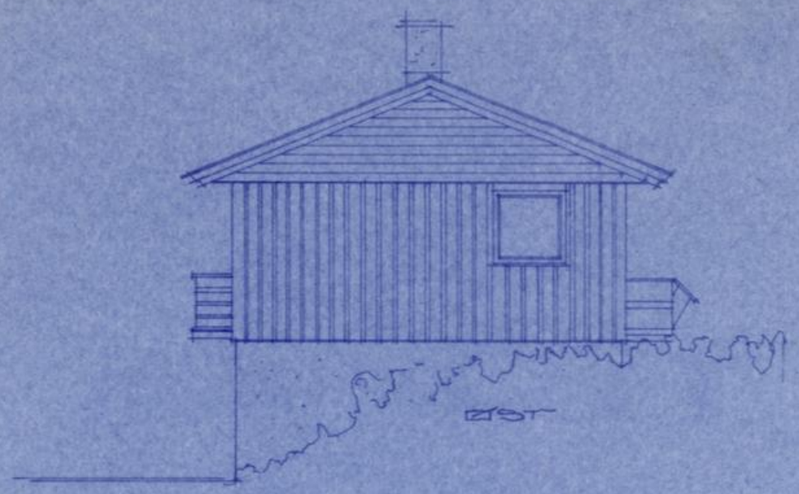
TEGNING DAT: 11.8.80 i.SÆ

BOLIGHUS M/ SOKKEL FOR

HANS BÆVRE – 6660 BÆVERFJORD.

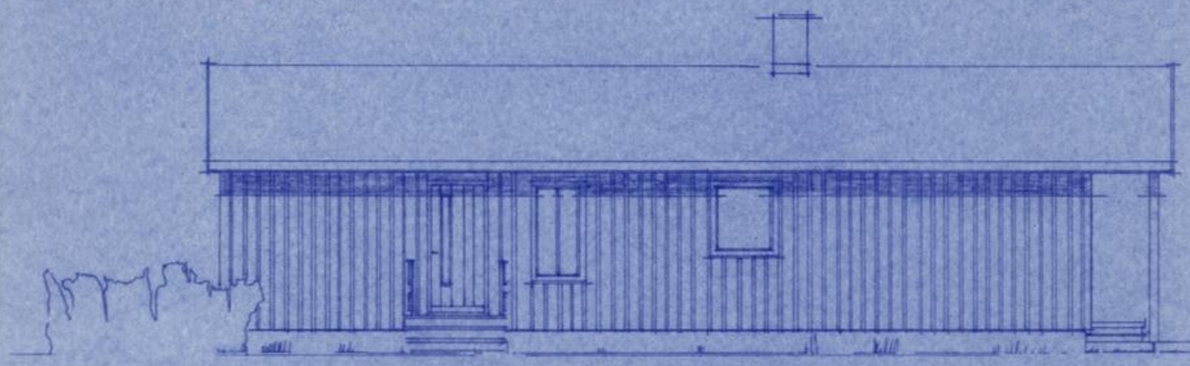


SØR NO



ØST

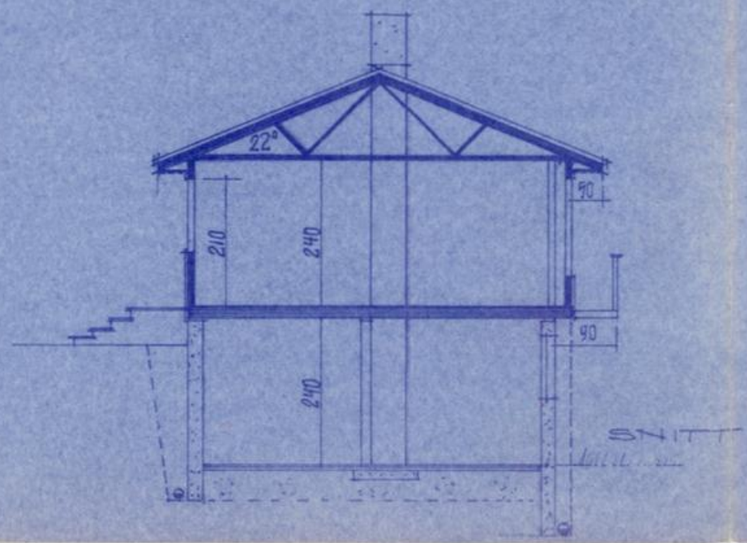
SURNADAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 72/81 Dato 26/2
Godkjendt. Avslått. GK



NORD



VEST



SNITT

BOLIGHUS M/SOKKEL 1X100 M²
HANS BEYRE - BEVERFJORD

FASADER - SNITT M 1:100

SH-BYGG A/S 11.80 1/5

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1566 - SURNADAL
Gårdsnummer:	84
Bruksnummer:	30

Utskriftsdato/klokkeslett:	08.10.2026 kl. 13:20
Produsert av:	Sølvi Irene Fuglås
Attestert av:	Surnadal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BERGGLØTT
Etableringsdato:	09.09.1981
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 84 / 30	1 468,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		190598	GRYTSKOG OLA HEGGEM		Gammelvegen 10 6644 BÆVERFJORD	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		190598	GRYTSKOG OLA HEGGEM		Gammelvegen 10 6644 BÆVERFJORD	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6989625	481090		1 468,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning | **Forretningsdokumentdato** | **Tinglysing** | **Matrikkelføring**
Forretningstype | **Kommunal saksreferanse** | **Status** | **Endret dato** | **Signatur** | **Dato**
Årsak til feilretting | **Nettadresse (URL)**
Annen referanse

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 09.09.1981

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1566 - 84/28	−1 469
Mottaker	1566 - 84/30	1 469

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Gammelvegen	1003	10			Grunnkrets	0406	Bæverdalen	
						Stemmekrets:	3	Bøfjorden og Bæverfjord	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	08070503	Åsskard	
				6989623	481088	Postnr.område:	6644	BÆVERFJORD	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 10 403 812
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6989645 Øst: 481092
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	40	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	15.08.1983
Bruksareal totalt:	40	Avløp:		Tatt i bruk:	15.01.1988
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	40	40	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	84/30

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BÆVRE HANS JR.		6644 BÆVERFJORD

