

Velkommen til

Vågavegen 23, 6622 Ålvundfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vågavegen 23
6622 Ålvundfjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 550 000,-
Omkostninger	kr	114 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 664 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2012
BRA/BRA-i	265 / 208 m²
Soverom	4

Energimerke 

Nyere enebolig med fin utsikt og nærhet til sjøen. Barnevennlig beliggenhet med gang og sykkelvei til barneskole, idrettsanlegg og badestrand. Boligen har god og praktisk planløsning med standard i hovedsak fra byggeår. Begge bad er flislagte og kjøkken er stort med masse skapplass og eget kjølehjørne. Vaskerom med egen inngang. God plass både på hovedstue og loftstue. Fire soverom. Store og gode terrasseareal opparbeidet mellom 2012 og 2018. Ny luftebalkong fra 2025. Dobbelgarasje fra 2014 med el-bil lader og bod. Fin bolig!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 951 15 745
marius.mellemseter.nes@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vågavegen 23, 6622 Ålvundfjord

Registerbetegnelse
Gnr. 108, Bnr. 30, Sunndal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 550 000,-
Omkostninger	kr	114 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 664 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 681 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 113 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 114 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 20 621,- pr. år 2026. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, forbruk vann/avløp og feiegebyr. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon ReMidt: kr 5 913,- pr. 2026. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.

Areal
BRA - i: 208 m² (bolig)
BRA - e: 57 m² (garasje)
BRA totalt: 265 m² (bolig og garasje)
TBA: 146 m²
GUA: 96 m² (garasje)
ALH: 39 m² (garasje)

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

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4 soverom

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Dobbelgarasje fra 2014 med el-bil lader og bod.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 274 m² på eiet tomt.
Dels flat, dels skrånet tomt beplantet med plen og trær. Flere fine pynte/støttemurer på tomten. Gode terrasseareal rundt store deler av huset. Steinlagt gangareal mellom bolig og dobbelgarasje. Luftebalkong fra 2025. Takoverbygd inngangsparti. Gruslagt innkjørsel.

Byggeår
2012 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom/teknisk rom og bod.
2. etasje: Stue, 4 soverom og bad.

Eksternt bruksareal:
Frittstående garasje.

Standard
1. etasje:
Gang: Flis på gulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og malt takpanel med spotter i himling. Hovedinngang. Skyvedørsgarderobe med 3 dører. Trapp til 2. etasje.

Stue: Parkett på gulv. Malte panelplater og tapet på vegg. Malt takpanel i himling. Utgang til terrasse. Varmepumpe på vegg og peisovn.

Kjøkken: Parkett på gulv, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling. Inngang til vaskerom. IKEA profilert kjøkkeninnredning, foliert laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og vask. Kjølehjørne, delintegrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn og micro. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Vannsikker plate på vegg ved kokesonen.

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og våtromspanel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling. 60 cm servantskap med heldekkende servant, speil, vegghengt toalett og åpen dusj med en glassvegg.

Vaskerom/teknisk rom: Flis på gulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling. Mekanisk avtrekk i himling. Utgang til terrasse. Arbeidsbenk med laminert plate, nedfelt vask og plass for vaskemaskin og tørketrommel. 3 vegghengte skap, ventilasjonsanlegg på vegg. I teknisk rom er det varmtvannsbereder, hovedstoppekrane, vannfordelingsskap o sentralstøvsuger.

Bod: Flis på gulv med gulvvarme. Malte panelplater og malt tapet på vegg. Malt takpanel.

2. etasje:
Stue: Parkettgulv. Malte panelplater og malt tapet på vegg. Malt takpanel i himling. Loftsluke med stige i himling. Trapp til 1. etasje. Utgang til veranda.

Soverom 1: Parkettgulv, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling. 2 garderobeskap med doble dører.

Soverom 2: Parkettgulv, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling. Garderobeskap med 3 dører i hjørne.

Soverom 3: Parkettgulv, oljet panel på vegg og malt takpanel i himling.

Soverom 4: Parkettgulv, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling. 2 enkle garderobeskap og 2 garderobeskap med doble dører og 3 skuffer. Panelovn på vegg.

Bad: Flis på gulv, flis på vegg og våtromspanel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling. 2 servantskap med heldekkende servant, 2 spel med lyslist, vegghengt toalett, dusjnisje og skittentøysjakt.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i idylliske Vågagrenda i Ålvundfjord. Nærhet til elv og sjø. Eiendommen har fin utsikt og barnevennlig beliggenhet med gang og sykkelvei til barneskole, idrettshall, fotballbane, tennisbane, basketball område, badestrand og småbåthavn. Butikk og fine turmuligheter i umiddelbar nærhet.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
Boligen er oppført i 2012 og er fordelt over to etasjer. Konstruksjonen består av ringmur og betong-dekke på mark. Veggene er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Takkonstruksjonen er utført som valmtak, tekket med stålplater i bølgeprofil med overflate av skifer-stein/sandstrø. Takrenner og nedløp er ført til terreng. Vinduer og dører er montert med 3-lags glass. Boligen har veranda med utgang fra stue i 2. etasje, samt terrasse i 1. etasje med tilknytning til både hovedinngang og inngang til vaskerom.

Garasje oppført i 2014 som egeninnsats, fordelt over én etasje og loft. Konstruksjonen er fundamen-tert på betonggulv med grunnmur og ringmur av betongstein. Veggene er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak, tekket med bølgeformede stålplater med overflate av skifer-stein/sandstrø. Takrenner og nedløp er ført til terreng. Bygget er utstyrt med leddport i stål med elektrisk portåpner, og det er innlagt strøm. Første etasje er inndelt i garasjerom og bod. Det er montert vinduer med 2-lags glass og malt hoved-dør. Loftet benyttes til lagringsformål og har adkomst via utvendig trapp og plassbygd dør.

Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Følgende hvitevarer medfølger handel:
- Integrert komfyr
- Integrert induksjonstopp
- Integrert mikrobølgeovn
- Kjølehjørne
- Oppvaskmaskin

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for boligen og garasjen datert 23.05.2016.

Oppvarming
Ved, elektrisk og varmepumpe. Varmekabler i gulv i hall, vaskerom og begge bad.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen. Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
C, Grønn
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Innlagt fiber fra leverandør Sucom.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Gjeldende reguleringsplan: Området omfattes av reguleringsplan for Vågagrenda boligfelt, planid. 19890620 Tomta er regulert til bolig.

Gjeldende kommuneplan: I tillegg gjelder kommuneplan for Sunndal arealdelen planid. 20151020, vedtatt 06.02.2019. Kommuneplanens arealdel inneholder generelle bestemmelser som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana. I kommuneplanen er området vist som boligbebyggelse og at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Nederste delen av tomta ligger i aktsomhetsområde for flom på kommuneplanen fra 2019. Kommuneplanen er nå under revidering.

Reguleringsbestemmelsene ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 993 038,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 972 153,-.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Tidligst 15.08.26, ellers etter nærmere avtale med selger.

Eier
Dag Sverre Sæsbøe og Ingunn Ruste Sæsbøe

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Opplysninger om pipe og ildsted:
Siste dato for tilsyn: 19.01.2024.
Siste dato for feiing: 25.10.2023.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,76 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10 000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3 072,-
Fotograf kr. 4 750,-
Tilstandsrapport kr. 22 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 07.05.2026 av Svenn Marius Skålvik i Midt Norsk Takst AS.

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

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom/teknisk rom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Overflater
- Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmesentral
- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom/teknisk rom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av boligen, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av garasjen, men det er avvik fra disse. Det er observert avvik mellom de byggemeldte tegningene av 13.01.2012 og dagens utførelse. Garasjen har et etablert loftsplan som er synlig på fasadetegningene, men som mangler

på de godkjente plan- og snittegningene. Til tross for at det ble gitt ferdigattest 23.05.2016, foreligger det en uoverensstemmelse i dokumentasjonen da alle etasjeskiller skal være inntegnet for å sikre samsvar med tillatelsen. Selv om loftet fremstår som ikke-måleverdig areal, anbefales det å avklare med Sunndal kommune om arkivtegningene bør oppdateres for å bringe det formelle i orden.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Tetting av hull i flis i bad 2. etasje. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: Øra Farge og Miljø. Det ble boret hull til knagger, men ikke i våt sone. Disse hullene er tettet. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012. Montering av ny dusjvegg på bad i 1. etasje. Utført av dagens eiere. Det ble ikke tatt hull i flis eller membran. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Belegningsstein mellom garasje og hus. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Utvidelse av terasse. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ny kurs og strøm til garasje. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016. Firmanavn: Tingvoll Elektro.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Bygging av natursteinmur og drenering av nedkjørsel foran garasje. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024 Firmanavn: O. Holmeide Maskinstasjon. Bygging av ny lufteveranda på framside av hus, utført av dagens eiere. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 07.05.2026
- Selgers egenerklæring datert 28.04.2026
- Ferdigattest datert 23.05.2016
- Bygningstegninger
- Målebrev
- Eiendomsrapport
- Reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplankart
- Grunnkart
- Energimerking

