

Utskrift fra Matrikkelen

Leveret av ePlassen fra Proconet as, 22.04.2025 14:06

Eiendom 1566-91/74 Fjordblikk

Bruksnavn	Fjordblikk	Etablert dato	24.04.1973	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1566	Beregnet areal	807,1	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	91	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	74	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Steinholmlia 173	6643 Bøfjorden	Settem-Settemsdal	Bøfjorden Og Bæverfjord	Åsskard

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
24.04.1973	Skylddeling	1566-91/74	Mottaker	0
		1566-91/1	Avgiver	0
07.10.2021	Oppmålingsforretning	1566-91/1	Berørt	0
		1566-91/74	Berørt	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	181616520	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	52/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	52/0	
	Areal, (bebygd/ubebgd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	52/0	52/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	300781950	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk	01.02.2019	Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	15/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	15/0	
	Areal, (bebygd/ubebgd)	0/	





Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	15/0	15/0

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Steinhølmia 173, 6643 BØFJORDEN
 SURNADAL kommune
 gnr. 91, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 12626-1331

Eiendomsverdi ref nr: YZ9956

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek



Råd
Eiendomstakst

Råd
Eiendomstakst



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne 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

Runar Meek

Uavhengig Takstingeniør

runar@raadeiendomstakst.no

952 34 014

Medansvarlig

Pål Rune Meek

Uavhengig Takstingeniør

paal@raadeiendomstakst.no

473 12 312



Råd
Eiendomstakst

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen ligger ved Åsskardfjorden ved Bøfjorden, Surnadal kommune. eiendommen grenser til sjø og har stort område mot nord for turer. Fra eiendommen er det en kort gåtur til Elvaneset Camping med restaurant og småbåtkai. Det er en kort kjøretur/sykkeltur over brua over Bøsundet til Bølandet, hvor det er butikk. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med terrasser og verandaer av treverk, utvendige trapper av treverk og sjølinje. Parkering er ovenfor fritidsboligen på område opparbeidet med grus. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av malt tregulv og parkett-belagt gulv. Veggene er kledd med MDF plater og panel. Det innvendige taket er lagt med panel. Badet er preget av vinylbelegg og vegger av MDF plater og baderomsplater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Fritidsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium/ stål. Besiktiget fra bakkenivå.

Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk fra byggeåret, som er kledd med liggende bordkledning.

Taket har saltak form. Konstruksjonen er av sperrekonstruksjon med ukjent undertak.

Fritidsboligen har malte tre-vinduer med 2-lags glass. Vinduene ble skiftet i perioden 2021-2023.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Fritidsboligen har etablert flere utvendige oppholdsområder over eiendommen. De utvendige oppholdsområdene er av terrassebord. Eiendommen er utført med utvendige trapper av treverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av malt tregulv og parkett/laminat-belagt gulv. Veggene er kledd med MDF plater og panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

Fritidsboligen er kun besiktiget fra byggets overflate. Etasjeskille er av trebjelker med ukjent undergulv.

Fritidsboligen har utvendig murpipe med pusset overflate. I stuen er det montert en vedovn med dør.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er opplyst av eier om at det ble utført tiltak på badet i 2022. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid utført på våtrommet. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med panelplater

og baderomsplater i dusj. Det innvendige taket er lagt med panel. Badet har en enkel innredning av skap med profilert front. Det er en nedfelt servant.

- Gulvmontert cinderella do

- Veggmontert dusj

- Varmtvannsbereder

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Badet har en enkel innredning av skap med profilert front. Det er en nedfelt servant.

- Gulvmontert cinderella do

- Veggmontert dusj

- Varmtvannsbereder

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Ventil

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger på våtrom med vanninnstallasjoner eller dusjsone ligger mot yttervegg. Vegg mot gang ligger på et lavere nivå og vil ikke ha noen hensikt å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktsøk og det er påvist fukt under belegget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med panelplater. Det innvendige taket er lagt med panel.

Kjøkkenet har en lys innredning som går over 2 vegger. Innredningen er av skap og skuffer med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask av stål. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøle/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er ingen ventiler fra kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Fritidsboligen er ikke tilkoblet avløpsrør. Bruksvann blir ført til grunnen. Det er ikke søkt om utslippstillatelse.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er plassert en varmtvannsbereder på badet som rommer ca. 140 liter.

Elektrisk anlegg er utført som delvis åpent og delvis skjult anlegg.

Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Eiendommen er ikke utført med drenerende systemer.

Bygget er oppført på pilarer. Det er ukjent type fundamentering.

Eiendommen ligger i relativt skrående terreng.

Det utvendige rørsystemet er kun besiktiget fra eiendommens overflater.

Utvendige avløpsrør for gråvann er av plast Det er ikke innlagt avløp for kloakk, det er montert forbrenningstolett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Boligen vurderes med hensyn til forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser

Beskrivelse av eiendommen

tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

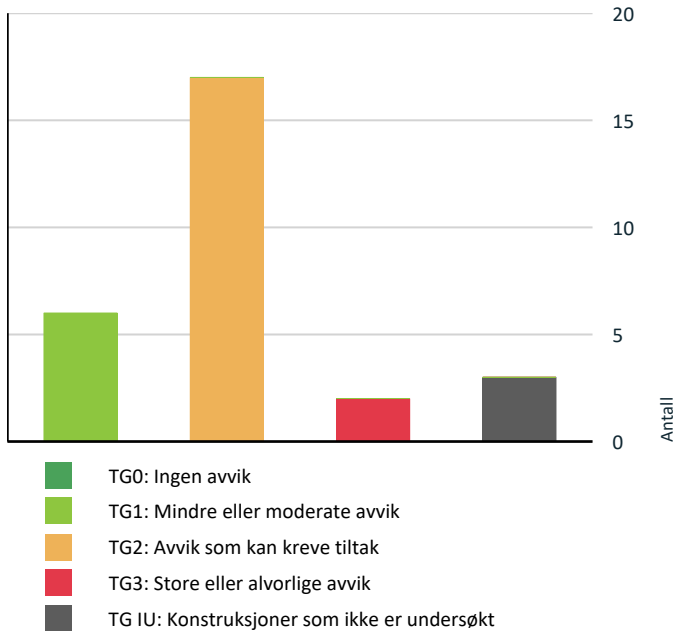
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunal arkiv, for hele bygget. Det foreligger en tegning av tilbygg datert 1976, som er stemplet ok samt tegning fra 1973 som også er stemplet ok. Det er avvik med bruk av bod til bad og vegg til kjøkken er åpnet. Eier har lagt frem dokument for godkjenning av bruksendring av bod til bad. Utslipp er ikke omsøkt.

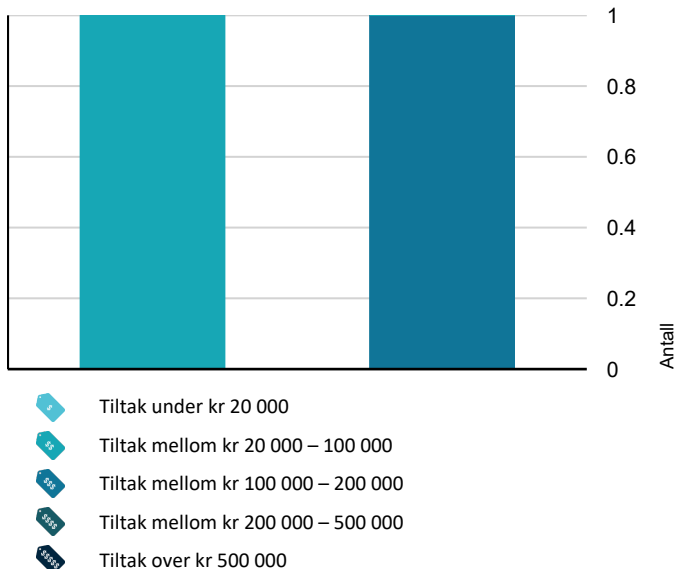
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Ifølge tidligere tilstandsrapport

Anvendelse
Benyttes som fritidsbolig.

Standard
Innvendig er boligen hovedsakelig preget av malt tregulv og parkett-belagt gulv. Veggene er kledd med MDF plater og panel. Det innvendige taket er lagt med panel. Badet er preget av vinylbelegg og vegger av MDF plater og baderomsplater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Tilbygg mot øst. Opplyst i tidligere salgsoppgave.
2017	Modernisering	Oppdatering av det elektriske anlegget. Opplyst i tidligere salgsoppgave.
2018	Modernisering	Ny takteking. Opplyst i tidligere salgsoppgave.
2022	Modernisering	Oppgardert bad. Opplysninger fra tidligere salgsoppgave.
2021	Modernisering	Det ble byttet vindu og utvendig kledning gjennom årene 2021-2023. Opplyst i tidligere salgsoppgave.
2024	Modernisering	Modernisert soverom. Opplyst i tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium/ stål. Besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert feieplattform til feier. Takrenner har små deformasjoner og skvettblikk har lite omlegg i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Plattform for feier må monteres.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak på takrenner og skvettblikk, men det kan ikke utelukkes tiltak i fremtiden for å sikre at vann

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk fra byggeåret, som er kledd med liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist værslitte og oppsprukne overflater på bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av treverk må utføres for å unngå fukt og råteskade.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har saltak form. Konstruksjonen er av sperrekonstruksjon med ukjent undertak.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon på utførelse av gjenbygget takkonstruksjon hvis mulig. Ikke tilstrekkelig ventilering av sperretakkonstruksjon, eller feil oppbygging av gjenbygget takkonstruksjon kan føre til fukt/ råteskader.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Fritidsboligen har malte tre-vinduer med 2-lags glass. Vinduene ble skiftet i perioden 2021-2023.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



! TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Ingen tiltak påkrevet forhold til funksjon på dørene. Det gjøres oppmerksom på at dørene har en lav isolasjonsverdi forhold til varmetap.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fritidsboligen har etablert flere utvendige oppholdsområder over eiendommen. De utvendige oppholdsområdene er av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at konstruksjonen har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til skjevhetene og foreta oppretting/forsterkning av konstruksjonen ved behov.