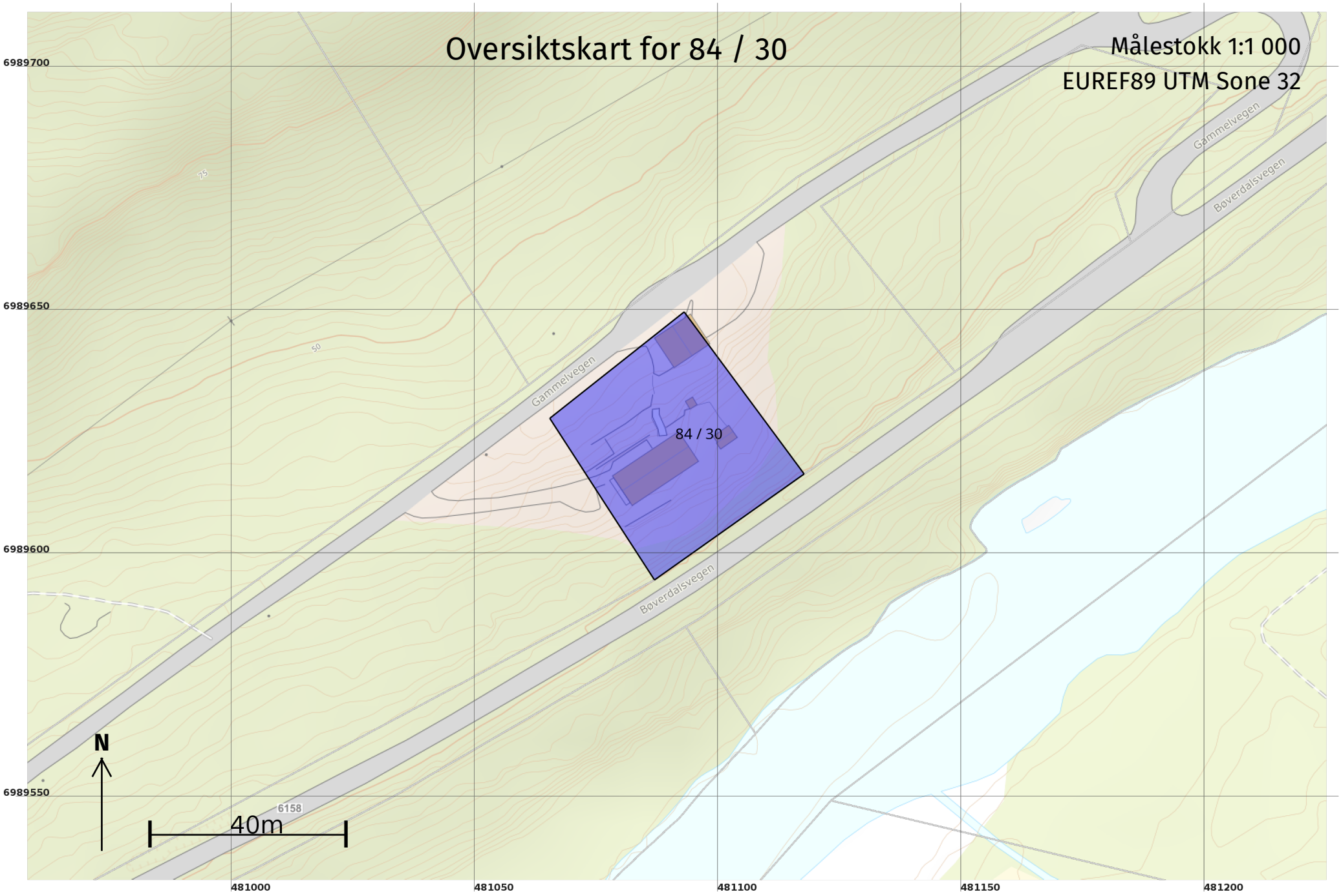
Bygningsnr:	181 625 872			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6989619	Øst: 481088		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

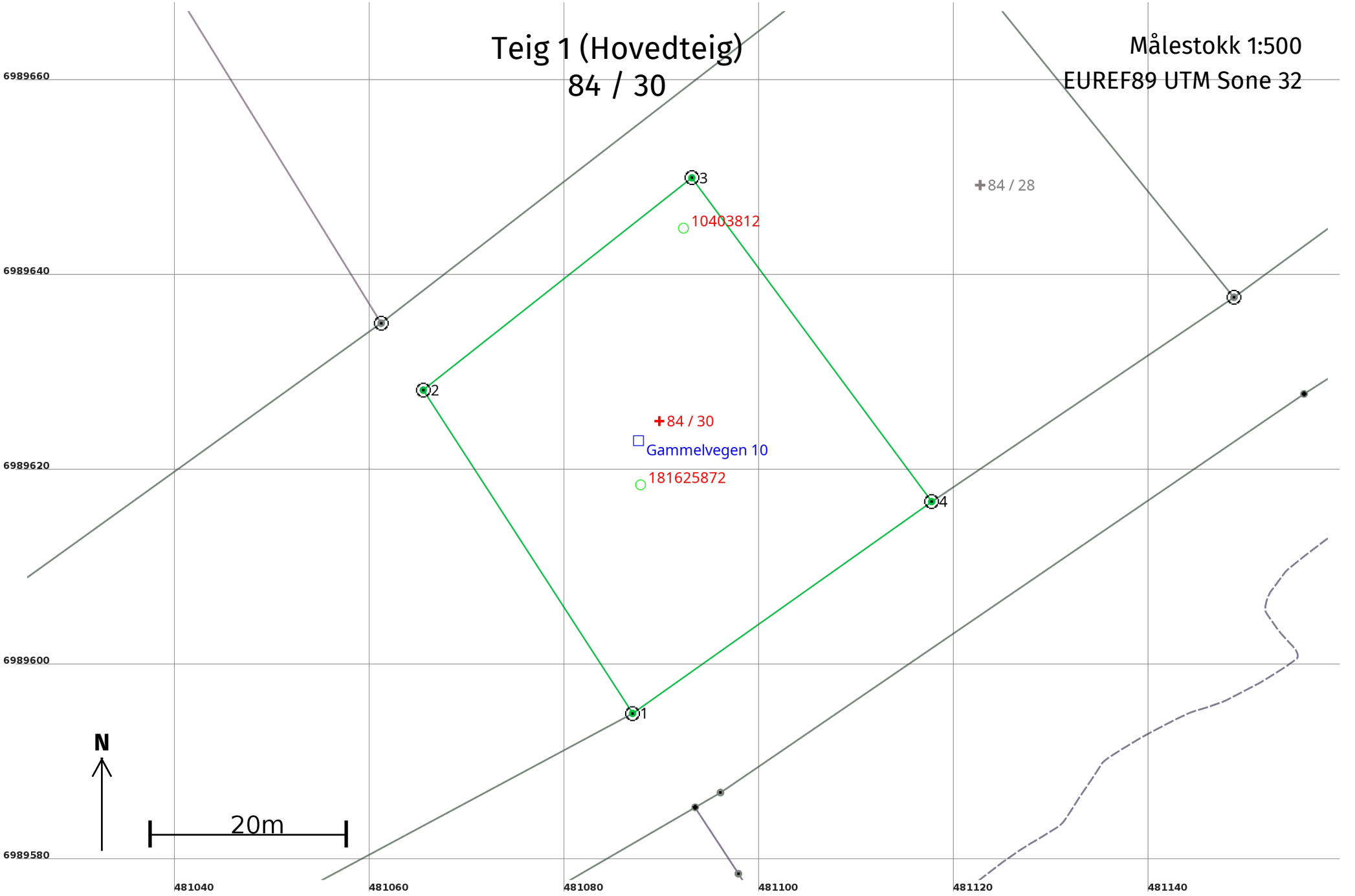
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1003 Gammelvegen 10	H0101	Bolig	0	0		0	0	84/30


Oversiktskart for 84 / 30
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6989700
6989650
6989600
6989550
481000
481050
481100
481150
481200
Gammelvegen
Bøverdalsvegen
84 / 30
N
40m
6158