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

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

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

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

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



















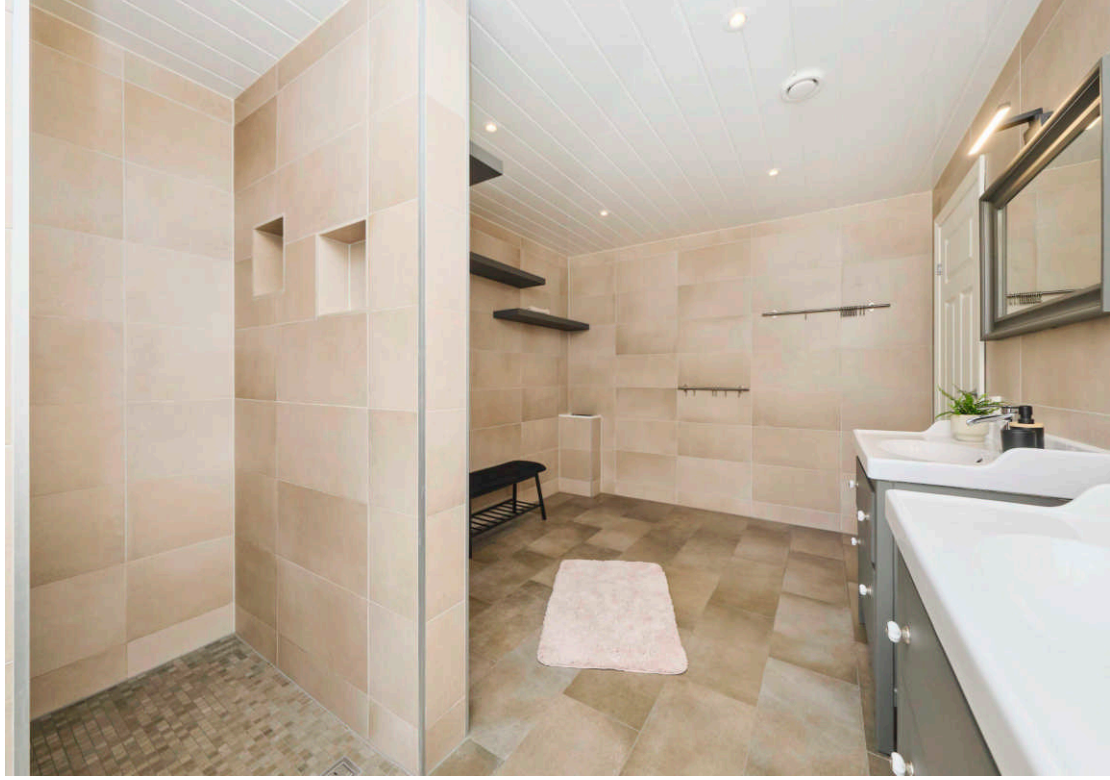


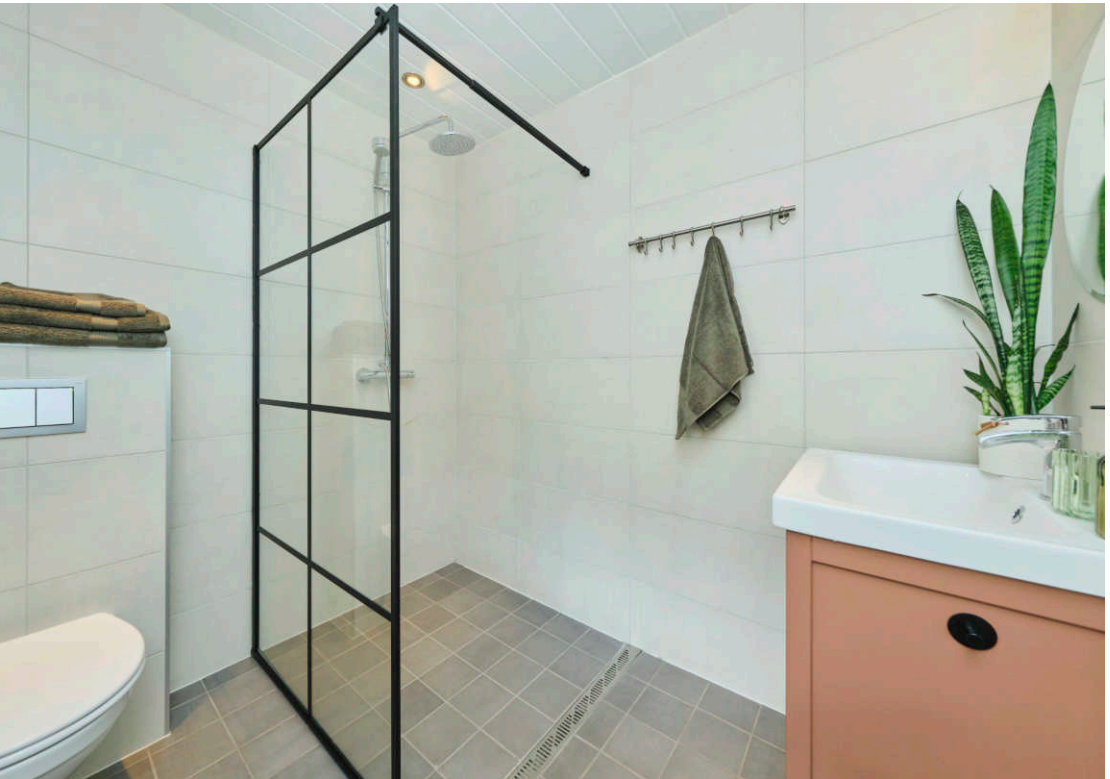
















MIDT NORSK TAKST AS

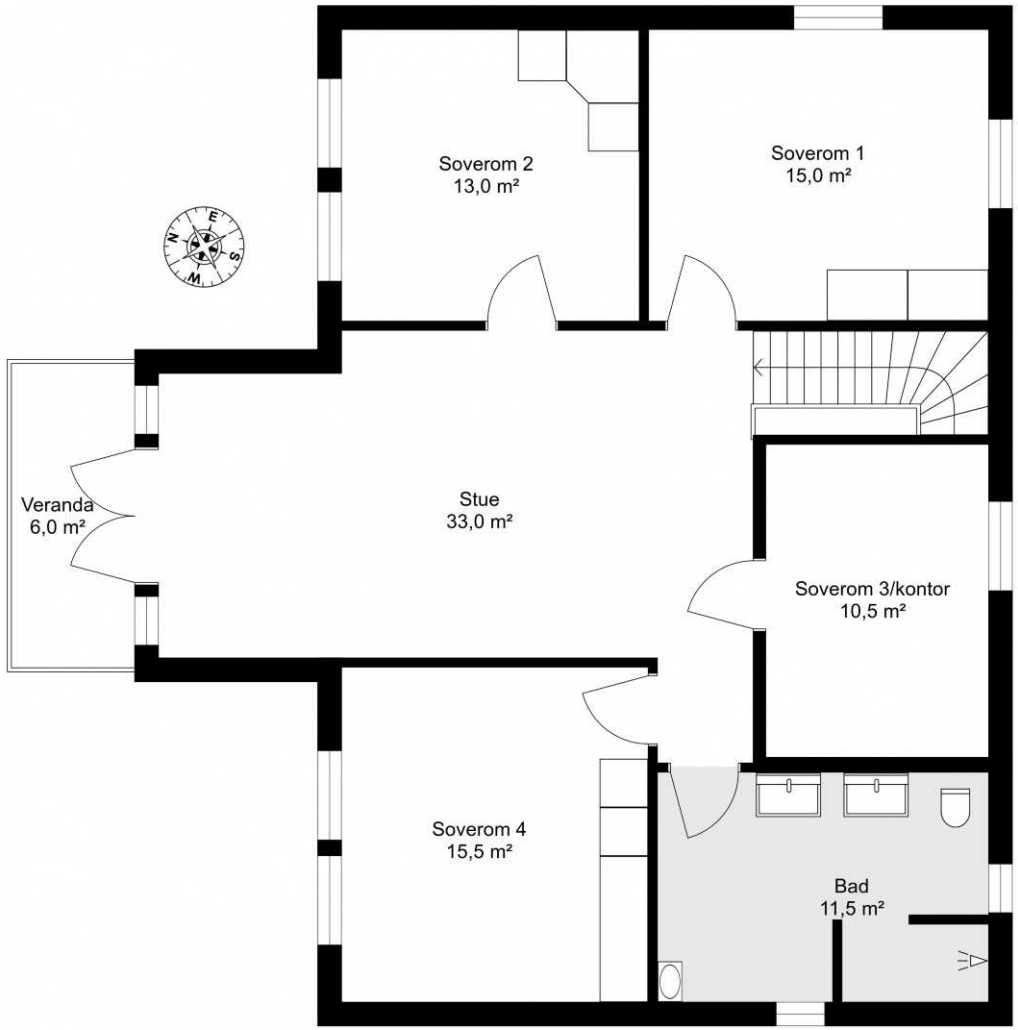
6622 Ålvundfjord - Vågavegen 23
1. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

MIDT NORSK TAKST AS

6622 Ålvundfjord - Vågavegen 23
2. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Tilstandsrapport

Enebolig
Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
SUNNDAL kommune
gnr. 108, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20704-1701 **Eiendomsverdi ref nr:** OR5965

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

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MIDT NORSK TAKST AS

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 108 - Bnr 30
1563 SUNNDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2012 og er fordelt over to etasjer.
Konstruksjonen består av ringmur og betongdekke på mark.
Veggene er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Takkonstruksjonen er utført som valmtak, tekket med stålplater i bølgeprofil med overflate av skiferstein/sandstrø. Takrenner og nedløp er ført til terreng. Vinduer og dører er montert med 3-lags glass. Boligen har veranda med utgang fra stue i 2. etasje, samt terrasse i 1. etasje med tilknytning til både hovedinngang og inngang til vaskerom.