Konsekvens:

Skjevheter kan indikere svekkelser eller setninger i konstruksjonen, og kan over tid føre til redusert bæreevne, funksjonssvikt og økt fare for videre skader.



! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Eiendommen er utført med utvendige trapper av treverk.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av malt tregulv og parkett/laminat-belagt gulv. Veggene er kledd med MDF plater og panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Fritidsboligen er kun besiktiget fra byggets overflate. Etasjeskille er av trebjelker med ukjent undergulv.

Vurdering av avvik:

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

Ved stikk-kontroll over etasjeskillets overflater blir det registrert høydeforskjell på over 15mm. Det er registrert noe knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

⚠ TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Fritidsboligen har utvendig murtpipe med pusset overflate. I stuen er det montert en vedovn med dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale reparasjoner av riss og overflatebehandling av pipeløp utvendig anbefales.



⚠ TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst av eier om at det ble utført tiltak på badet i 2022. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid utført på våtrommet. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med panelplater og baderomsplater i dusj. Det innvendige taket er lagt med panel. Badet har en enkel innredning av skap med profilert front. Det er en nedfelt servant.

- Gulvmontert cinderella do
- Veggmontert dusj
- Varmtvannsbereider

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med panelplater og baderomsplater i dusj. Det innvendige taket er lagt med panel.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å etablere tett sokkellist i nedkant av baderomsplatene for å hindre fuktopptrekk. Panelplater i våtsone bør erstattes med godkjent våtromsløsning (f.eks. membran og flis eller våtromsplater med dokumentert tettesystem). Veggplater er ikke tette da det er skruerull i våtsone.

Konsekvens:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende sokkellist og bruk av ikke-godkjente materialer i våtsone øker risikoen for fuktopptrekk og vanninntrengning, noe som kan føre til skjulte fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Det er risiko for fuktinntrengning. MDF plater egner seg ikke i et våtrom.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Sluk er avgrenset med høy kant (dusjnisse) nede ved gulv, det gjør at lekkasjevann vil renne ut av rommet i stedet for ned i sluk. Belegget er ikke sveiset eller tett i hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- 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.
- 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.

Dersom belegget ikke utbedres er det fare for at fukt vil trenge inn i konstruksjonen ved lekkasje.



ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Belegget er ikke sveiset i hjørner. Belegget er derfor ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnad gjelder for belegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en enkel innredning av skap med profilert front. Det er en nedfelt servant.

- Gulvmontert cinderella do
- Veggmontert dusj
- Varmtvannsbereder

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger på våtrom med vanninnstallasjoner eller dusjsone ligger mot yttervegg. Vegg mot gang ligger på et lavere nivå og vil ikke ha noen hensikt å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktsøk og det er påvist fukt under belegget.

Vurdering av avvik:

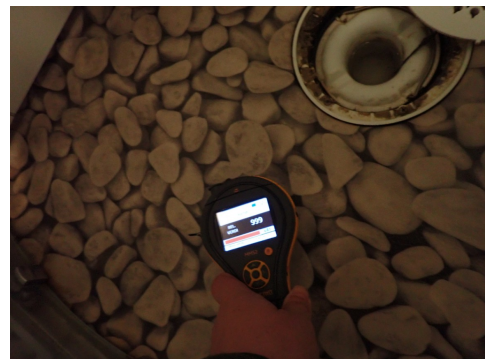
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnad for belegg er medtatt under membran. Kostnad her er for vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med panelplater. Det innvendige taket er lagt med panel. Kjøkkenet har en lys innredning som går over 2 vegger. Innredningen er av skap og skuffer med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask av stål. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøle/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin. Utstyret er ikke funksjons-testet.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

TG IU Avløpsrør

Beskrivelse

Fritidsboligen er ikke tilkoblet avløpsrør. Bruksvann blir ført til grunnen. Det er ikke søkt om utslippstillatelse.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere veggventiler i alle oppholdsrom for godt luftskifte.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er plassert en varmtvannsbereider på badet som rommer ca. 140 liter.

Årstill: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Sluk er avgrenset med høy kant nede ved gulv, det gjør at lekkasjevann vil renne ut av rommet i stedet for ned i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Elektrisk anlegg er utført som delvis åpent og delvis skjult anlegg. Sikringskap er utstyrt med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2016 Eier opplyser at alt El anlegg er lagt opp av ELCo i 2016/2017.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Eier opplyser at alt El anlegg er lagt opp av ELCo i 2016/2017.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold rundt sikringene.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om varmgang i EL anlegget.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er utført som delvis åpent og skjult. Det er skrusikringer i sikringskapet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

Jeg er ikke EL fagmann. På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Eiendommen er ikke utført med drenerende systemer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er oppført på pilarer. Det er ukjent type fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter på noen pilarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere årsaken til skjevhetene og vurdere oppretting eller forsterkning av pilarene ved behov.

Konsekvens:

Skjevheter kan indikere setninger eller svekkelser i konstruksjonen, og kan over tid føre til redusert stabilitet og økt risiko for videre skader.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skrående terreng bak hytte, vann vil kunne renne under hytta.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tiltak for å lede vann bort fra hytta, som terreng justering, grøfter eller drenerende masser.

Konsekvens:

Vann som renner under hytta kan føre til økt fukt belastning på terrenget under hytta. Eier opplyser at de ikke har observert at dette har vært noe problem. fukt fra terrenget vil uansett ikke nå konstruksjonen da hytta er fundamentert på påler.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det utvendige rørsystemet er kun besiktiget fra eiendommens overflater.

Utvendige avløpsrør for gråvann er av plast Det er ikke innlagt avløp for kloakk, det er montert forbrenningstolett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen vurderes med hensyn til forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Utedo



Anvendelse

Byggeår

1973

Kommentar

Ifølge tidligere tilstandsrapport. Usikkert byggeår.

Standard

Utedo oppført på et plan. Oppført på pilarer med trebjelkelag og yttervegger i bindingsverk. Yttervegger kledd med overflatebehandlet trekledning. Dør og vindu i tre. Takverkkonstruksjon av tresperrer som er teknet med metallplater. Innvendig har utedoen tregulv, ingen innvendig veggkledning eller innvendig takkledning.

Steinholmlia 173, 6643 BØFJORDEN

Gnr 91 - Bnr 74

1566 SURNADAL

Takstmann Øyås AS

6650 SURNADAL

Svartvassvegen 2

Oppdragsnr.: 21110-1284 Befaringsdato: 16.12.2024 Side: 13 av 21

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utedo oppført på et plan. Oppført på pilarer med trebjelkelag og yttervegger i bindingsverk. Yttervegger kledd med overflatebehandlet trekledning. Dør og vindu i tre. Takverkkonstruksjon av tresperrer som er tekket med metallplater. Innvendig har utedoen tregulv, ingen

innvendig veggkledning eller innvendig takkledning.

Steinholmlia 173, 6643 BØFJORDEN

Gnr 91 - Bnr 74

1566 SURNADAL

Takstmann Øyås AS

6650 SURNADAL

Svartvassvegen 2

Oppdragsnr.: 21110-1284 Befaringsdato: 16.12.2024 Side: 13 av 21

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



Bod



Anvendelse

Opplagring av utstyr

Byggeår

2021

Kommentar

Ifølge tidligere tilstandsrapport

Standard

Bod på et plan. Byggesett i overflatebehandlet stål i alle flater. Skyvedør i front. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod på et plan. Byggesett i overflatebehandlet stål i alle flater. Skyvedør i front.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	44	3		47	73
SUM	44	3			73
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2	Bad, bod, bod 2	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal for 2 stk boder under fritidsboligen er ikke tatt med i arealberegningen. De har ca 1m² og 2m² (avrundet) gulvareal. Bad er oppgitt under BRA-e med ca 3m². Under TBA er areal terrasser opplyst. Det er ca 40m² rundt hytten, ca 28m² på et nivå lengre ned og en platt på ca 5m² ved sjøkanten. Gangbaner er ikke oppmålt og det kan forekomme avvik da terrassene er skrå og følger terrenget.

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 om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunal arkiv, for hele bygget. Det foreligger en tegning av tilbygg datert 1976, som er stemplet ok samt tegning fra 1973 som også er stemplet ok. Det er avvik med bruk av bod til bad og vegg til kjøkken er åpnet. Eier har lagt frem dokument for godkjenning av bruksendring av bod til bad. Utslipp er ikke omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Bytte av vinduer og utvendig kledning.

Utedo

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		2		2	
SUM		2			
SUM BRA	2				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og utedo er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Utedoen er i underkant av 2m², men er avrundet opp til 2m².

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 om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

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. Areal utvendig bod er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen.