Teig 1 (Hovedteig)
84 / 30
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6989660
6989640
6989620
6989600
6989580
481040
481060
481080
481100
481120
481140
1
2
3
4
84 / 28
10403812
84 / 30
Gammelvegen 10
181625872
N
20m

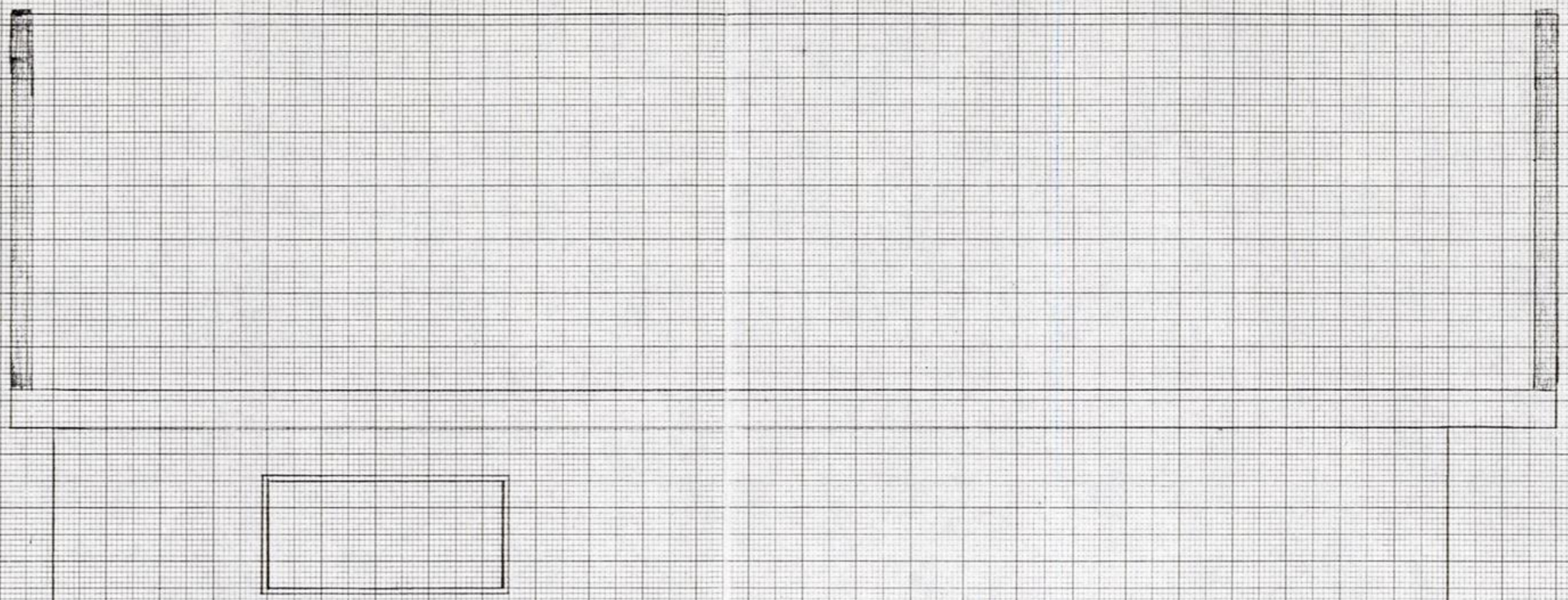
Areal og koordinater

Areal: 1 468,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6989625 **Øst:** 481090

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

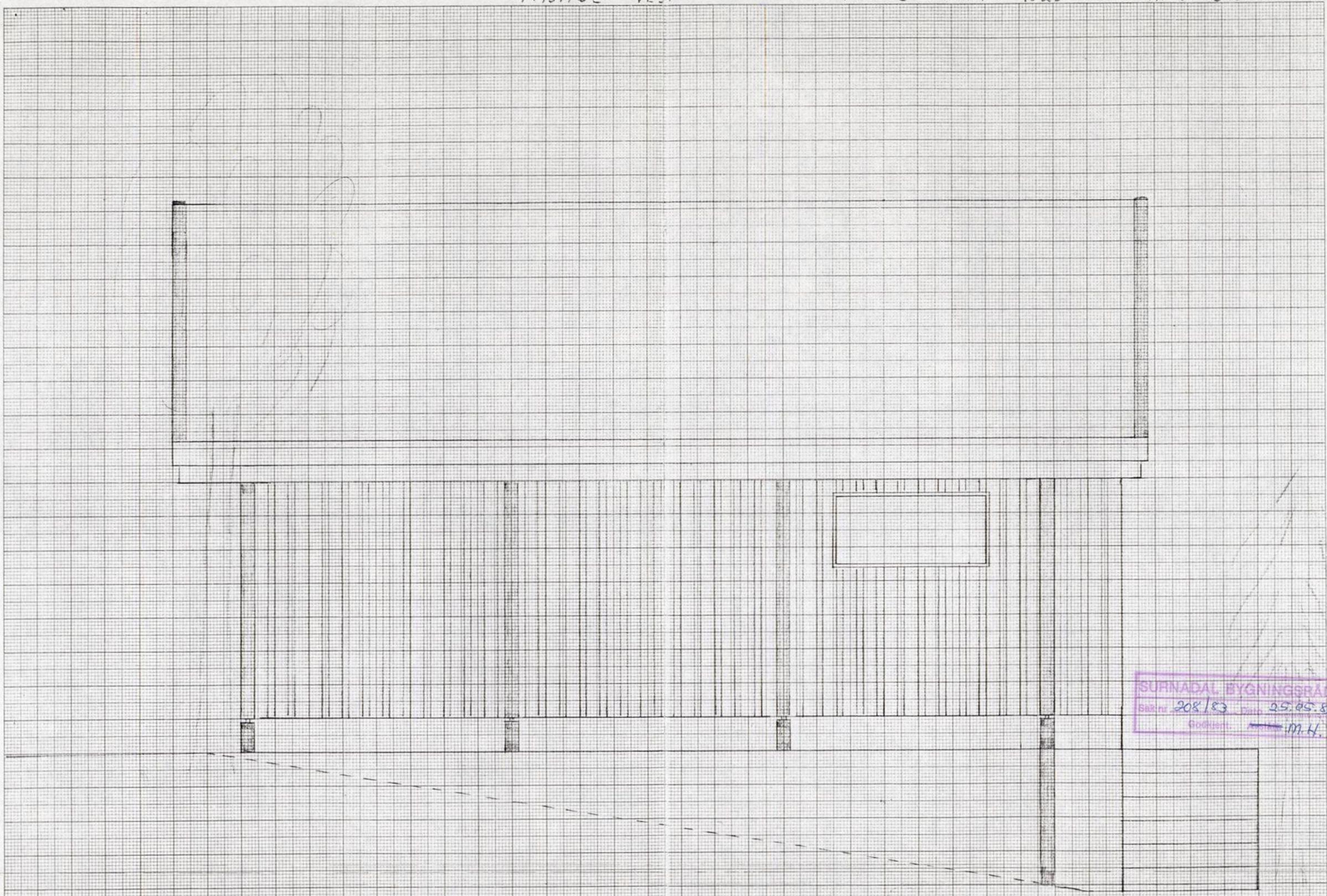
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6989595,35	481087,00	Jord 39,52	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
2	6989628,52	481065,52	Jord 35,13	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
3	6989650,30	481093,08	Jord 41,34	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
4	6989617,08	481117,69	Jord 37,60	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	



MUR

SURNADAL BYGNINGSRÅD
Bnr. 208/83 Dato 25.05.83
Godkjent M.H.