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Takplater av bølgeprofil i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord. Diffusjonsåpent undertak med lufting via spalte i raftekasse ved overgang tak/vegg.
Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er ført til terreng.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har valmtakskonstruksjon med W-takstoler i tre.
Tilluftsventilering over undertak er synlig via spalte i raftekasse ved overgang vegg/tak. Tilgang til kryploft via luke med stige fra stue i 2. etasje. Det er lagt gulv på deler av arealet.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Alle dører har 3-lags glass
Veranda og terrasse er opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med stående spiler og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til ca. 95 cm
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med stående spiler og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 95 cm
Trapp i tre til veranda med malt stående rekkverk og håndløper. Høyde på rekkverk er målt til ca. 95 cm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malt takpanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje. Betongdekke i 1. etasje.
Boligen har isolert stålpipe og peisovn. Det er etablert tilluft til ovn via pipe.
Malt tett trapp, malt rekkverk og malt håndløper på vegg. Høyde rekkverk er målt til ca. 100 cm
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/teknisk rom
Vaskerom 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura. Faglært arbeid utført av J. Dale Mur & Flis. Selger har tatt bilder under byggeprosessen, som er lastet opp på www.boligmappa.no som dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling. Mekanisk avtrekk i himling. Utgang til terrasse.
Arbeidsbenk med laminert plate, nedfelt vask og plass for vaskemaskin og tørketrommel. 3 vegghengte skap, ventilasjonsanlegg på vegg. I teknisk rom er det varmtvannsbereder, hovedstoppekrane, vannfordelingsskap o sentralstøvsuger.
Det er målt 0 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Bad
Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura. Faglært arbeid utført av J. Dale Mur & Flis. Selger har tatt bilder under byggeprosessen, som er lastet opp på www.boligmappa.no som dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og våtromspanel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling.
60 cm servantskap med heldekkende servant, speil, vegghengt toalett og åpen dusj med en glassvegg.

Bad
Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura. Faglært arbeid utført av J. Dale Mur & Flis. Selger har tatt bilder under byggeprosessen, som er lastet opp på www.boligmappa.no som dokumentasjon.
Fliser på gulv, fliser på vegg og våtromspanel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling.
To servantskap med heldekkende servant, to speil med lyslist, vegghengt toalett, dusjnisje og skittentøysjakt.

KJØKKEN Gå til side

Parkett på gulv, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling. Inngang til vaskerom.
IKEA profilert kjøkkeninnredning, foliert laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og vask. Kjølehjørne, delintegrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn og micro. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Vannsikker plate på vegg ved kokesonen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap som er plassert i den tekniske delen av vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast. Avløpsventilasjonen er ført opp på kryploft/kaldloft og ventileres via durgo/avløpsventil.
Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat fra Systemair er plassert på vaskerommet.
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue
Leverandør: Panasonic
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt
Produksjonsår: 2012
Service utført: Utført ca. 2020.
OSO varmtvannstank som er på ca. 300 liter.
Produksjonsår: 2012
Plassering: Vaskerom på teknisk del av rommet
Elektrisk tilkobling: Fast
Sentralstøvsuger.
Villavent sentralstøvsuger er plassert på teknisk del av vaskerommet i 1. etasje. Det er ett uttak i hver etasje. Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen, kun vurdert ut fra alder.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 108 - Bnr 30
1563 SUNNDAL

Beskrivelse av eiendommen

Boligens elektriske anlegg er utført som skjult anlegg med sikringsskap plassert i teknisk del av vaskerommet. Skapet er utstyrt med automatsikringer, overspenningsvern og digital AMS-strømmåler, med en hovedsikring på 50A. Utendørs belysning styres av et astrour, som automatisk beregner tidspunkt for tenning og slukking basert på solens faktiske opp- og nedgang ved din geografiske posisjon. Dette gir en driftssikker styring uten behov for manuelle justeringer eller eksterne lyssensorer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 2012.
Grunnmur med isolerte elementer og plate på mark. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen.
Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Forstøtningsmurer er av betongstein ovenfor boligen.
Forstøtningsmurer er av naturstein ned langs innkjørsel.
Skrånende tomt som er opparbeidet med ett nivå hvor bolig og garasje er plassert. Tomten er beplantet med plen, busker og trær.
Gruset/singlet innkjørsel og parkeringsplass. Betongstein mellom bolig og garasje med sluk.
Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Brann: Det er montert brannmeldere i hver etasje, og brannslukker fra 2025 er kjøpt ny etter befaringen.
Radon: Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, og dokumentasjon foreligger via ferdigattest. Selger opplyser at det er etablert radonbrønn i boligen, plassert i skillevegg mellom bad og vaskerom. I tillegg er det utført test med sporfilm ca. 2013 uten forhøyede avvik. Det mangler dokumentasjon på denne rapporten.
Øvrige punkt: Se gjeldende punkt i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

- Byggemeldte og godkjente tegninger datert 09.01.2012 er benyttet som grunnlag for kontroll. Det foreligger igangsettingstillatelse datert 17.01.2012, samt midlertidig brukstillatelse utstedt 13.12.2012. Endelig ferdigattest ble gitt 23.05.2016.
Dagens bruk og planløsning samsvarer i hovedsak med de godkjente tegningene. Det bemerkes at skyvedør mellom teknisk rom og vaskerom ikke er montert, slik at disse i dag fremstår som ett felles rom. Denne endringen vurderes som et ikke-søknadspliktig tiltak.

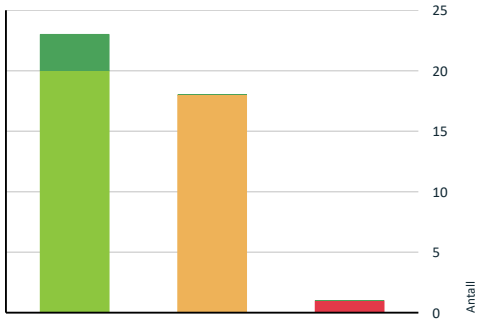
Garasje

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

- Det er observert avvik mellom de byggemeldte tegningene av 13.01.2012 og dagens utførelse. Garasjen har et etablert loftsplan som er synlig på fasadetegningene, men som mangler på de godkjente plan- og snittegningene. Til tross for at det ble gitt ferdigattest 23.05.2016, foreligger det en uoverensstemmelse i dokumentasjonen da alle etasjeskiller skal være inntegnet for å sikre samsvar med tillatelsen. Selv om loftet fremstår som ikke-måleverdig areal, anbefales det å avklare med Sunndal kommune om arkivtegningene bør oppdateres for å bringe det formelle i orden.

Sammendrag av boligens tilstand

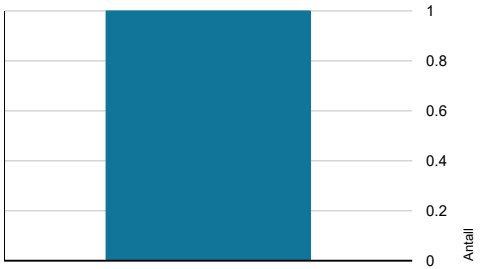
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 108 - Bnr 30
1563 SUNNDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.
Ferdigattest er gitt 23.05.2016

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Tilstandsrapporten må leses i lys av alder, byggeskikk og normal slitasje for denne typen eiendom. Flere av avvikene er knyttet til alder, forventet levetid og manglende dokumentasjon

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Utvidelse av terasse. Utført som egeninnsats
2016	Modernisering	Ny kurs og strøm til garasje. Faglært arbeid av Tingvoll Elektro AS
2018	Modernisering	Belegningsstein mellom garasje og hus. Utført som egeninnsats
2025	Modernisering	Bygging av ny lufteveranda på framside av hus. Utført som egeninnsats

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takplater av bølgeprofil i stål/ALU med tilhørende beslag. Doble vindskibord. Diffusjonsåpent undertak med lufting via spalte i raftekasse ved overgang tak/vegg.
- Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er observert noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales å vaske taket og montere mosebeslag på mønet av sink eller kobber for å hindre videre mosevekst på taktekkingen. Dersom tiltak ikke utføres, kan mosen føre til fuktansamling og redusert levetid på taktekkingen.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 108 - Bnr 30
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport


Oversikt


Oversikt


Oversikt


Oversikt

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er ført til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det bør etableres et system for kontrollert bortledning av takvann fra nedløp ved grunnmur og pilarer på veranda/terrasse, slik at fuktpåkjenning og erosjon mot bygningens fundamenter unngås. Manglende bortledning kan føre til fuktskader og svekkelse av konstruksjonen over tid.