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 om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Runar Meek	Takstingeniør
	Jarle Berg	Kunde
	Pål Rune Meek	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1566 SURNADAL	91	74		0	807.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinholmlia 173

Hjemmelshaver

Berg Aina Karin, Berg Jarle

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger ved Åsskardfjorden ved Bøfjorden, Surnadal kommune. eiendommen grenser til sjø og har stort område mot nord for turer. Fra eiendommen er det en kort gåtur til Elvaneset Camping med restaurant og småbåtkai. Det er en kort kjøretur/sykkeltur over brua over Bøsundet til Bølandet, hvor det er butikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig/privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. Steinholmlia hyttefelt.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med terrasser og verandaer av treverk, utvendige trapper av treverk og sjølinje. Parkering er ovenfor fritidsboligen på område opparbeidet med grus.

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	30.04.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	04.05.2026	Oversendt fra eier	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo	05.05.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Energirapport	05.05.2026	Utfylt av takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YZ9956>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse

Steinholmlia 173, 6643 BØFJORDEN

Dato for energimerking

05.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-290898

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

181616520

Gårdsnummer

91

Bruksnummer

74

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1973

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

44,0 m²

Oppvarmet bruksareal

44,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

393,32 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

433,38 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 069 kWh



Steinholmlia 173, 6643 BØFJORDEN



Detaljerings

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



Steinholmlia 173, 6643 BØFJORDEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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. Kjøøl - 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Ordre: **75224**



Eiendom: **1566-91/74/0 Andel 0**

Steinholmlia 173

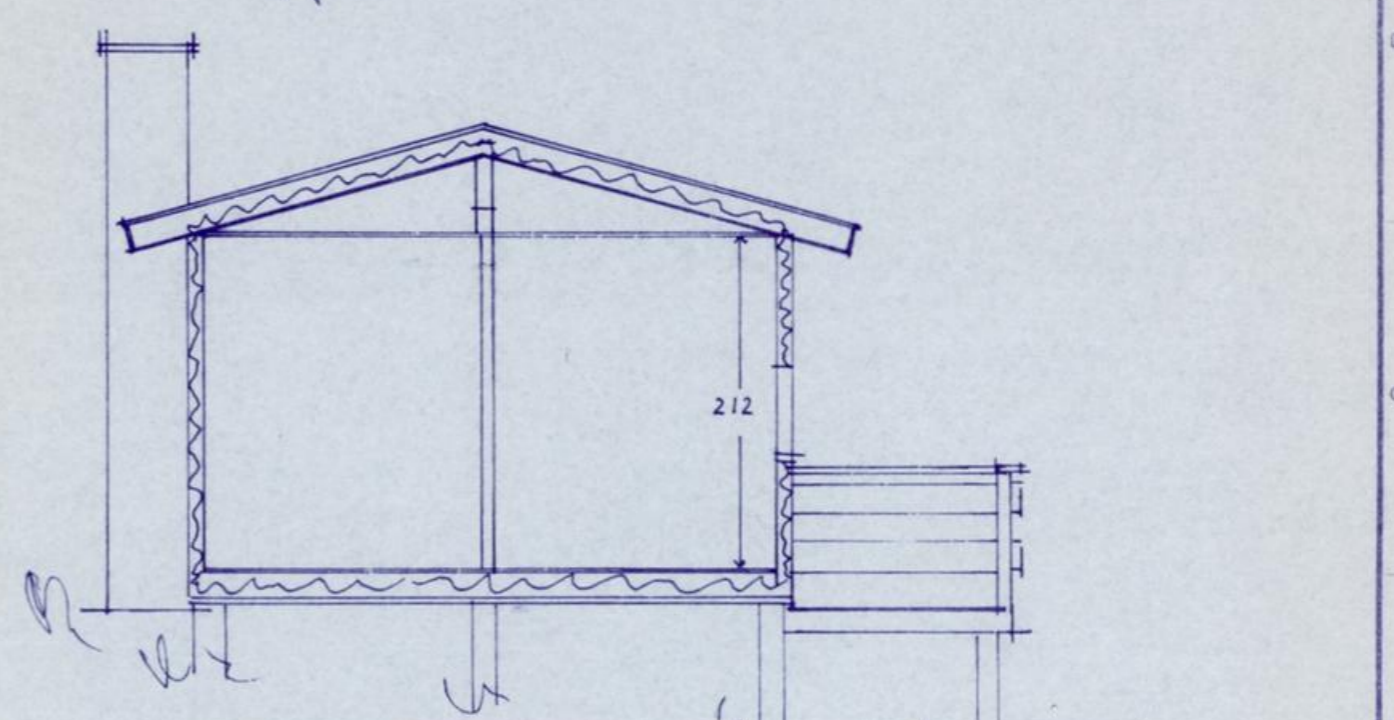
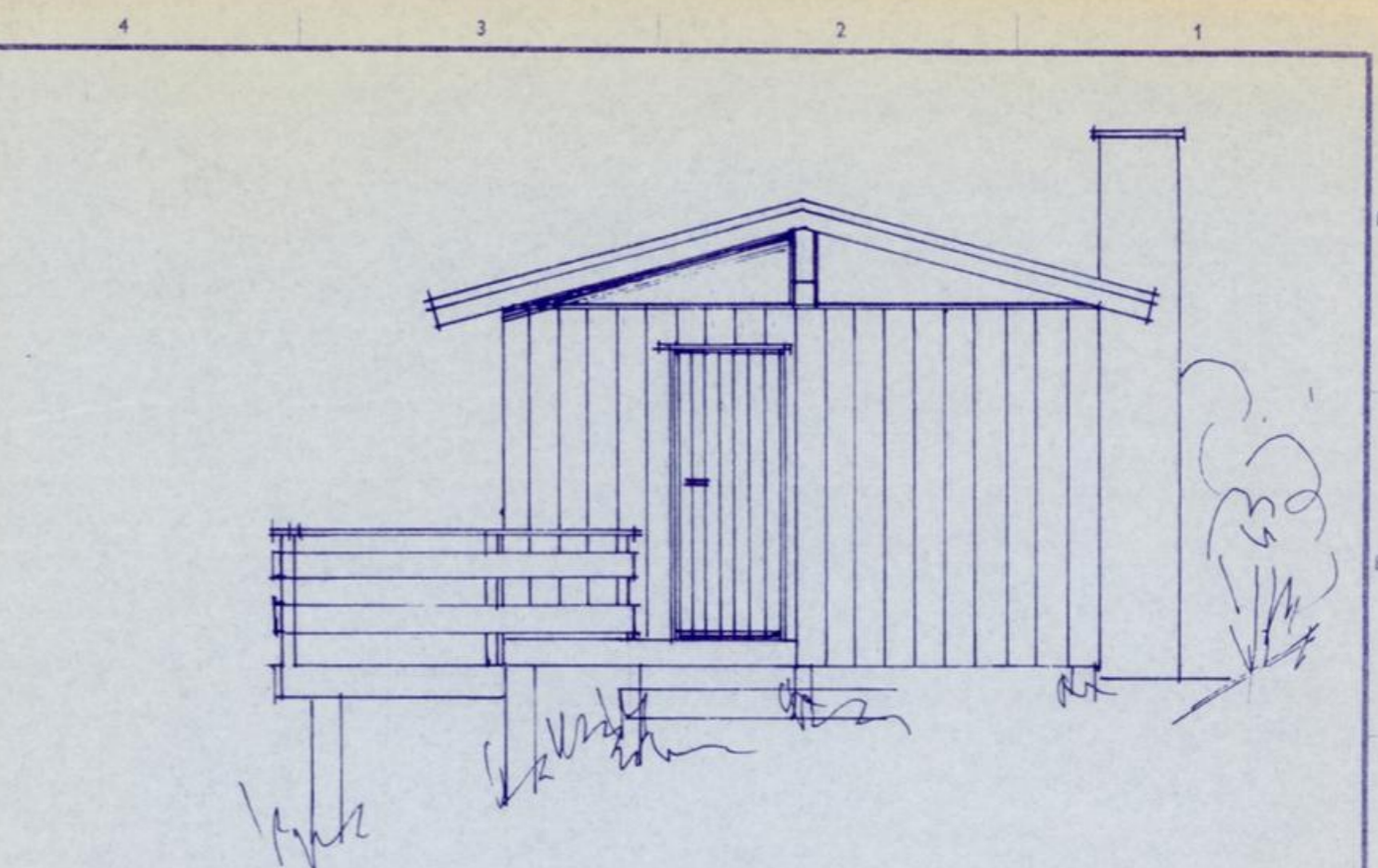
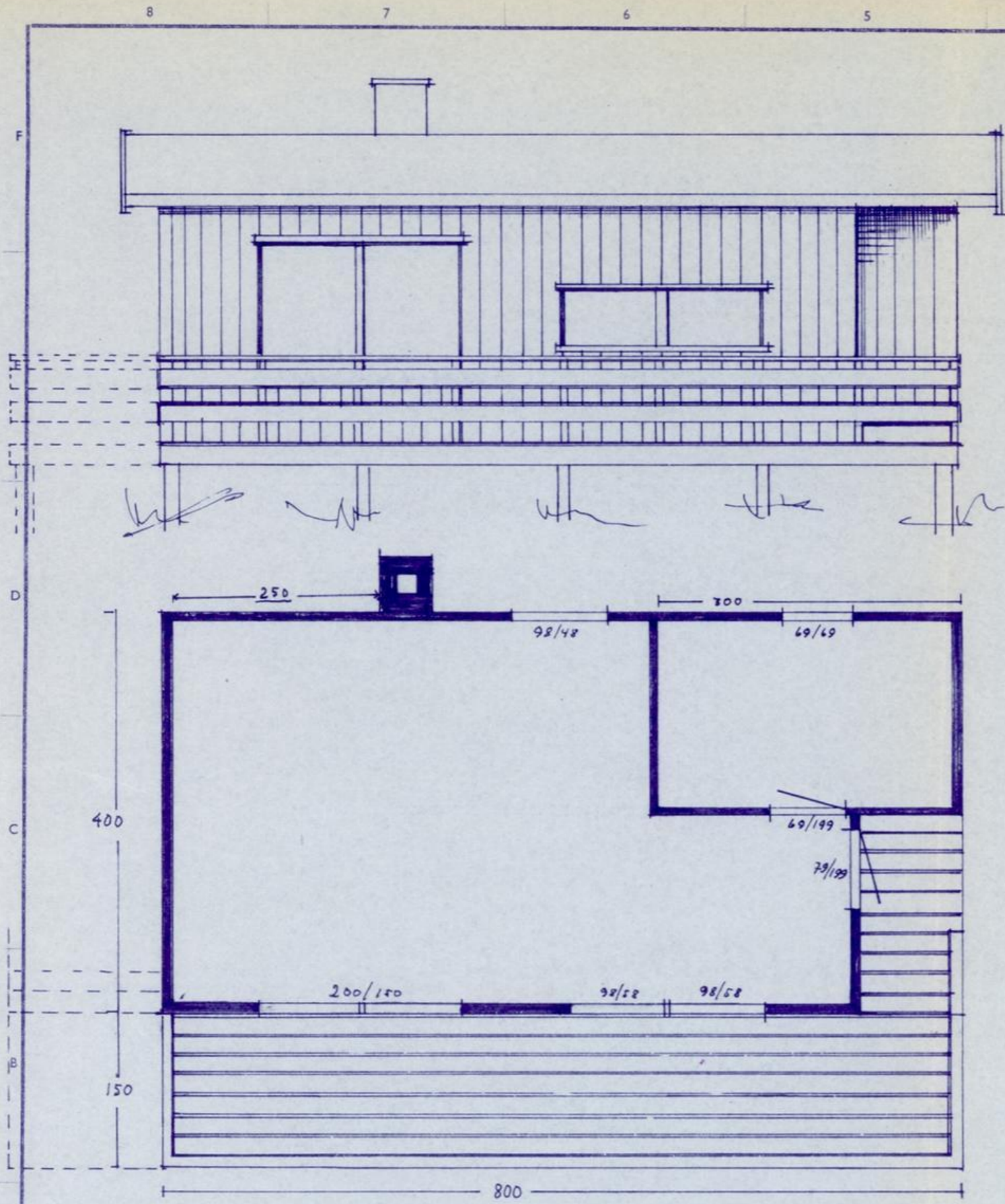
6643 Bøfjorden