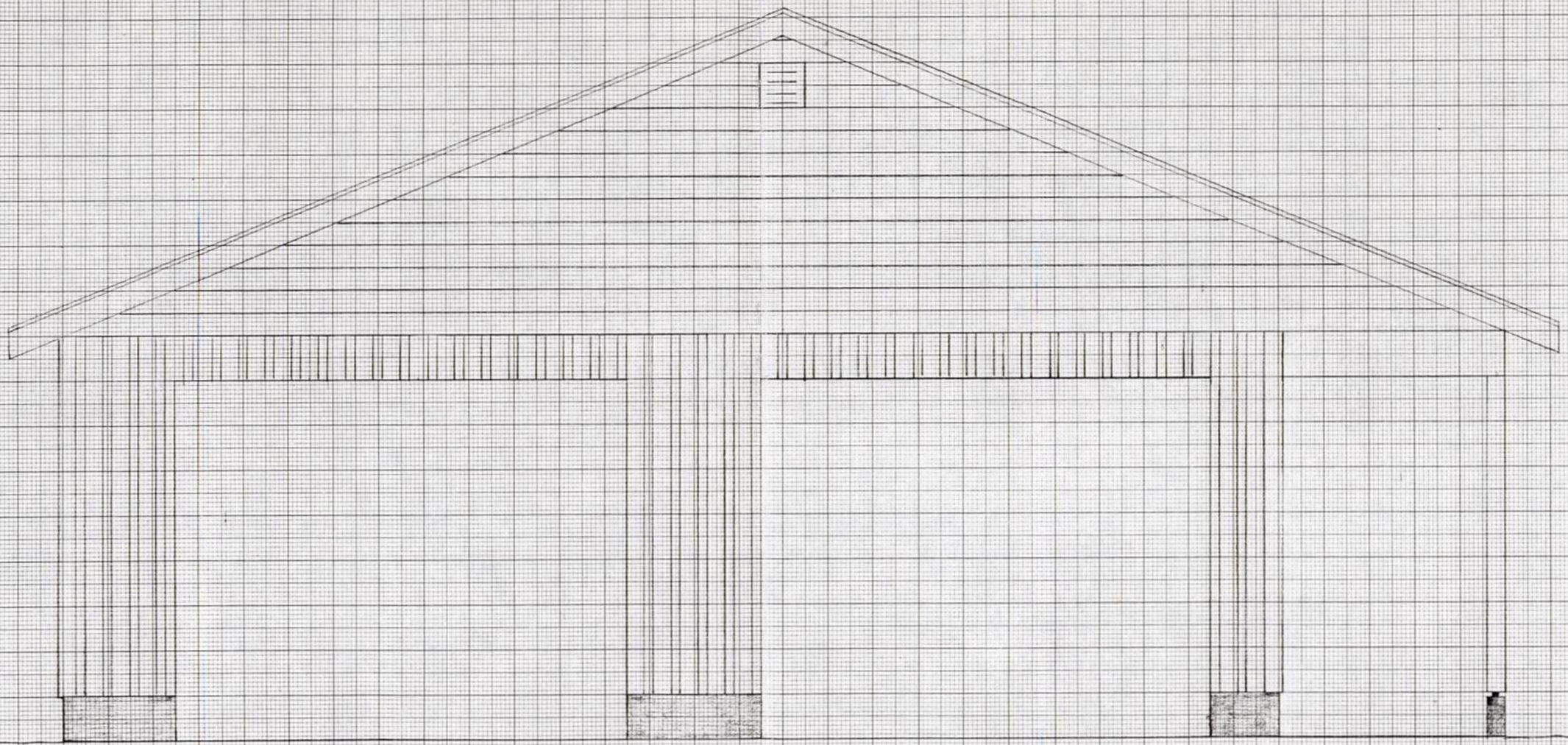
FASADE VEST MALESTOKK 1825 Hans Bavre



SURNADAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 208/83 Dato 25.05.83
Godkjent M.H.