Takvann er ført til terreng


Stige opp til pipe

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning.
- Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler tilstrekkelig med musebånd/sikring på hjørner, kontroll er kun mulig på øvre hjørne grunnet terrasser

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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


Oversikt


Oversikt




Oversikt

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har valmtakskonstruksjon med W-takstoler i tre. Tilluftsventilering over undertak er synlig via spalte i raftekasse ved overgang vegg/tak. Tilgang til kryploft via luke med stige fra stue i 2. etasje. Det er lagt gulv på deler av arealet.
- Takkonstruksjon er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 108 - Bnr 30
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport


Isolert loftsluke med stige sett fra stue i 2. etasjen


Det er bygget gulv på deler av krysloftet over isolasjon


Oversikt


Oversikt

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst utvendig.


Oversikt


Oversikt




Oversikt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Alle dører har 3-lags glass



Dobbel balkongdør fra stue i 2. etasje



Dobbel balkongdør fra stue i 1. etasje



Dobbel hovedoveddør i 1. etasje



Utgangsdør fra vaskerom

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda og terrasse er opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med stående spiler og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til ca. 95 cm
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Terrassen på siden av boligen har svakt fall mot boligen, noe som kan medføre at vann ikke ledes tilstrekkelig bort fra bygningskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Terrassen bør utbedres slik at fallet leder vann bort fra boligen, for å unngå opphopning av vann mot bygningskonstruksjonen. Dette reduserer risikoen for fuktskader og forringelse av konstruksjonen over tid.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 108 - Bnr 30
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Terrasse på siden av boligen har svakt fall mot bolig, bør legges med fall ut fra bolig om mulig.



Oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med stående spiler og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 95 cm
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke montert beslag i hele verandaens bredde mot boligen, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i overgang mellom veranda og yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør monteres beslag i hele verandaens bredde mot boligen for å hindre fuktinntrengning i overgangen mellom veranda og yttervegg, da manglende beslag øker risikoen for fuktskader på konstruksjonen.
- Overflatebehandling av treverk bør utføres for å utbedre værslitte og oppsprukne overflater. Jevnlig vedlikehold og kontroll av overflater anbefales for å sikre treverkets levetid og forhindre ytterligere forringelse, som kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og råte.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Det er ikke montert beslag i hele verandaens bredde mot boligen



Det er ikke montert beslag i hele verandaens bredde mot boligen

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre til veranda med malt stående rekkverk og håndløper. Høyde på rekkverk er målt til ca. 95 cm.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malt takpanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Slitasjemerker i parkett på stue, samt noe slitasje og merker i parkett andre steder.
- Det er registrert bom i fem fliser ved ytterdøren i gangen, uten synlige riss eller sprekker i flisfugene.
- Det er en mindre skade i parketten foran soverom 4 i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 108 - Bnr 30
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men utbedringer kan vurderes etter behov og egne ønsker.
- Det må påregnes noe flikking eller utbedring av overflater når inventar fjernes og flyttes ut.
- Bom i fliser kan på sikt føre til skader ved slagbelastning, og bør derfor holdes under oppsikt for å unngå løse fliser eller skader i flisfuger.



Slitasjemerker i parkett på stue



Bom i 5 flis ved ytterdøra i gangen.



Liten skade i parkett foran soverom 4



Slitasjemerker i parkett på stue

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje. Betongdekke i 1. etasje.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i den aktuelle etasjen Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.



2. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 12 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



2. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av soverom 4. Det er målt 12 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 9 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 4 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og peisovn. Det er etablert tilluft til ovn via pipe.



Pipe sett fra stue i 2. etasje



Peisovn på stue 1. etasje

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tett trapp, malt rekkverk og malt håndløper på vegg. Høyde rekkverk er målt til ca. 100 cm

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 108 - Bnr 30
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Trapp sett fra 2. etasje



Trapp sett fra 1. etasje

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er mindre overflateskader på dører og karmer. Dette må sees i sammenheng med normal bruk og alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende dørene ut fra dagens bruk og tilstand.
Videre slitasje og økt vedlikeholdsbehov må påregnes, og det anbefales å følge med på tilstanden for å unngå funksjonssvikt eller ytterligere skader over tid. Over tid kan økt slitasje føre til redusert funksjon og behov for mer omfattende utbedringer.



Slitasje og synlig utført utbedring i overflate på dør til soverom



Dør til stue og bod under trapp sett fra gang.



Små overflateskader på dør til vaskerom sett fra kjøkken



Liten skade på nedre del til baderomsdør 1. etasje

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura. Faglært arbeid utført av J. Dale Mur & Flis. Selger har tatt bilder under byggeprosessen, som er lastet opp på www.boligmappa.no som dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling. Mekanisk avtrekk i himling. Utgang til terrasse.
Arbeidsbenk med laminert plate, nedfelt vask og plass for vaskemaskin og tørketrommel. 3 vegghengte skap, ventilasjonsanlegg på vegg. I teknisk rom er det varmtvannsbereder, hovedstoppekrane, vannfordelingsskap o sentralstøvsuger.
Det er målt 0 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Rommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt ved overgang mellom gulv og vegg med hensyn til vannsikkerhet og eventuell vannstigning, noe som kan medføre skade på veggplater. Synlig smurt membran er dokumentert i henhold til fremlagte bilder. Det er risiko for at vann kan trenge inn i konstruksjonen ved trekkerør på teknisk del av rommet mot badet grunnet membranløsning.
- Det mangler vannsikre overflater rundt vasken.
- Avrenning fra fordelerskapet er ført ut på vegg uten sikker avrenning til gulv med fall til sluk eller tett avløp.
- Gulvet er flatt og har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Dette kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet eller til tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, vannsikre overflater og korrekt fall mot sluk.
Det anbefales å montere vannstoppventil med vannføler, samt sikre at avrenning fra fordelerskap føres til sluk eller tett avløp.
Manglende oppgradering og dokumentasjon medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke tåler vanlig bruk eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende bygningsdeler.
Tiltakskostnad er estimert ut fra full renovering etter dagens tekniske forskrifter, men valgt løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.
Våtrommet kan fortsatt benyttes på eget ansvar inntil nødvendige tiltak er utført.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Oversikt teknisk del av rommet


Sluk i senter av vaskerommet med klemt membran.


Trekkerør inn til bolig på teknisk rom er det synlig membran.


Oversikt

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking for kontroll av bunnsvill mellom bad og vaskerom, samt utforing ved ytterdør og i gulvlist under rørutløp fra vannfordelingsskap. Undersøkelsene ble foretatt for å verifisere konstruksjonen i overgang mot våtsone og tørre rom. Det er ikke målt forhøyede fuktverdier eller påvist andre unormale forhold i borehullene.

Vurdering av avvik:

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 108 - Bnr 30
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Ved andre undersøkelser er det observert at det ikke er tilstrekkelig membran i overgangen mellom vegg og gulv. Dette medfører økt risiko ved eventuell vannlekkasje eller vannstigning på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Utbedring av membran i overgangen mellom vegg og gulv bør gjennomføres dersom rommet utsettes for direkte vannbelastning, for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.
Tiltakskostnaden er inkludert under hovedpunktet for badet ved renovering, og valg av løsning vil påvirke totalkostnaden.


Kontroll av dørforing på ytterdør på vaskerom, ingen fuktavvik er målt.


Kontroll av gulvlist på vaskerom/teknisk rom under avløp fra vannfordelingsskap. Ingen fuktavvik er målt.


Kontroll av bunnsvill bad og vaskerom fra vaskerom inn mot våtsone i dusj på bad. Ingen fuktavvik er målt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura. Faglært arbeid utført av J. Dale Mur & Flis. Selger har tatt bilder under byggeprosessen, som er lastet opp på www.boligmappa.no som dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og våtromspanel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling.
60 cm servantskap med heldekkende servant, speil, vegghengt toalett og åpen dusj med en glassvegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og våtromspanel i himling med spotter.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Saltutslag på fuger og mykfuge ved overgang mot tak har vært misfarget siden byggeår uten endringer ifølge selger

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 17 mm høydeforskjell på gulvet fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert bom i fem fliser ved dørterskelen, uten synlige riss eller sprekker i flisfugene.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Andre tiltak:

- Bom/hullyd i gulv bør overvåkes nøye for eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller andre skader over tid, og tiltak vurderes ved endringer. Konsekvens/risiko ved bom/hullyd i flis er for eksempel slagskade hvor flis eller fliser kan løsne og sprekke.
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at det etableres riktig fall til sluk. Manglende fall og stengte avrenningsveier kan medføre at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med korrekt fall til sluk.
- Som ekstra sikring bør det monteres vannføler på gulv ved dør som er tilkoblet vannstoppventil. Dette kan bidra til å forhindre skade i tilstøtende rom ved eventuell vannstigning inne i rommet.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 108 - Bnr 30
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport





Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved inngang til dusj i senter av rommet, og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av den skjulte membranen. Dette medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og utførelse, noe som kan innebære økt risiko for feil eller skader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran dersom dette er mulig, for å redusere usikkerhet rundt løsningens oppbygning og utførelse.
Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil eller skader over tid, da det ikke kan bekreftes at arbeidet er utført fagmessig.





Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken. Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

60 cm servantskap med heldekkende servant, speil, vegghengt toalett og åpen dusj med én glassvegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

- Det er registrert svelleskader på servantskapet.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

- Lokal utbedring må påregnes for å lukke avviket.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av innredningen og redusert levetid.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Svelleskade på innredning



Svelleskade på innredning

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør. I tillegg er det åpningsvindu



Åpningsvindu



Avtrekksventil i himling



Tilluftsspalte under dør

1. ETASJE > BAD

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 108 - Bnr 30
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll av bunnsvill bad inn mot våtsone i dusj fra tilstøtende vaskerom. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnsvill bad og vaskerom fra vaskerom inn mot våtsone i dusj på bad. Ingen fuktavvik er målt.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura. Faglært arbeid utført av J. Dale Mur & Flis. Selger har tatt bilder under byggeprosessen, som er lastet opp på www.boligmappa.no som dokumentasjon.
Fliser på gulv, fliser på vegg og våtromspanel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling.
To servantskap med heldekkende servant, to speil med lyslist, vegghengt toalett, dusjnisje og skittentøysjakt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og våtromspanel i himling med integrerte spotter.



Oversikt



Oversikt



Innebygde nisjeer i dusjvegg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 18 mm høydeforskjell på gulvet fra underkant av dørterskel til topp slukrist i dusjnisje. Gulvet utenfor dusjnisjen er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Lokalt fall i dusj.

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.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at det etableres riktig fall til sluk.
Manglende fall og stengte avrenningsveier kan medføre at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med korrekt fall til sluk.





Oversikt

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 108 - Bnr 30
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved inngang og dusjvegg i dusjsonen. Smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av den skjulte membranen. Dette medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og utførelse, noe som kan innebære økt risiko for feil eller skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran dersom dette er mulig, for å redusere usikkerhet rundt løsningens oppbygning og utførelse.
Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil eller skader over tid, da det ikke kan bekreftes at arbeidet er utført fagmessig.



Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

2 servantskap med heldekkende servant, 2 speil med lyslist, vegghengt toalett, dusjnisje og skittentøysjakt.



Oversikt



Oversikt

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør. I tillegg er det to åpningsvinduer.



Avtrekksventil i himling



Åpningsvinduer



Tilluftsspalte under dør

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det ikke er fysisk praktisk mulig grunnet rommets plassering. Badet grenser til 2 ytteregger, vegg mot soverom har fastmontert garderobeskap og den fjerde veggen mot soverom er det vurdert til å ha høy risiko for å skade skjulte tekniske installasjoner (el-kabler og rør).
Det er foretatt fuktsøk på flisoverflater med fuktindikator uten at det ble registrert utslag eller tegn til avvik.
Da hulltaking ikke er mulig, settes tilstandsgrad ut fra visuelle observasjoner, fuktsøk og dokumentert alder på tettesjiktet.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 108 - Bnr 30
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Fuktsøk er utført på gulv ved dør. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv like utenfor dusj ved sluken. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv i dusj mot dusjbatteri . Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv mellom servantskap vegghengt toalett. Ingen forhøyde fuktavvik er målt

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett på gulv, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling. Inngang til vaskerom.
IKEA profilert kjøkkeninnredning, foliert laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og vask. Kjølehjørne, delintegrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn og micro. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Vannsikker plate på vegg ved kokesonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Svelleskade i plateskjøt på benkeplaten.
- Skade på fremre hjørne av induksjonstoppen.
- Folieslipp på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Lokal utbedring bør utføres for å hindre videre utvikling av svelleskade og folieslipp, da dette kan føre til økt fuktopptak, ytterligere skader på benkeplaten og redusert levetid på innredningen.
- Skade på fremre hjørne av induksjonstoppen bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå ytterligere skade. Induksjonstoppen fungerer slik den er i dag, men det er risiko for forverring over tid.



Skade på fremre hjørne av platetopp og folieslipp.



Svelleskade i plateskjøt på benkeplaten.



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Oversikt. Ei lyspære virker ikke, bør kontrolleres og byttes

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap som er plassert i den tekniske delen av vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til økt risiko for feil ved reparasjoner eller vedlikehold, samt unødvendig tidsbruk og kostnader ved fremtidige arbeider.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 108 - Bnr 30
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Vannfordelingsskap

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsventilasjonen er ført opp på kryploft/kaldloft og ventileres via durgo/avløpsventil.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Det er krav om at hovedkloakken skal luftes over tak, og at durgo/avløpsventil kun kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Lufting av kloakk over tak bør etableres i henhold til gjeldende krav, da manglende hovedlufting kan medføre risiko for undertrykk i avløpssystemet, luktproblemer og redusert funksjon på avløpsanlegget.
- Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk, hvor ingen endring ble registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt, men det anbefales likevel å etablere lufting over tak for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fremtidige problemer.



Durgo/avløpsventil er tilgjengelig for kontroll på kryploft

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat fra Systemair er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Over halvparten av forventet funksjonstid for avtrekksviften er passert. Dette medfører økt behov for vedlikehold eller utskifting i tiden fremover.
- Det er en alarm som varsler om feil på anlegget. Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig personell.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å få anlegget kontrollert av fagkyndig personell for å avklare årsaken til alarmen og vurdere behov for vedlikehold eller utskifting av avtrekksviften.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til redusert ventilasjonseffekt, dårligere inneklima og økt risiko for tekniske feil eller driftsstans.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsanlegg, bilde viser innsiden ifb. kontroll av filter og roterende gjennvinner

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue
Leverandør: Panasonic
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt
Produksjonsår: 2012
Service utført: Utført ca. 2020.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

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

- For å sikre optimal drift og forlenge levetiden til varmepumpen, bør det gjennomføres regelmessig service og vedlikehold i henhold til leverandørens anbefalinger. Minimum hvert 2. eller hvert 3. år.
Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.



Innerdel

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO varmtvannstank som er på ca. 300 liter.
Produksjonsår: 2012
Plassering: Vaskerom på teknisk del av rommet
Elektrisk tilkobling: Fast

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 108 - Bnr 30
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



TG 1 Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Sentralstøvsuger.
Villavent sentralstøvsuger er plassert på teknisk del av vaskerommet i 1. etasje. Det er ett uttak i hver etasje. Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen, kun vurdert ut fra alder.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er utført som skjult anlegg med sikringsskap plassert i teknisk del av vaskerommet. Skapet er utstyrt med automatsikringer, overspenningsvern og digital AMS-strømmåler, med en hovedsikring på 50A. Utendørs belysning styres av et astrour, som automatisk beregner tidspunkt for tenning og slukking basert på solens faktiske opp- og nedgang ved din geografiske posisjon. Dette gir en driftssikker styring uten behov for manuelle justeringer eller eksterne lyssensorer.

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.
   2012 Utført ved nyinstallasjon av bolig og ved installasjon av garasje i 2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Installasjon er utført av Tingvoll Elektro AS

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Komplett dokumentasjon fra byggeår ligger i sikringsskap.
- Det ligger totalt 178 dokumenter på boligmappa.no fra perioden 2014 - 2026 ved kontroll 07.05.2026.
- 1 samsvarserklæring gjelder tilkobling av utelys i 2025 utført av Tingvoll Elektro AS
- 1 Samsvarserklæring gjelder feilsøk av jordfeil og installasjon av astrour for utelys fra 2014

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - På generelt grunnlag anbefales det å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 108 - Bnr 30
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2012.
Grunnmur med isolerte elementer og plate på mark. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen.
Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
- Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein ovenfor boligen.
- Se punkt HMS hvor sikkerheten er vurdert.



Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp for å ivareta kravet til personsikkerhet

TG 1 Forstøtningsmurer - 2

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein ned langs innkjørsel.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt som er opparbeidet med ett nivå hvor bolig og garasje er plassert. Tomten er beplantet med plen, busker og trær. Gruset/singlet innkjørsel og parkeringsplass. Betongstein mellom bolig og garasje med sluk.