K15660012 Tilknytning til vei, vann og avløp

SURNADAL_KOMMUNE, 23.04.2025 12:44:

Leveret til kunde

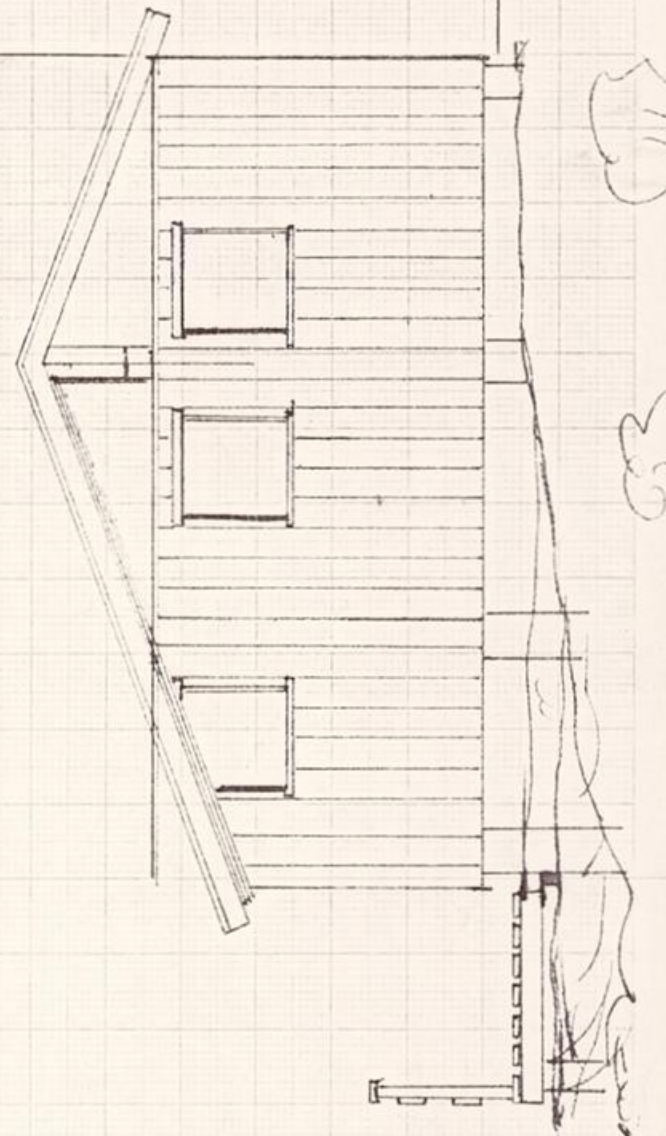
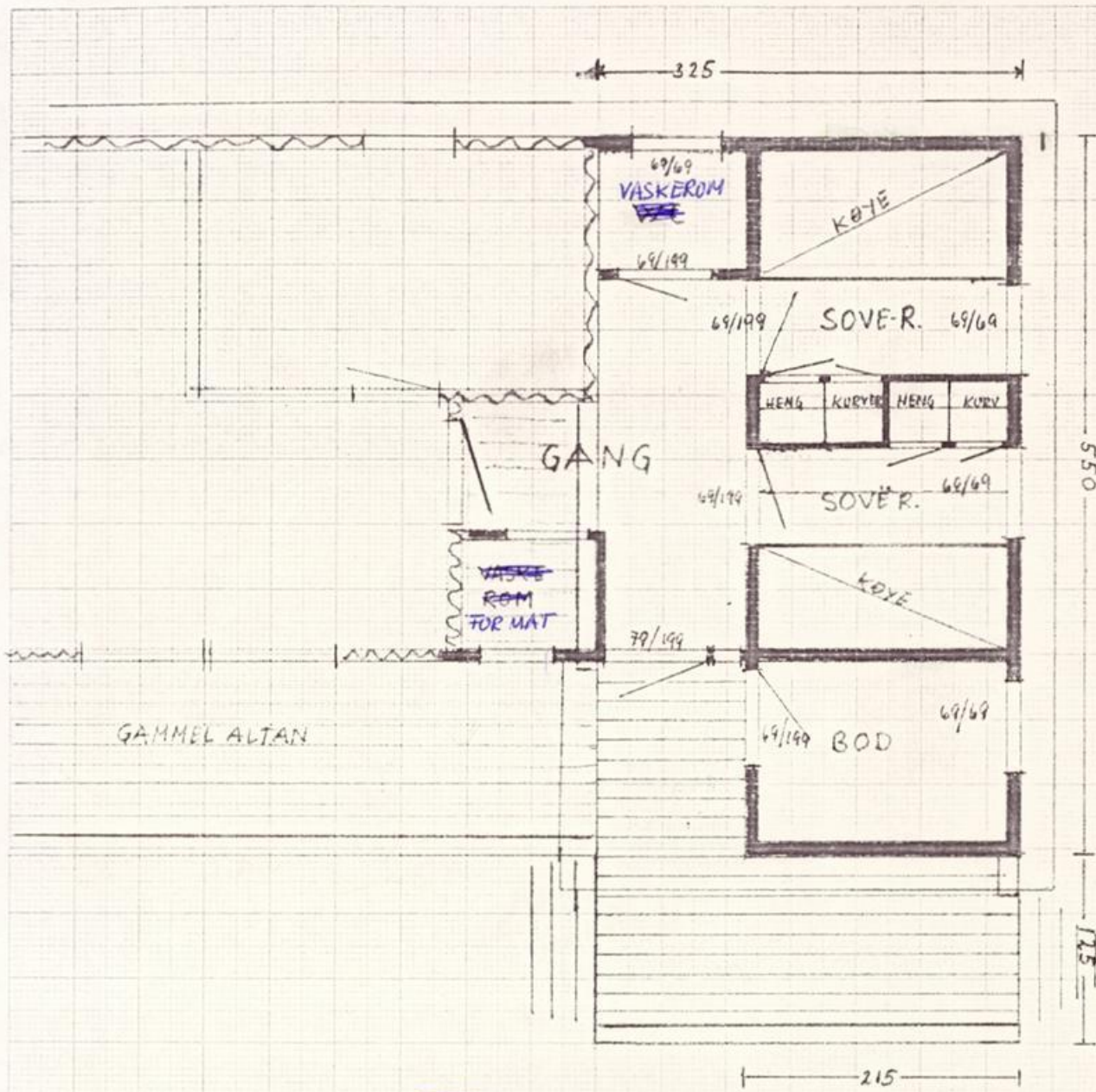
privat veg