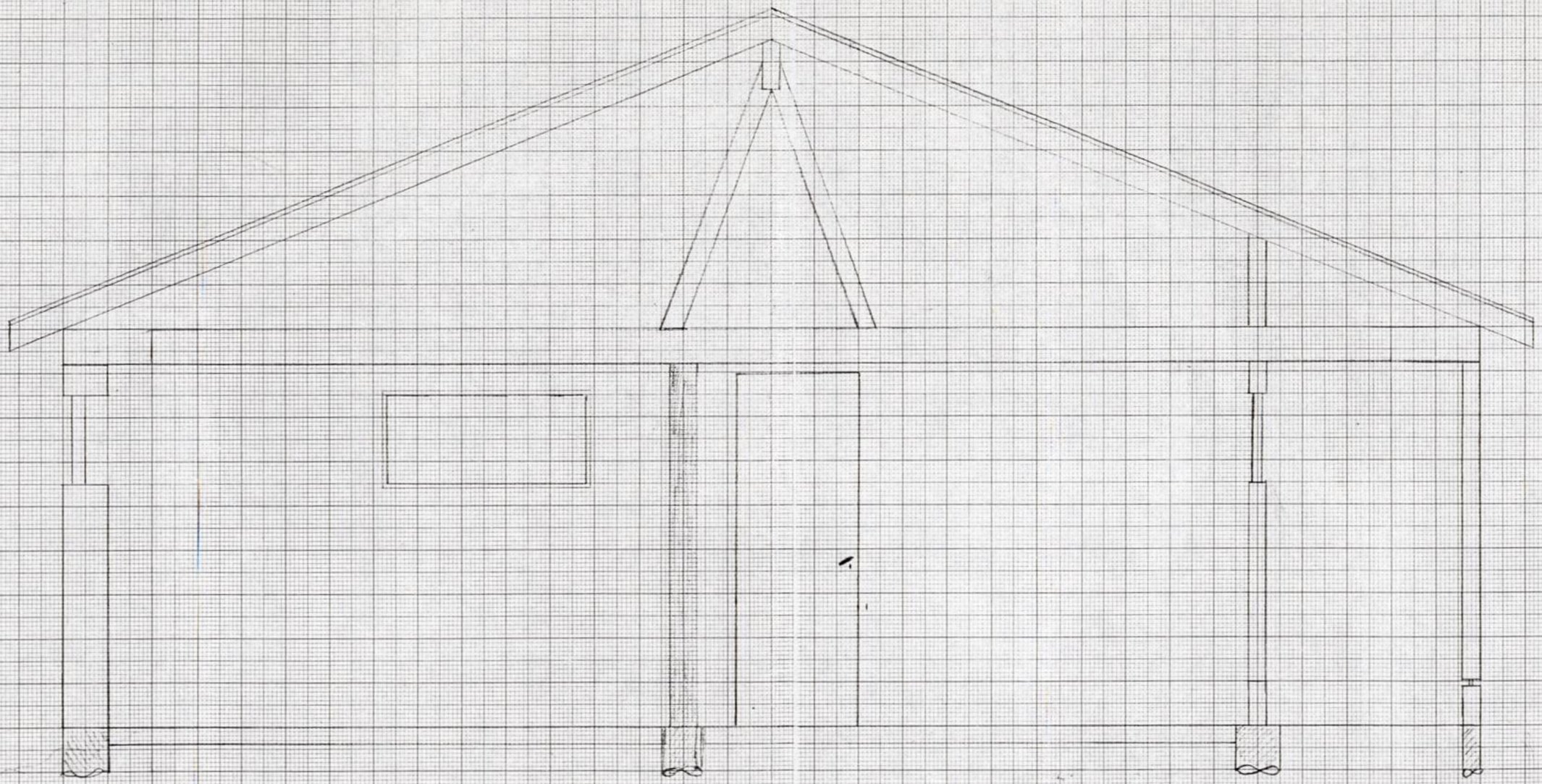
Mur

SURNADAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 208/83 Dato 25.05.83
Godkjent mH



SURNADAL BYGNINGSRÅD
Saksnr. 208/83 Dato 25.05.83
Godkjent MH

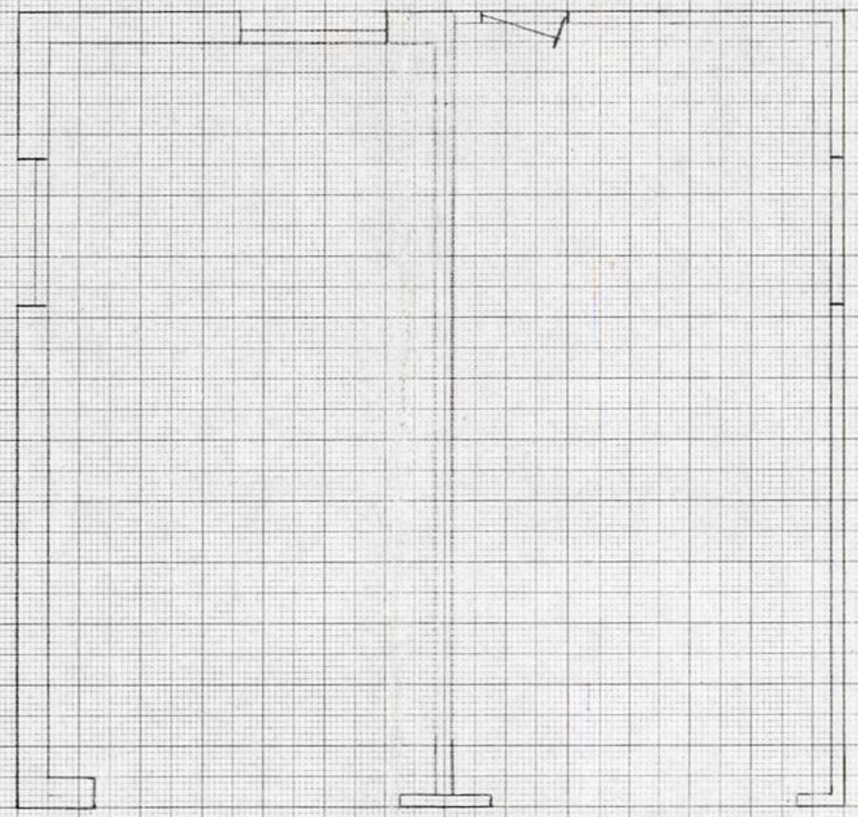
SNITT MÅLESTOKK 1:25 Hans Bøvre



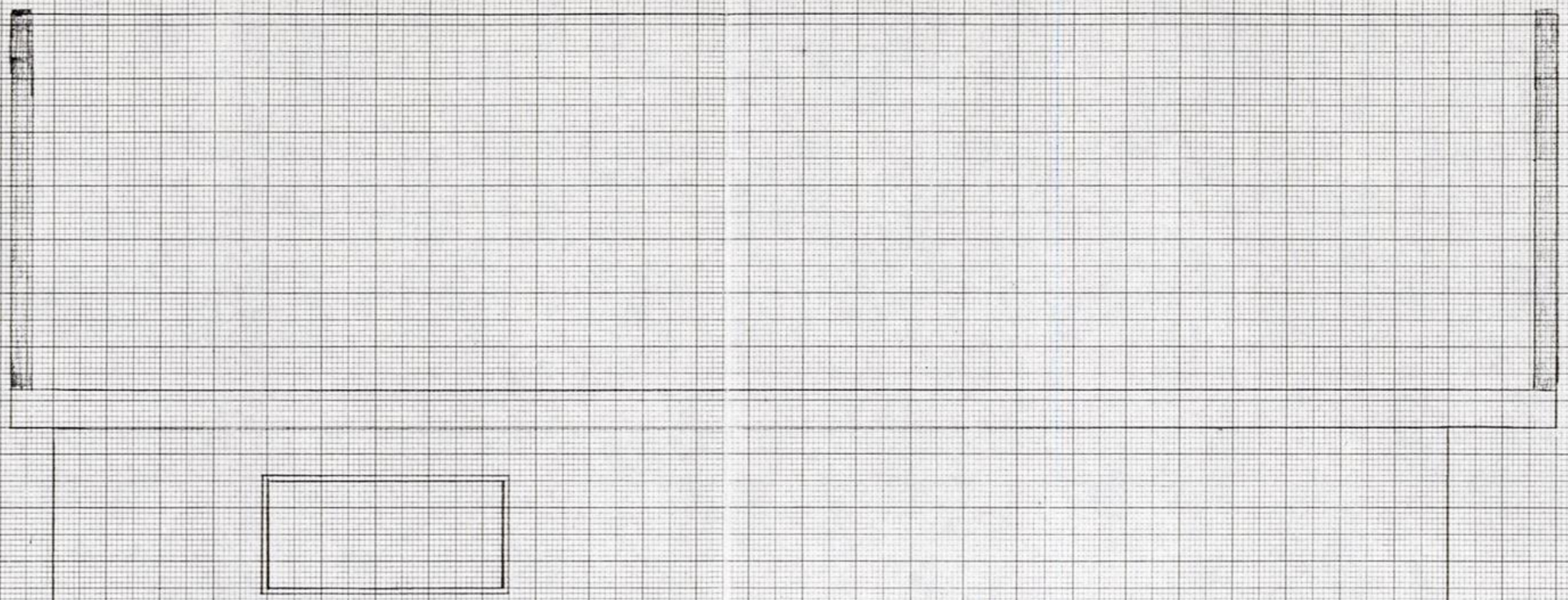
SUNNDAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 208/83 Dato 25.05.83
Signert mH