Oversikt



Oversikt





Oversikt

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 108 - Bnr 30
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brann: Det er montert brannmeldere i hver etasje, og brannslukker fra 2025 er kjøpt ny etter befaringen.
Radon: Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, og dokumentasjon foreligger via ferdigattest. Selger opplyser at det er etablert radonbrønn i boligen, plassert i skillevegg mellom bad og vaskerom. I tillegg er det utført test med sporfilm ca. 2013 uten forhøyede avvik. Det mangler dokumentasjon på denne rapporten.
Øvrige punkt: Se gjeldende punkt i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Deler av rekkverkspiler på verandaer er over 10 cm åpning

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

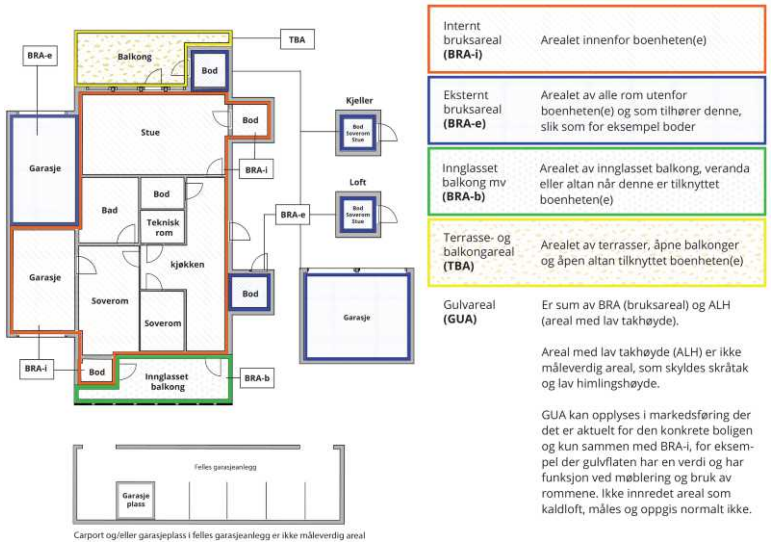
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	104			104	140
2. Etasje	104			104	6
SUM	**208**				**146**
SUM BRA	**208**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bod, stue, kjøkken, vaskerom/teknisk rom, bad		
2. Etasje	Stue m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3/kontor, soverom 4, bad		

Kommentar

- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Terrasse/veranda. Denne verandaen er satt med skjønnsmessig areal
2. etasje: Veranda

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Byggemeldte og godkjente tegninger datert 09.01.2012 er benyttet som grunnlag for kontroll. Det foreligger igangsettingstillatelse datert 17.01.2012, samt midlertidig brukstillatelse utstedt 13.12.2012. Endelig ferdigattest ble gitt 23.05.2016.
Dagens bruk og planløsning samsvarer i hovedsak med de godkjente tegningene. Det bemerkes at skyvedør mellom teknisk rom og vaskerom ikke er montert, slik at disse i dag fremstår som ett felles rom. Denne endringen vurderes som et ikke-søknadspliktig tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje		57		57			57
Loft						39	39
SUM		**57**				**39**	**96**
SUM BRA	**57**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod	
Loft		Lagerrom	

Kommentar

- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det er observert avvik mellom de byggemeldte tegningene av 13.01.2012 og dagens utførelse. Garasjen har et etablert loftsplan som er synlig på fasadetegningene, men som mangler på de godkjente plan- og snittegningene. Til tross for at det ble gitt ferdigattest 23.05.2016, foreligger det en uoverensstemmelse i dokumentasjonen da alle etasjeskiller skal være inntegnet for å sikre samsvar med tillatelsen. Selv om loftet fremstår som ikke-måleverdig areal, anbefales det å avklare med Sunndal kommune om arkivtegningene bør oppdateres for å bringe det formelle i orden.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Dag Sverre Sæsbøe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	108	30		0	1274.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vågavegen 23

Hjemmelshaver
Sæsbøe Dag Sverre

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Ferdigattest er gitt 23.05.2016

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Tilstandsrapporten må leses i lys av alder, byggeskikk og normal slitasje for denne typen eiendom.

Beskrivelse
Garasje oppført i 2014 som egeninnsats, fordelt over én etasje og loft. Konstruksjonen er fundamentert på betonggulv med grunnmur og ringmur av betongstein. Veggene er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Takkonstruksjonen er utført som saltak, tekket med bølgeformede stålplater med overflate av skifers-tein/sandstrø. Takrenner og nedløp er ført til terreng. Bygget er utstyrt med leddport i stål med elektrisk portåpner, og det er innlagt strøm.
Første etasje er inndelt i garasjerom og bod. Det er montert vinduer med 2-lags glass og malt hoveddør. Loftet benyttes til lagringsformål og har adkomst via utvendig trapp og plassbygd dør.

Anmerkninger:
- Det er observert avvik i fargevalget på takplatene ved mønet, hvor det er benyttet grå plater på begge sider. Avviket vurderes utelukkende å ha en kosmetisk/estetisk betydning og påvirker ikke takets funksjonalitet, tetthet eller tekniske tilstand.
- Trapp på baksiden til garasjeloftet, samt trappeløp ved støttemur, mangler rekkverk. For å ivareta krav til personsikkerhet og forebygge fallulykker, anbefales det at det monteres forskriftsmessig rekkverk med håndløper og håndløper på vegg.

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

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Bygging av natursteinmur og drenering av nedkjørsel foran garasje. Faglært arbeid av Holmeide Maskintjenester AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.05.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	03.05.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått		Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	07.05.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	07.05.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja
Forenklet energiattest	07.05.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	Bekreftet av selger pr. epost 08.05.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 108 - Bnr 30
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bank ID SIGNERT 28.04.2026 Sæsbøe, Dag Sverre
bank ID SIGNERT 28.04.2026 Ruste, Ingunn

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Dag Sverre Sæsbøe

Ingunn Ruste Sæsbøe

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2012
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vågavegen 23
6622 Ålvundfjord

1563-108/30/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Øra Farge og Miljø
   Beskrivelse av arbeidet: Tetting av hull i flis i bad 2. etasje

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Beskrivelse av arbeidet: Det ble boret hull til knagger, men ikke i våt sone. Disse hullene er tettet
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny dusjvegg på bad i 1. etasje. Utført av dagens eiere. Det ble ikke tatt hull i flis eller membran

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av terasse

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Belegningsstein mellom garasje og hus

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Tingvoll Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs og strøm til garasje

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

2013 ble det lagt inn strips på ulike steder i huset, ingen utslag. det er satt inn radonbrønn ved teknisk rom, men denne er ikke i bruk.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: O. Holmeide Maskinstasjon
   Beskrivelse av arbeidet: Bygging av natursteinmur og drenering av nedkjørsel foran garasje

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Bygging av ny lufteveranda på framside av hus, utført av dagens eiere

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind. no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Sunndal kommune
Plan-, miljø- og næringstjenesten

Byggmester Løvsletten
Furugrenda
6611 FURUGRENDA

Dag Sverre Sæsbø
Vågavegen 23
6622 ÅLVUNDFJORD

Administrativt vedtak
Tiltak etter PBL - nr. 73/16

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Direktetelefon	Dato
Kjell Løvsletten	2012/35-9	Marita Åsgård	71699240	23.05.2016

Gnr. 108, bnr. 30, Vågavegen 23 - nybygg enebolig og garasje
Ferdigattest

Saksopplysninger:

Plan-, miljø og næringstjenesten har mottatt anmodning om ferdigattest med opplysning om at tiltaket er utført i samsvar med gitt tillatelse og plan- og bygningslovgivningen.

Vi bekrefter med dette at tiltaket er ferdig og kan tas i bruk til de formål som fremgikk av søknad og byggetillatelse.

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Gnr./bnr./fnr.	Byggested
108/30/	Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD

Søknadsdato	Tiltakets art	Tiltaks-/bygningstype
13.05.2016	Nytt bygg - boligformål - over 70 m²	Enebolig

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bank
Postboks 94, 6601 Sunndalsøra	Rådhuset	71 69 90 00	
E-post:	**Internett**	**Telefaks**	**Org.nr**
post@sunndal.kommune.no	www.sunndal.kommune.no	71 69 90 01	964 981 604

Sunndal kommune
Plan-, miljø- og næringstjenesten

Tillatt bruk

Bolig

Behandling/vedtak:

Ferdigattest er gitt

Bygningsmyndigheten i Sunndal

Tiltak etter PBL - nr. 73/16

Sted
Sunndalsøra

Dato
23.05.2016

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur

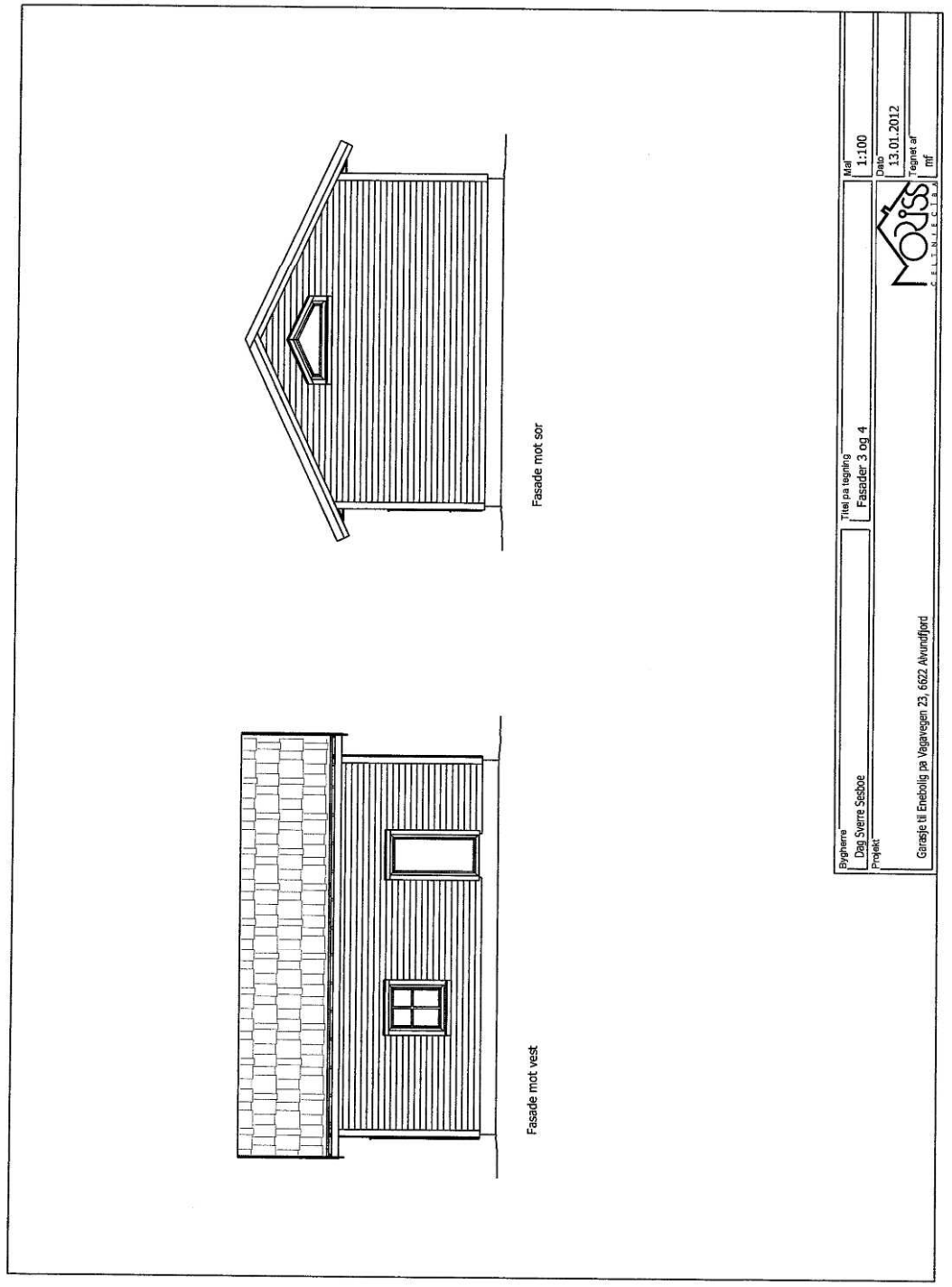
Marita Åsgård
Byggesaksrådgiver

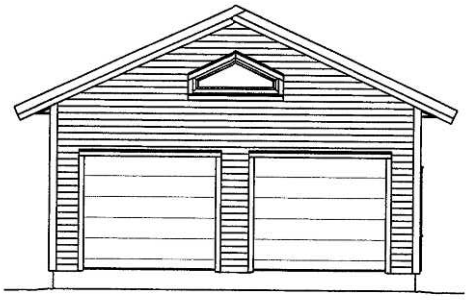
Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

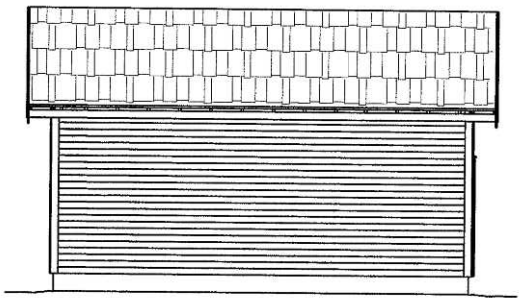
Klagen skal sendes skriftlig til Sunndal kommune, boks 94, 6601 Sunndalsøra. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Dersom en klage sendes per e-post skal post@sunndal.kommune.no benyttes



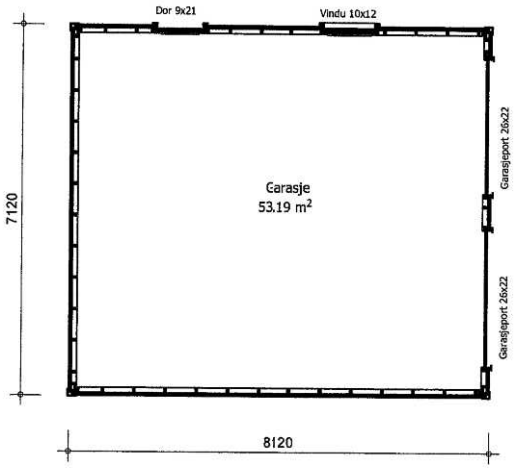


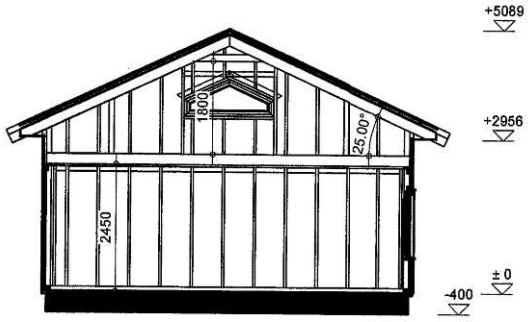
Fasade mot nord



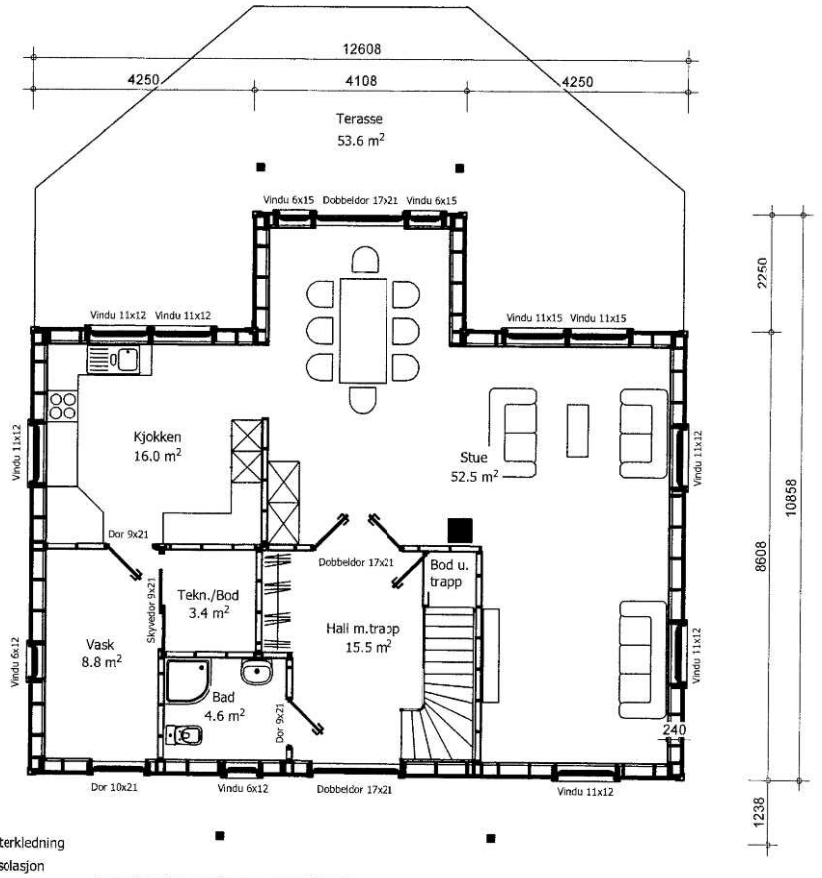
Fasade mot ost

Bygherre: Dag Sverre Sesboe	Titel pa tegning: Fasader 1 og 2	Mal: 1:100
Projekt: Garasje til Enebolig pa Vagavegen 23, 6622 Alvundfjord		Dato: 13.01.2012
		Tegnet af: mf