SURNADAL BYGNINGSRÅD
 Sak nr. 42/73 Dato 18/4-73
 Godkjendt. Avsluttet. OK

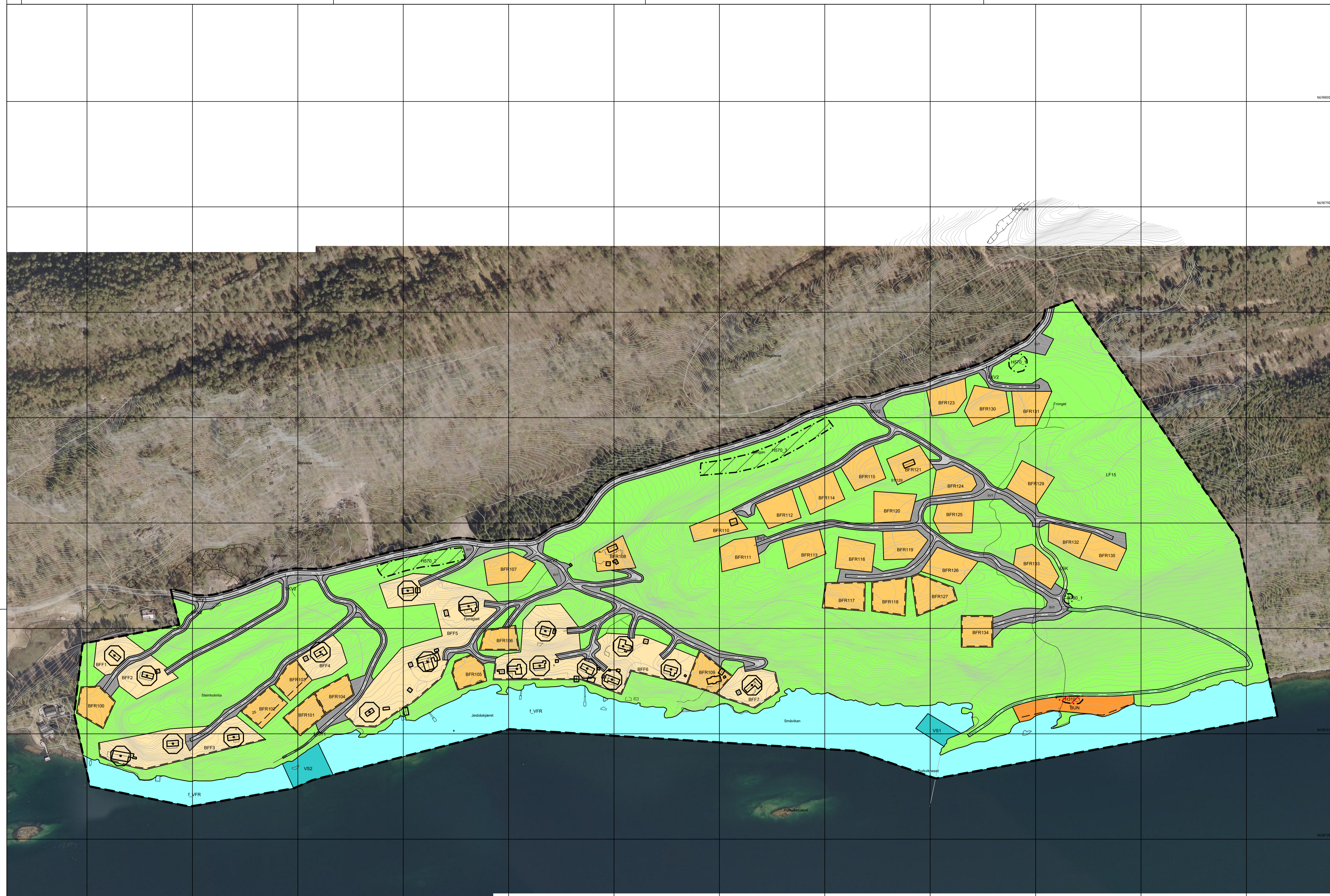
Dato 28/3-73	Konstr./Tegnet S. SÆTERØY	Tracet	Målestokk 1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	
GUSTAV A. BLDM, TRONDHEIM.			Erstatning for: HYTTE 9 "STEINHOLMLIA" TOMT NR. 16
Henvisning:		Beregning:	

TILBYGG - GOSTAV A. BLOM



SURNADAL BYGNINGSRÅD
 Sak nr. 18/26. Dato 2/2
 Godkjendt. Avslutt. *OX*

1:100
 Gustav A. Blom
 Tilbygg, tomt 16 - Steinhølmåen



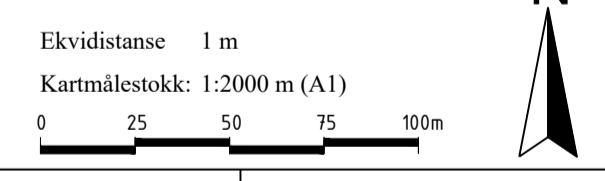
Tegnforklaring

- Reguleringsplan PBL 2008**
- §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**
 - BFR Fritidsbebyggelse
 - BFF Fritidsbebyggelse-frittliggende
 - BUN Uthus/haust/badehus
 - §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - SKV Kjørveg
 - SVT Annen veggrunn - tekniske anlegg
 - §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**
 - GT Turveg
 - §12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**
 - LSK Skogbruk
 - LF Friluftsmål
 - §12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**
 - VS Småbåthavn
 - VFR Friluftsområde
 - §12-6 - Hensynssoner**
 - H370 Ras- og skredfare
 - H570 Bevaring kulturmiljø
 - H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

- Linjesymbol**
- Plangrense
 - Formålgrense
 - Byggegrense
 - Bebyggelse som inngår i planen
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Regulert senterlinje
 - Grense for faresone
 - Grense for angitt hensynssone
 - Grense for båndleggingszone
- Punktsymboler**
- Punktfeste

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: FKB
 Dato for basiskart: 03.06.2020
 Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
 Høydegrunnlag: NN2000



Detaljregulering
Steinholmlia hyttefelt

Surnadal kommune

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 1566_Forslag
 Forslagsstiller: Ingebrigt Garthe

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN				SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	05.01.2021	Revisjon	lht. saksutskrift	20/00752-5	30.11.2020	
Dato		Revisjon				
Dato		Revisjon				
Kommunestyret sitt vedtak						
Ny 2. gang behandling						
Offentlig ettersyn fra til						
2. gangs behandling						
Offentlig ettersyn fra til						
1. gangs behandling						
Kunngjøring av oppstart av planarbeid					25.11.2020	
Oppstartsmøte					02.10. 2018	
Oppstartsmøte					05.09.2017	
PLANEN ER UTARBEIDET AV:	sucusult		PLANKONSULENT	TEGNNR.	DATO	SIGN.
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av						
				Bekr.Dato	PLANSIGNAVN	
				Dato	Planngf	

Reguleringsplan for Steinholmlia hyttefelt

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 20180005

Saksnummer: PLAN-20/00025

Utarbeidelse, saksbehandling og revisjoner

Utarbeidelse, saksbehandling og revisjoner			
Oppstartsmøte			05.09.2017
Kunngjøring om oppstart av planarbeid			05.10.2018
Planforslag innsendt til kommunen			03.08.2020
Vedtak om off. ettersyn og høyring			25.11.2020
Off. ettersyn og høyring i perioden			11.03-23.4.2021
Merknadsbehandling MAT – saka direkte til kommunestyret.			
Vedtak kommunestyret			17.06.2021

Reguleringsformål og hensynssoner jamfør plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften:

PBL § 12-5 nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (kode iht. kart- og planforskriften)

Fritidsbebyggelse

Naust

BL § 12-5 nr 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (kode 2011)

Annen veggrunn (kode 2018)

PBL § 12-5 nr 3 GRØNNSTRUKTUR

Turveg (kode 3040)

PBL § 12-5 nr 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

LNFR areal - tiltak for landbruk basert på gårdens ressursgrunnlag (kode 5100)

Friluftsmål (kode 5130)

PBL § 12-5 nr 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Småbåthavn (kode 6230)

Friluftsområde (kode 6770)

HENSYNSSONER

PBL § 12-6, jf. § 11-8 a) SIKRINGSSONE OG FARESONE

Sikringssone Skredfare (kode H310)

PBL § 12-6, jf. § 11-8 c) SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN

Bevaring kulturmiljø (kode H570)

PBL § 12-6, jf. § 11-8 d) BÅNDLEGGINGSSONE

Båndlegging etter lov om kulturminner (kode H730)

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller under annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og Møre og Romsdal fylkeskommune varsles i henhold til lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Kantvegetasjon langs vassdrag

Det må oppretthaldast eit naturleg avgrensa vegetasjonsbelte langs bekkane innanfor planområdet på minimum 5 meter

2 Bestemmelser til arealformål

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):
 - Parkering
Det skal opparbeides minimum 1,5 parkeringsplasser innenfor tomten eller langs nærmeste adkomstveg.

- Renovasjon
Tilknyttes kommunal ordning.

2. Fritidsbebyggelse (felt BFR, BFF)

- Utforming (§12-7 nr. 1):
 - Type bebyggelse
Fritidsbebyggelse samt tilhørende anneks eller garasje, i alt to bygg.
 - Grad av utnytting
Fritidsbebyggelse maks BRA 130 m²
Anneks / garasje maks BRA 35 m²
For tomt BFR102 og BFR103 er maks hyttestørrelser på 75m² og maks gavlbredde 5 meter.
 - Plassering
Fyllinger og skjæringer skal utformes slik at de gir en naturlig overgang til nabotomt / tilgrensende terreng. Maksimal fyllingshøyde er 1,5 m og maksimal skjæringshøyde er inkludert støttemur på 2,5 m.
 - Byggehøyder
 - Fritidsbebyggelse
Gesimshøyde 4,5 m
Mønehøyde 7,2 m
 - Anneks / garasje
Gesimshøyde 3,2 m
 - Takform og/eller møneretning
Maks 35 grader
 - Materialbruk
Til utvendig beis og maling skal det benyttes mørke naturfarger.
Som takteking skal det benyttes mørke og matte overflater.
- Det kan leggest inn kommunalt vatn i hyttene. Vassledningane skal etablerast i samsvar med VA-plan for området. Det er ikkje tillatt med vannklosett
- Andre krav om utforming
Det er ikke tillatt å føre opp flaggstang eller å sette opp gjerde rundt hytta.