PLAN MÅLESTOKK 1:50 Hans Bævre

SØR



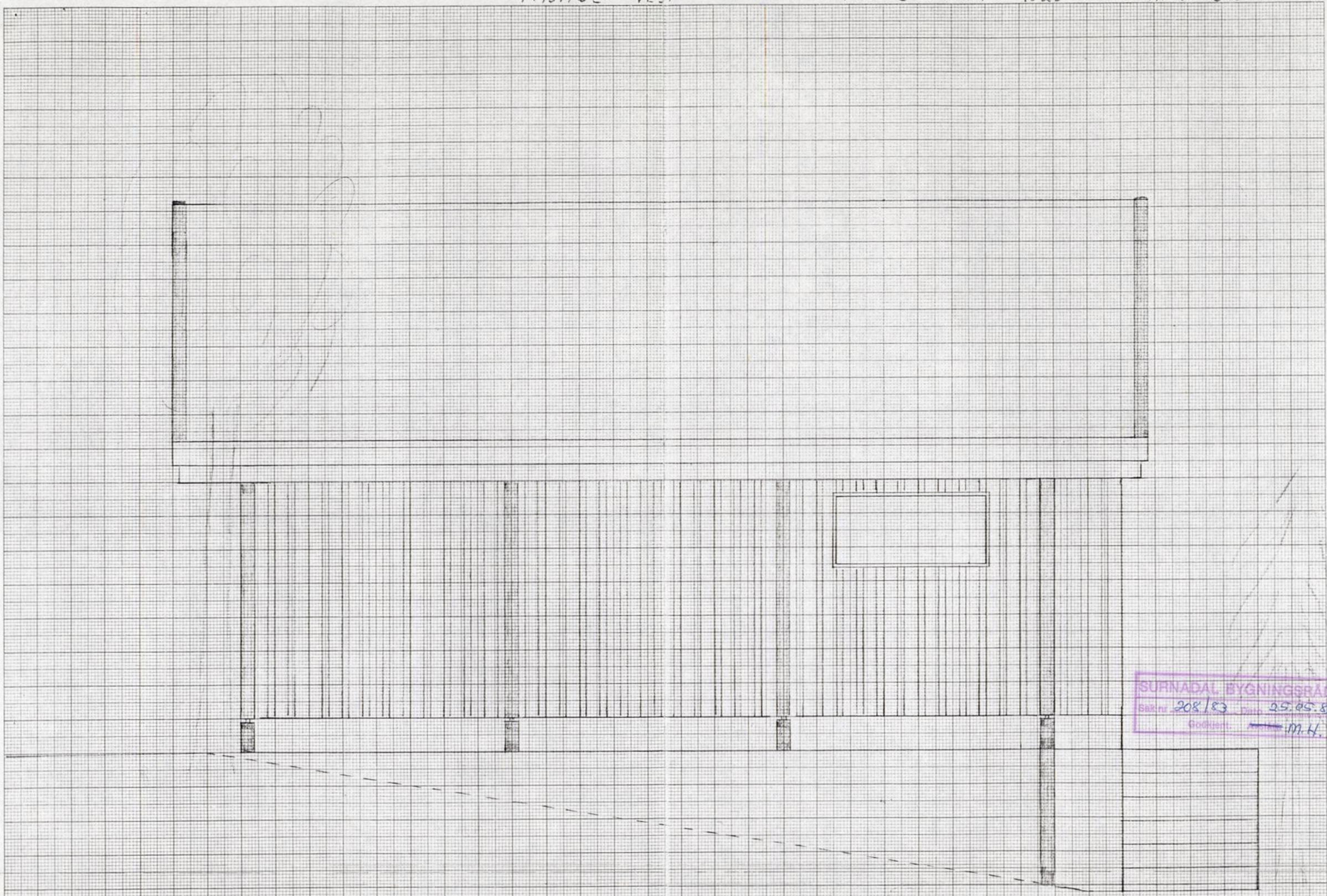
SURNADAL BYGNINGSRÅD
Bnr nr 203/83 Dato 25.05.83
Godkjent, MV.



MUR

SURNADAL BYGNINGSRÅD
Bnr. 208/83 Dato 25.05.83
Godkjent M.H.

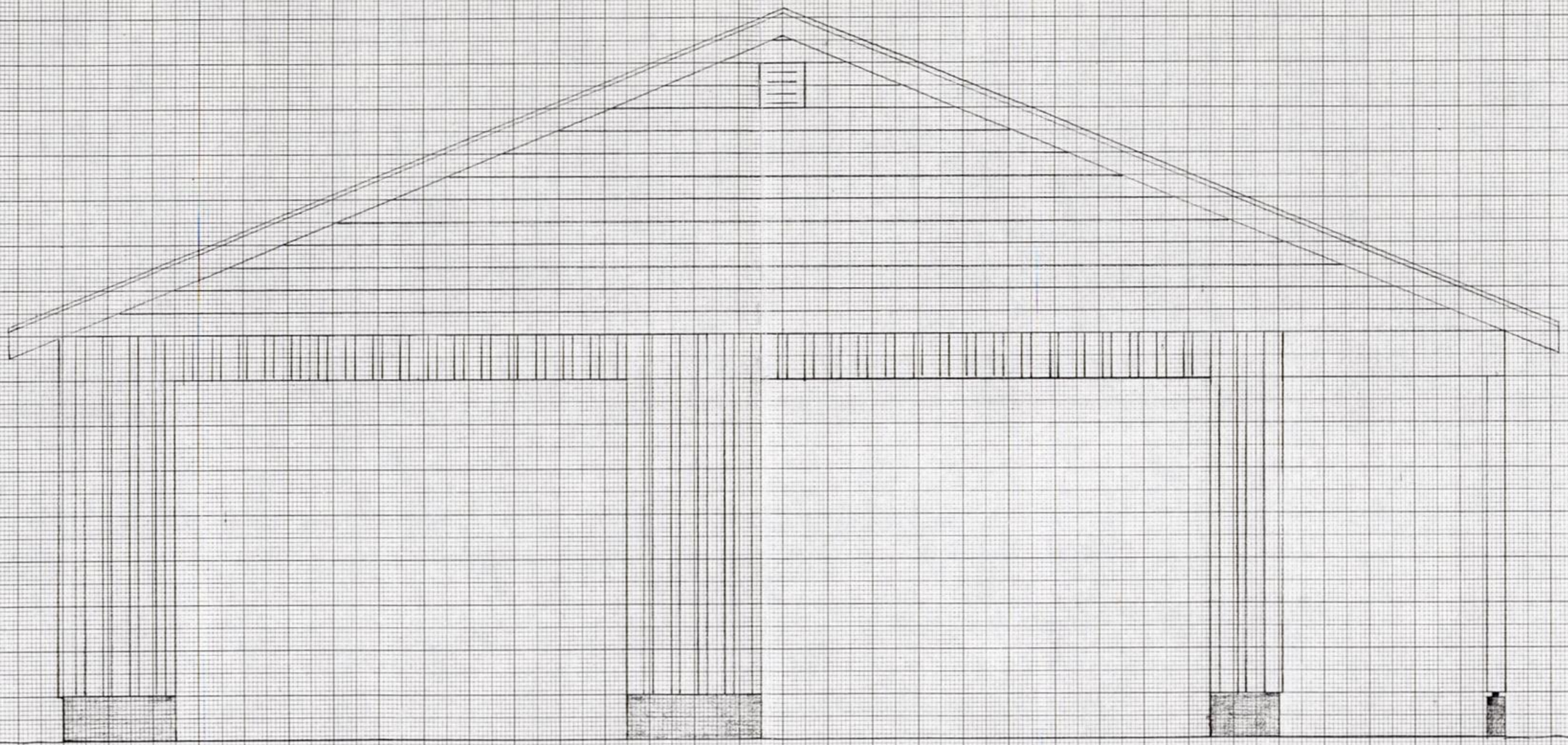
FASADE VEST MALESTOKK 1825 Hans Bavre



SURNADAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 208/83 Dato 25.05.83
Godkjent M.H.

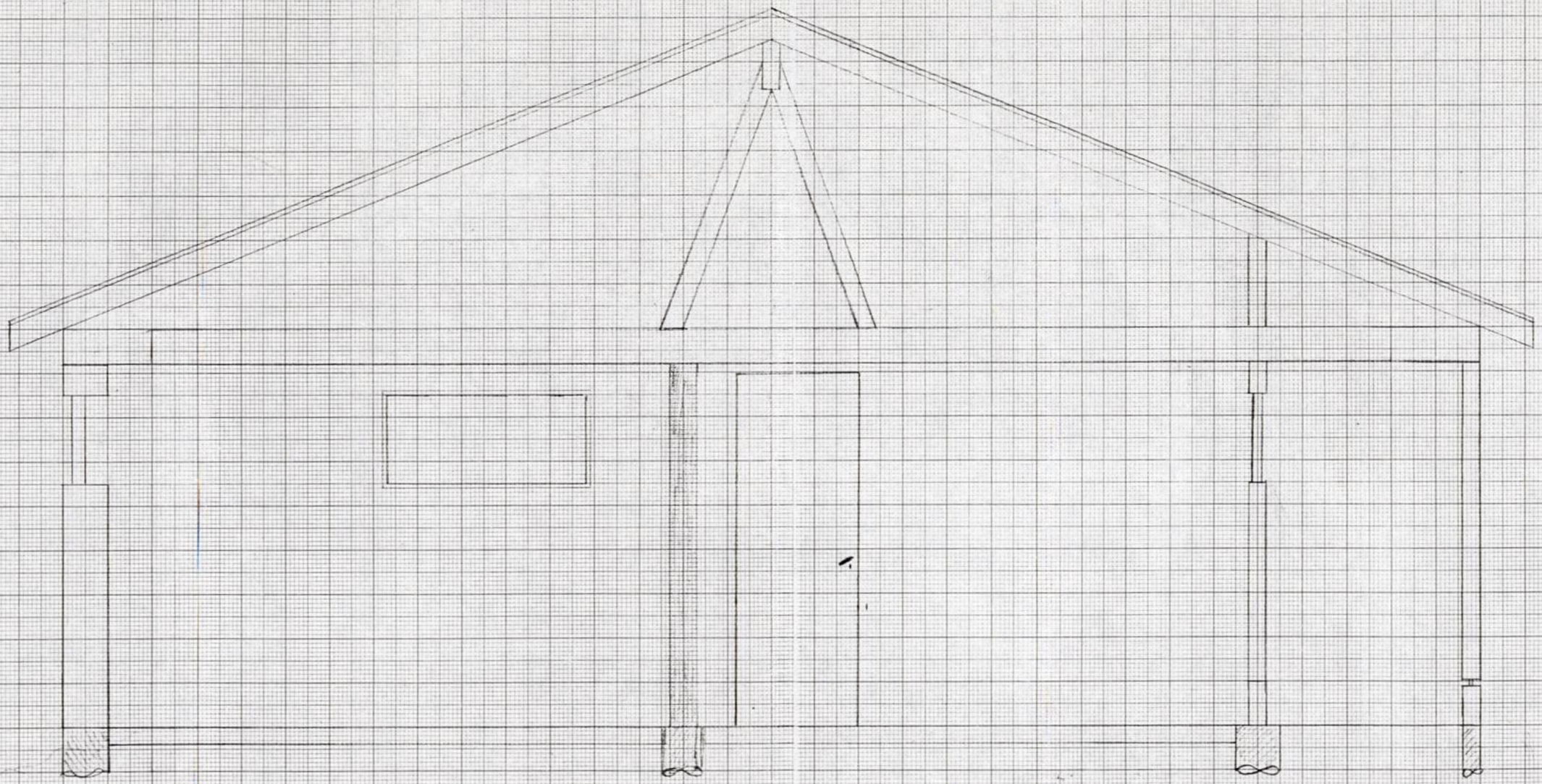
Mur

SURNADAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 208/83 Dato 25.05.83
Godkjent mH



SURNADAL BYGNINGSRÅD
Saksnr. 208/83 Dato 25.05.83
Godkjent MH

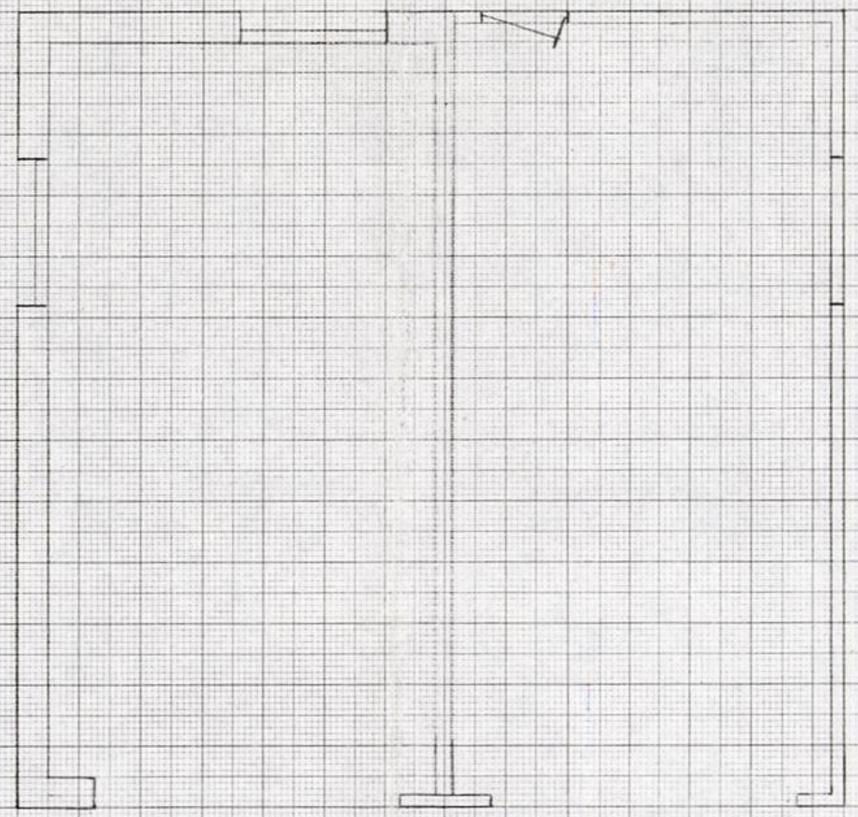
SNITT MÅLESTOKK 1:25 Hans Bøvre



SUNNDAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 208/83 Dato 25.05.83
Signert mH

PLAN MÅLESTOKK 1:50 Hans Bævre

SØR



SURNADAL BYGNINGSRÅD
Bnr nr 203/83 Dato 25.05.83
Godkjent, MV.