3. Naust (felt BUN)

- Utforming (§12-7 nr. 1):
 - Type bebyggelse
Et naust er definert som et lagerbygg for båter, fiskeredskap og fiskeutstyr. Naust kan ikke innredes som rorbuer, sjøbuer eller anneks og oppholdsrom tilknyttet fritidsboliger eller ha innlagt vatn.
 - Grad av utnytting
Hvert naust kan ha en maksimal grunnflate på 40m²
 - Plassering
Plasseres innanfor område avsatt til naust
 - Byggehøyder
Gesimshøyde 3,0 m
Mønehøyde 5,5 m
Ferdig gulv, høyde over havet min. 2,4 m (NN2000)
 - Materialbruk
Farger på fasade, omramming og tak skal være naturfarger. Lyse og skarpe farger er ikke tillatt. Naust i grupper bør ha variasjon i fargebruken.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SKV)

Det kan dannes et veglag for fremtidig vedlikehold av vegene.

Adkomstveg

Veg skal bygges som vist i plankartet.

Annen veggrunn

Det tillates opparbeidelse av snuplasser og enkeltplasser for parkering til hyttetomtene langs vegens sideareal ved den enkelte tomt.

Terrengbehandling

- Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Det skal i størst mulig grad benyttes stedlige masser ved bygging av vegen. Områdene rundt vegen skal revegeteres med stedlige masser og vekster.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr 3)

Turvegen skal følge trase for skogsveg fram til naustområdet. Vest for naustområdet kan turvegen opparbeidast i enkel standard i inntil 2 meters bredde.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag:

- Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)
Det tillates ikke inngrep i sjø, i form av mudring eller annen graving, utfylling, moringer eller annet.

7. Bestemmelser for Småbåthavn, felt VS₁, VS₂:

- Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)
Det tillates flytebrygge forankret til land. Tiltaket er søknadspliktig.

HENSYNSSONER

PBL § 12-6, jamfør § 11-8 a) FARESONE

Faresone skredfare (kode H310)

Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S₁, S₂ og S₃ (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

PBL § 12-6, jamfør § 11-8 c) SONE MED ANGITTE SÆRLEGE HENSYN

Bevaring kulturmiljø (kode 570)

For Hensynssone C (H570); «Gjelder hensynssone (vernesone) rundt kulturminne. Innenfor området skal kulturlandskapet med sin naturlige vegetasjon tas vare på og skjottes på en god måte. Det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje. Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvariske myndighet ved Møre og Romsdal fylkes-kommune. Fangstgropa aust i planområdet (ID 263473) skal sikrast ved at det blir sett opp tau i kanten av sikringssona.

PBL § 12-6, jamfør § 11-8 d) BÅNDLEGGINGSSONE

Båndlegging etter lov om kulturminner (kode 730)

For Hensynssone D (H730); «Området inneholder et automatisk freda kulturminne (fangstgrop ID nr. 263473). Den naturlige vegetasjon skal tas vare på. Det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det freda kulturminne og dets verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje, jfr. Kulturminneloven § 3. Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvarisk myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune



Kartverket

NEDAL & PARTNERS, SURNADAL/SUNNDAL
SKEIVEGEN 22
6650 SURNADAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Trond Gyldenskog Nedal 191240180
Vår referanse: 3732111/26226528
Bestilling: C3 2025-04-23 (7) 73

Dato
23.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1052580	200	21.9.2022	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1566 SURNADAL	91	74	0	0


Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): TOR EINAR BUCCE	Plass for tinglygingsstempel
Adresse: KLEIVA BAKKE 1	
Postnummer: 6522 Poststed: FIREI	
Fødselsnr./Org.nr. 180461 [redacted]	Ref.nr.

Doknr.: 1052580 Tinglyst: 21.09.2022
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Auna Karin Berg	300865 [redacted]
Jate Berg	110360 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	Surnadal	91	74		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
		Surnadal	91	68		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn					Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
	TOR E. BUCCE					180461 [redacted]
	VENCHE H. BUCCE					110263 [redacted]

*)

*) Registrert kun gnr. 91 bnr. 68 som rettighetshaver iht. e-post fra innsender.

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵	
3/6-22	Auna Karin Berg Jate Berg	



4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Vi gir her ved Gnr. 91. Bnr. 68 Veirett på eksisterende vei over vår eiendom. FRA EIENDOM Gnr. 91 Bnr. 74	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei 	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Befforden 3/6-22	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Aina Karin Berg <i>Aina Karin Berg</i>

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhenglig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Oversiktskart

Adresse: **Steinholmlia 173, 6643 Bøfjorden**

Gnr/Bnr: **1566/91/74/0/0**

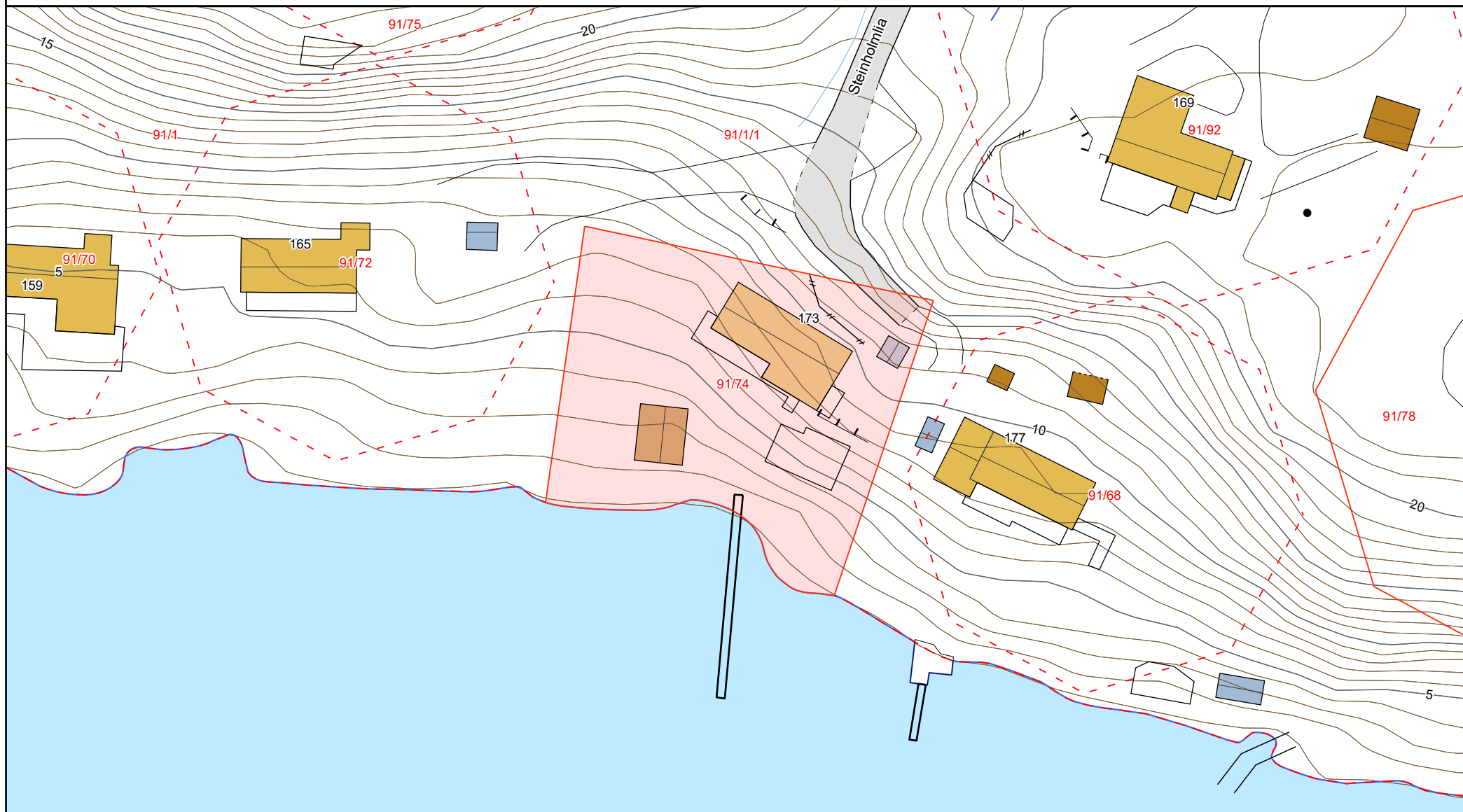


Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 807 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransdato: 22.04.2025



Matrikkelkart

Adresse: **Steinholmlia 173, 6643 Bøfjorden**

Gnr/Bnr: **1566/91/74/0/0**



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 807 m²

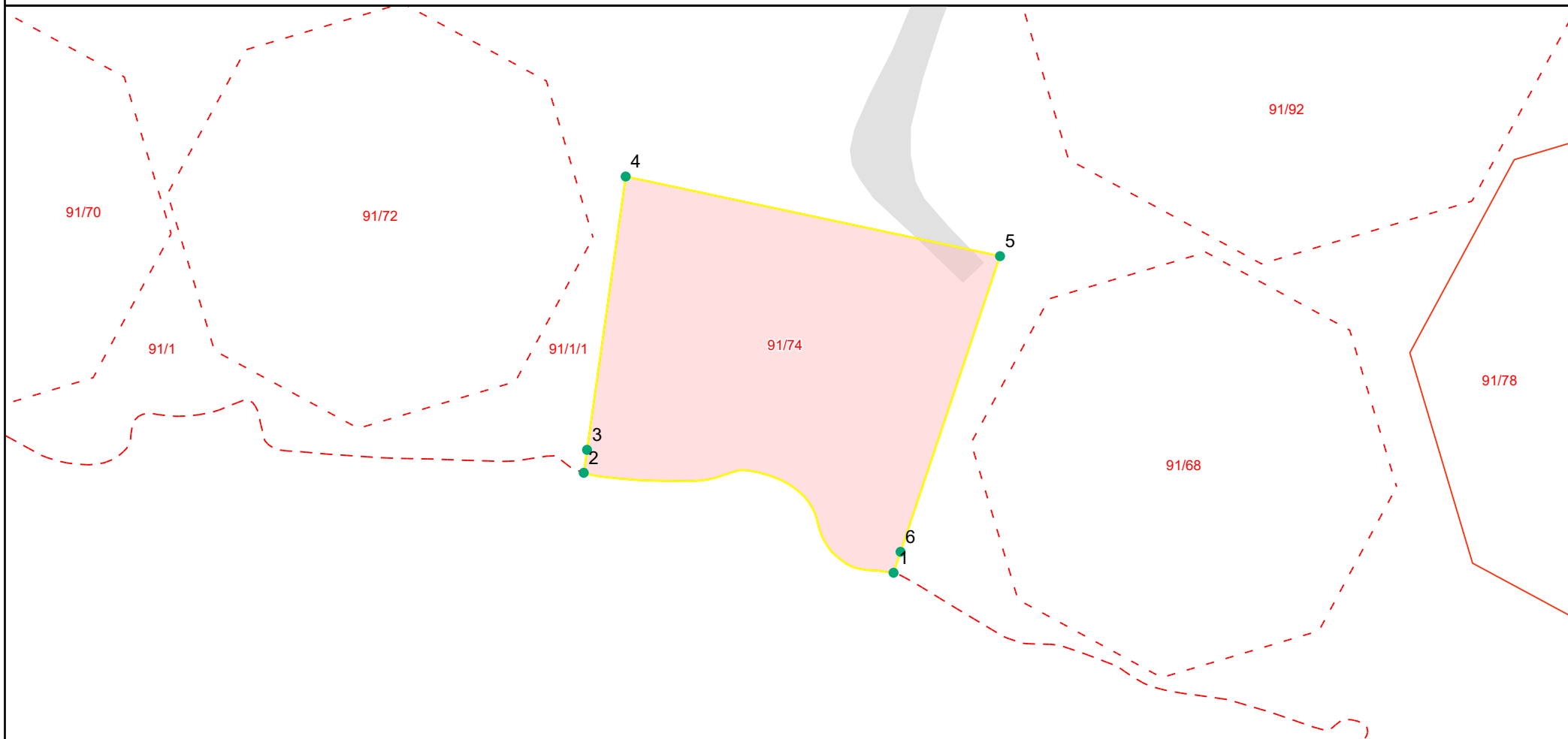
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 22.04.2025



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 807 m²

Arealmerknad:

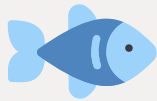
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7004407.86	166759.84	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	31.63	0
2	7004416.66	166732.57	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.05	0
3	7004418.69	166732.86	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	24.3	0
4	7004442.75	166736.26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	33.68	0
5	7004435.74	166769.21	Fjell	Kors	GPS Fasemåling RTK	10	27.47	0
6	7004409.7	166760.45	Fjell	Bolt	GPS Fasemåling RTK	10	1.94	0

Steinholmlia 173

Avstand til sjø

21 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansund Kvernberget	1 t 36 min 🚗
🚗 Settemsdal Linje 905	8 min 🚗 5.7 km
🚗 Haugaskaret Linje 905	10 min 🚗 8 km

Avstand til byer

Kristiansund	1 t 43 min 🚗
Molde	1 t 58 min 🚗
Trondheim	2 t 11 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Valsøyvegen	29 min 🚗
🚗 Svorkabygget	31 min 🚗

Havner i området

- Bøfjorden Småbåthavn
- Solem Marina



Aktiviteter

Årsundbukta badeplass	23.7 km
Otnesbrygga	27 min 🚗
Høyt & Lavt Valsøya	30 min 🚗

Sport

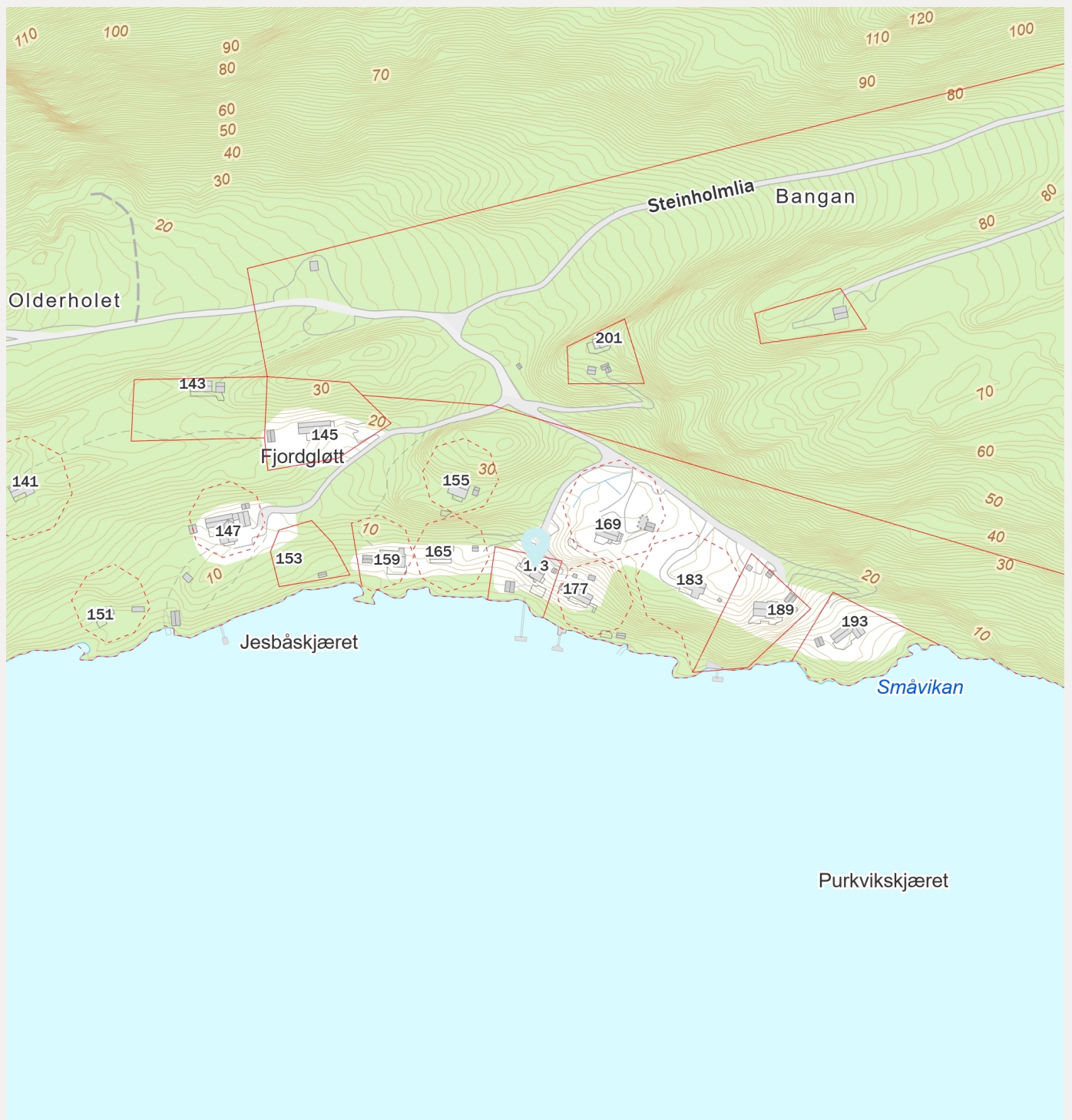
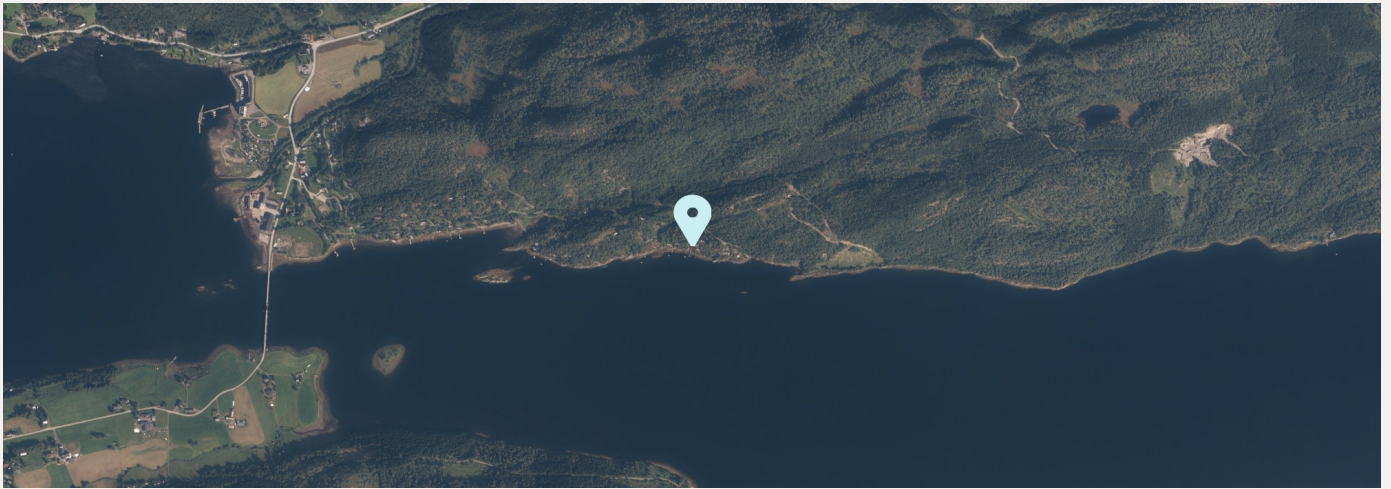
🏠 Bøfjorden skule Aktivitetshall, ballspill	15 min 🚶 1.3 km
🏠 Leikarvollen Ballspill, fotball	5 min 🚗 3.2 km