SURNADAL KOMMUNE
Økonomiavdelinga

SURNADAL KOMMUNE
BÅRDSHAUGVEGEN 1

6650 SURNADAL

FAKTURA

GRYTSKOG OLA HEGGEM
GAMMELVEGEN 10
6644 BÆVERFJORD

Fakturanr.	1321870
Kundenr.	101126
Fakturadato	27.08.2026
Forfallsdato	**20.09.2026**
Bankkonto	**4202 38 40000**
KID	**00101126001000299**
Fakturabeløp NOK	**4207,00**

Utsteder	Surnadal kommune, eigedomsavg.
Organisasjonsnr.	964981892MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	71655800
Deres ref.	

Eiendom 84/30/0/0/1 - Gammelvegen 10
Eier GRYTSKOG OLA HEGGEM

Termin 03 01.07.26-30.09.

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL ENHET	BELØP	MVA
FEIEAVGIFT	225,25	1,00	225,25	
1 stk. 901,00 0,25 010726-011026				
EIENDOMSSKATT BOLIG	861,00	1,00	861,00	
861000 o/oo 4,00 0,250 010726-011026				
AB.GEBYR VATN PRIVAT	750,13	1,00	750,13	15%
1 stk. 3000,51 0,25 010726-011026				
FORBRUKSGEBYR VATN PRIVAT	878,06	1,00	878,06	15%
225 m3 15,61 0,25 010726-011026				
AB.GEBYR AVLØP PRIVAT	522,66	1,00	522,66	15%
1 stk 2090,62 0,25 010726-011026				
FORBRUKSGEBYR AVLØP PRIVAT	562,50	1,00	562,50	15%
225 m3 10,00 0,25 010726-011026				

Netto	**3799,60**
MVA	**407,01**
Øreavrunding	**0,39**
Å betale NOK	**4207,00**

Vedlagt avgifter pr. kvartal 2026. Avgiftene til Surnadal kommune er betalt tom 30.09.2026.

For info om renovasjon – kontakt Remidt IKS.

SURNADAL KOMMUNE
Økonomiavdelinga

SURNADAL KOMMUNE
BÅRDSHAUGVEGEN 1

6650 SURNADAL

FAKTURA

GRYTSKOG OLA HEGGEM
GAMMELVEGEN 10
6644 BÆVERFJORD

Fakturanr.	1321870
Kundenr.	101126
Fakturadato	27.08.2026
Forfallsdato	**20.09.2026**
Bankkonto	**4202 38 40000**
KID	**00101126001000299**
Fakturabeløp NOK	**4207,00**

Utsteder	Surnadal kommune, eigedomsavg.
Organisasjonsnr.	964981892MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	71655800
Deres ref.	

Eiendom 84/30/0/0/1 - Gammelvegen 10
Eier GRYTSKOG OLA HEGGEM

Termin 03 01.07.26-30.09.

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL ENHET	BELØP	MVA
FEIEAVGIFT	225,25	1,00	225,25	
1 stk. 901,00 0,25 010726-011026				
EIENDOMSSKATT BOLIG	861,00	1,00	861,00	
861000 o/oo 4,00 0,250 010726-011026				
AB.GEBYR VATN PRIVAT	750,13	1,00	750,13	15%
1 stk. 3000,51 0,25 010726-011026				
FORBRUKSGEBYR VATN PRIVAT	878,06	1,00	878,06	15%
225 m3 15,61 0,25 010726-011026				
AB.GEBYR AVLØP PRIVAT	522,66	1,00	522,66	15%
1 stk 2090,62 0,25 010726-011026				
FORBRUKSGEBYR AVLØP PRIVAT	562,50	1,00	562,50	15%
225 m3 10,00 0,25 010726-011026				

Netto	**3799,60**
MVA	**407,01**
Øreavrunding	**0,39**
Å betale NOK	**4207,00**

Vedlagt avgifter pr. kvartal 2026. Avgiftene til Surnadal kommune er betalt tom 30.09.2026.

For info om renovasjon – kontakt Remidt IKS.

SURNADAL KOMMUNE
Økonomiavdelinga

SURNADAL KOMMUNE
BÅRDSHAUGVEGEN 1

6650 SURNADAL

FAKTURA

GRYTSKOG OLA HEGGEM
GAMMELVEGEN 10
6644 BÆVERFJORD

Fakturanr.	1321870
Kundenr.	101126
Fakturadato	27.08.2026
Forfallsdato	**20.09.2026**
Bankkonto	**4202 38 40000**
KID	**00101126001000299**
Fakturabeløp NOK	**4207,00**

Utsteder	Surnadal kommune, eigedomsavg.
Organisasjonsnr.	964981892MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	71655800
Deres ref.	

Eiendom 84/30/0/0/1 - Gammelvegen 10
Eier GRYTSKOG OLA HEGGEM

Termin 03 01.07.26-30.09.

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL ENHET	BELØP	MVA
FEIEAVGIFT	225,25	1,00	225,25	
1 stk. 901,00 0,25 010726-011026				
EIENDOMSSKATT BOLIG	861,00	1,00	861,00	
861000 o/oo 4,00 0,250 010726-011026				
AB.GEBYR VATN PRIVAT	750,13	1,00	750,13	15%
1 stk. 3000,51 0,25 010726-011026				
FORBRUKSGEBYR VATN PRIVAT	878,06	1,00	878,06	15%
225 m3 15,61 0,25 010726-011026				
AB.GEBYR AVLØP PRIVAT	522,66	1,00	522,66	15%
1 stk 2090,62 0,25 010726-011026				
FORBRUKSGEBYR AVLØP PRIVAT	562,50	1,00	562,50	15%
225 m3 10,00 0,25 010726-011026				

Netto	**3799,60**
MVA	**407,01**
Øreavrunding	**0,39**
Å betale NOK	**4207,00**

Vedlagt avgifter pr. kvartal 2026. Avgiftene til Surnadal kommune er betalt tom 30.09.2026.

For info om renovasjon – kontakt Remidt IKS.

Orkanger, 05.10.2026

KOMMUNE	1566	**GNR**	84	**BNR**	30	**FNR**	0	**SNR**	0
EIER	Grytskog Ola Heggem								
EIENDOM/GATE	Gammelvegen 10								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon/slam	Restanser renovasjon/slam	Infopakke, samlet pakke
	☐	☐	☒

	RENOVASJON	**SLAM**
Type abonnement	Renovasjon: Normalt boligabonnement	
Årsgebyr inkl. mva. **(inkl. også evt. påslag kommune)**	5975,00	
Antall terminer	4	
Fakturert t.o.m.	01.10.2026	
Neste forfall	20.11.2026	
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,00	

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)		
Restanser ReMidt IKS	(Kontonr. 8653.06.93041)	0,00
Restanser inkasso Orkla Credit AS	(Kontonr. 6061.05.39060)	0,00