Dagligvare

Coop Marked Bøfjord	5 min 🚗
Matkroken Bæverfjord PostNord	16 min 🚗 15.5 km

Varer/Tjenester

📦 ALTI Surnadal	32 min 🚗
🏪 Boots apotek Surnadal	32 min 🚗
🍷 Surnadal Vinmonopol	30 min 🚗





SURNADAL KOMMUNE
Økonomiavdelinga

SURNADAL KOMMUNE
BÅRDSHAUGVEGEN 1

6650 SURNADAL

FAKTURA

BERG JARLE
NEDRE ILA 3
7018 TRONDHEIM

Fakturanr. 1296732
Kundenr. 100344
Fakturadato 24.02.2025
Forfallsdato **20.03.2025**
Bankkonto **4202 38 40000**
KID **00100344001000265**
Fakturabeløp NOK **2581,00**

Utsteder Surnadal kommune, eigedomsavg.
Organisasjonsnr. 964981892MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 71655800
Deres ref.

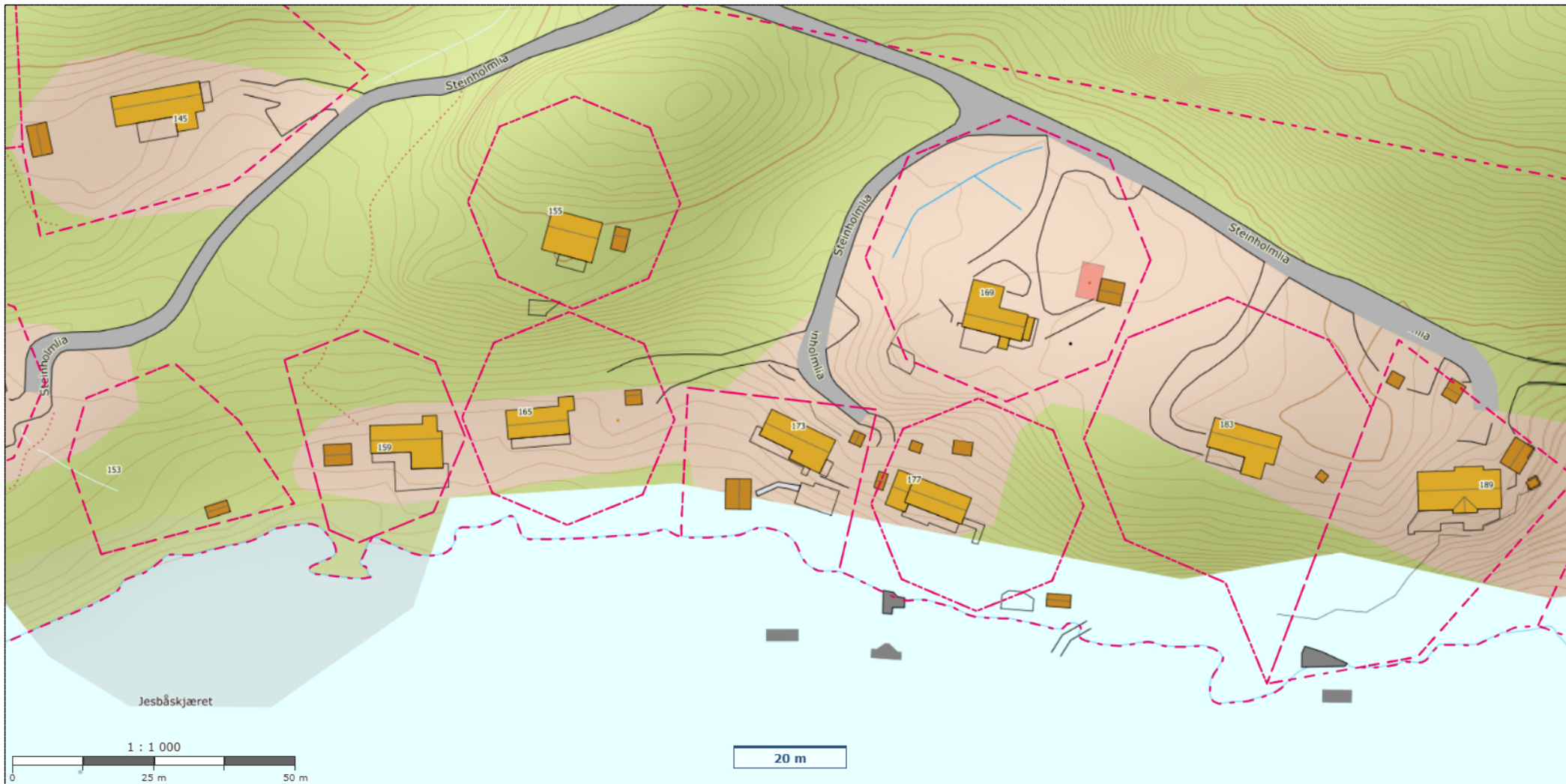
Eiendom 91/74/0/0/1 - STEINHOLMLIA 173
Eier BERG JARLE



Termin 01 01.01.25-31.03.25

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL ENHET	BELØP	MVA
FEIING HYTTE/FRITIDSBUSTAD 1 stk. 594,00 0,25 010125-010425	148,50	1,00	148,50	
AB.GEBYR VATN BUSTAD/HYTTE 1 stk. 3000,51 0,25 010125-010425	750,13	1,00	750,13	25%
FORBRUKSGEBYR VATN 112,5 m3 15,61 0,25 010125-010425	439,03	1,00	439,03	25%
EIENDOMSSKATT FRITIDSBOLIG 946000 a/oo 4,00 0,250 010125-010425	946,00	1,00	946,00	
Grunnlag MVA høy sats: 1189,16, MVA: 297,29				
		Netto	2283,66	
		MVA	297,29	
		Øreavrunding	0,05	
		Å betale NOK	2581,00	

Vedlagt avgifter til Surnadal kommune pr. kvartal 2025. Kommunale avgifter er betalt tom 31.03.2025.

For info om renovasjon/slamavgift – kontakt Remidt IKS.



	<h2>Kartutsnitt 91/74</h2>	

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnet. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Ordre: **75224**



Eiendom: **1566-91/74/0 Andel 0**

Steinholmlia 173

6643 Bøfjorden

K15660011 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

SURNADAL_KOMMUNE, 23.04.2025 12:44:

Levert til kunde

ingen attester i vårt arkiv

Egenerklæring

Steinholmlia 173, 6643 BØFJORDEN

30 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Steinholmlia 173	Steinholmlia 173	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1999

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.

Vi har brukt hytta jevnlig siden vi kjøpte den. Etter det ble innlagt vann og strøm har vi brukt den som helårshytte.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Berg, Jarle

Selger

Berg, Aina Karin

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

Vannet frøs for første gang sist vinter, vi brukte ikke ikke hytte når det var kuldeperiode med 15- 20 minus. Det medførte vannlekkasje på badet. Gulvet fikk lekkasjen, og det resulterte i noe høye verdier på fukt i badegulvet når takstmann tok tilstandsrapport. Men siden det er trefiberplater over spaltegulv og asfaltplater på undersiden vil dette tørke fort ut. Alt virker i orden pr. i dag.

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

2016

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etablering av røropplegg, servant, varmvannsbereder og dusj

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Næss Rør, Surnadal

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Etterisolering og legging av nye plater.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stesønn, Emil Svea , byggmester og takstmann

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

Etterisolering og legging av nye plater.

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten 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**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nytt elektrisk anlegg hele hytta.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elco

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

Vannlekkasje etter fryst vannledning på bad. gikk utover gulvet, men tørkes ut nå

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2016

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt opplegg hele hytta inkl. kjøkken og bad, alle ledninger under hytte med varmekabler.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Næss rør

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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 leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2016

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Omgjøring fra bod til bad

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Næss rør, egeninnsats på tømmerarbeidet

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tømmerarbeidet.

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig



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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 95041423


Egenerklærings skjema

Name
Aina Karin Berg

Date
2026-04-30

Name
Jarle Berg

Date
2026-04-30

Identification
 Aina Karin Berg

Identification
 Jarle Berg



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Aina Karin Berg
Jarle Berg

30/04-2026
09:45:56
30/04-2026
09:41:36

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High