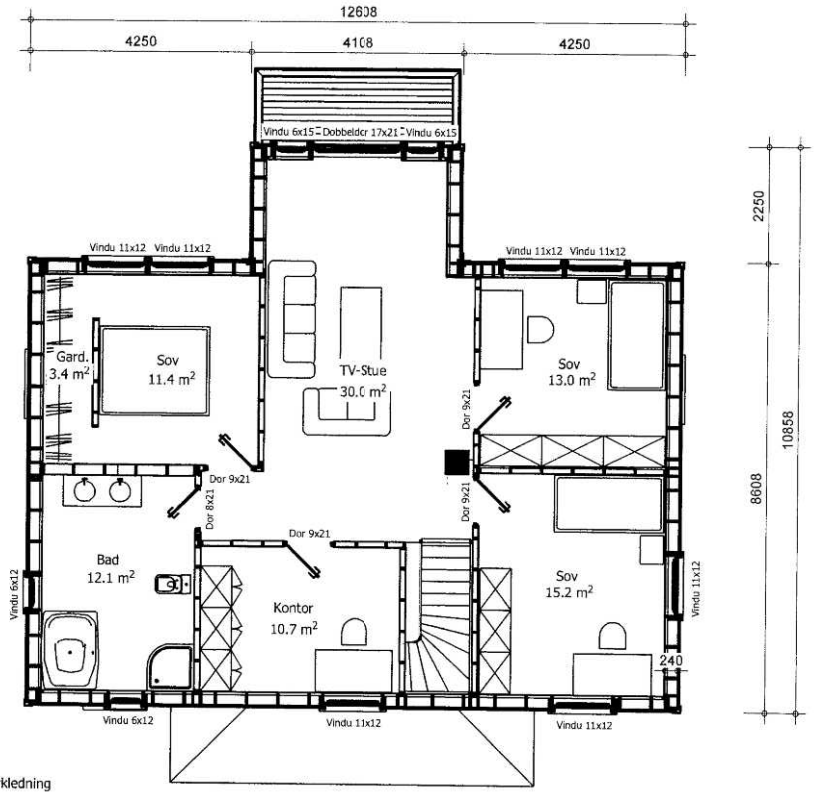


Bygherre: Dag Sverre Sesboe	Titel pa tegning: Plan og snitt	Mal: 1:100
Projekt: Garasje til Enebolig pa Vagavegen 23, 6622 Alvundfjord		Dato: 13.01.2012
		Tegnet af: mf



1. Utvendig dimensjon av hus viser mal pa ytterkledning
2. Dimensjon pa yttervegg viser tykkelse av isolasjon

Bygherre: Dag Sverre Sesboe	Titel pa tegning: Plan	Mal: 1:100
Projekt: Enebolig pa Vagavegen 23, 6622 Alvundfjord, Gnr.108., Bnr.30		Dato: 09.01.2012
		Tegnet af: mf



1. Utvendig dimensjon av hus viser mal pa ytterkledning
2. Dimensjon pa yttervegg viser tykkelse av isolasjon

Bygherre: Dag Sverre Sesboe	Titel pa tegning: Plan 2.etasje	Mal: 1:100
Projekt: Enebolig pa Vagavegen 23, 6622 Alvundfjord, Gnr.108., Bnr.30		Dato: 09.01.2012
		Tegnet af: mf

Sunndal kommune
- 3 JAN 2012



Bygherre: Dag Sverre Sesboe	Titel pa tegning: Fasade mot nord	Mal: 1:100
Projekt: Enebolig pa Vagavegen 23, 6622 Alvundfjord, Gnr.108., Bnr.30		Dato: 05.10.2011
		Tegnet af: mf

Sunndal kommune
- 3 JAN 2012



Bygherre: Dag Sverre Sesboe	Titel pa tegning: Fasade mot ost	Mal: 1:100
Projekt: Enebolig pa Vagavegen 23, 6622 Alvundfjord, Gnr.108., Bnr.30		Dato: 05.10.2011
		Tegnet af: mf

E-6

Sunndal kommune

- 3 JAN 2012

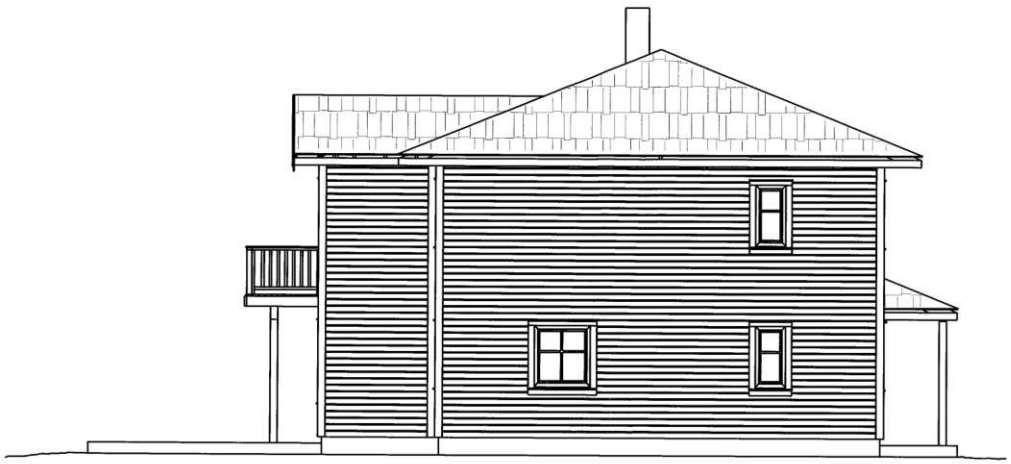


Bygherre: Dag Sverre Sesboe	Titel pa tegning: Fasade mot sor	Mal: 1:100
Projekt: Enebolig pa Vagavegen 23, 6622 Alvundfjord, Gnr.108., Bnr.30		Dato: 05.10.2011
		Tegnet af: mf

E-7

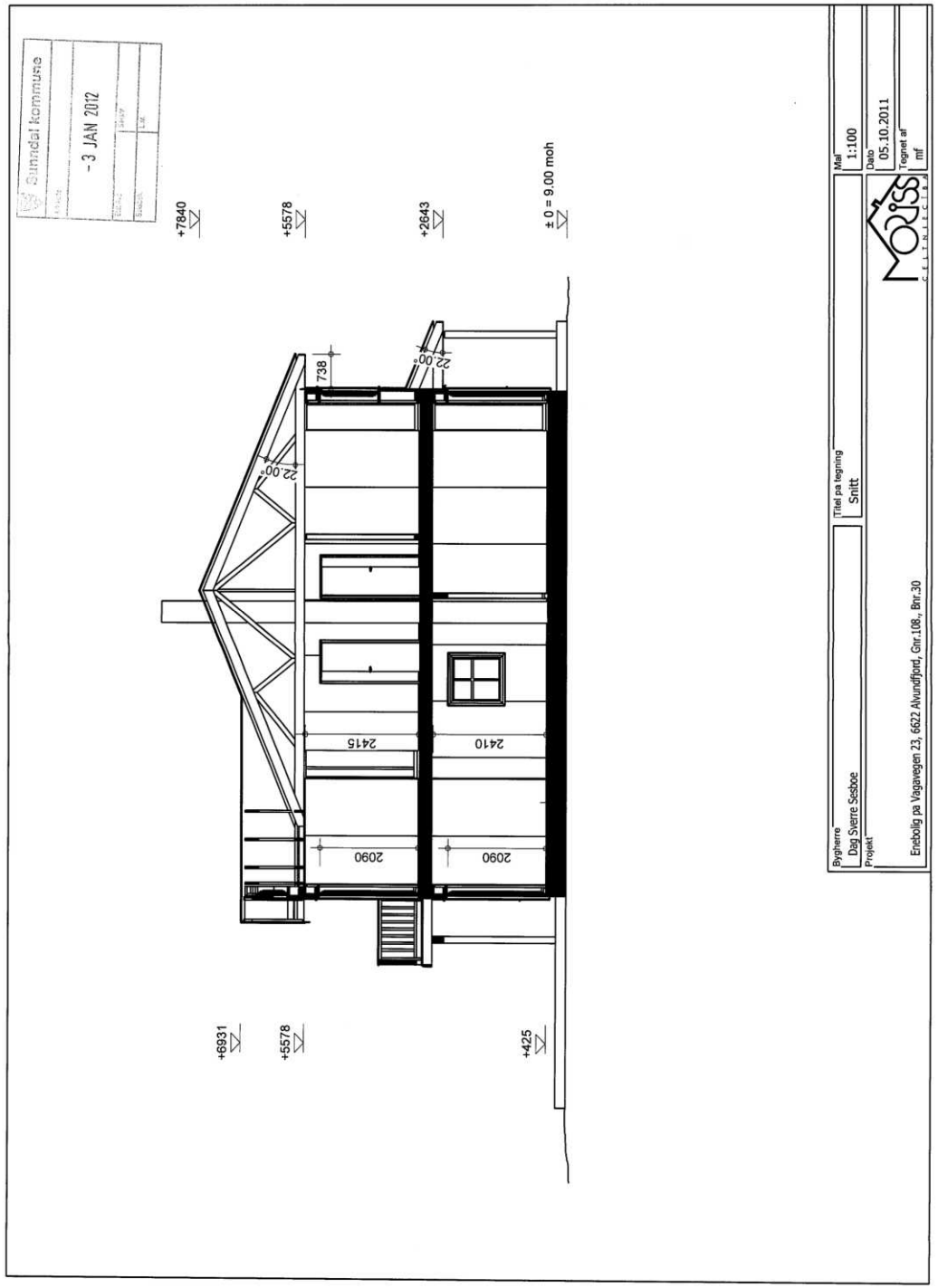
Sunndal kommune

- 3 JAN 2012



Bygherre: Dag Sverre Sesboe	Titel pa tegning: Fasade mot vest	Mal: 1:100
Projekt: Enebolig pa Vagavegen 23, 6622 Alvundfjord, Gnr.108., Bnr.30		Dato: 05.10.2011
		Tegnet af: mf

E-3



MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	J.nr.
SUNNDAL	58/94
	Målebrev nr.
	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	108	30	
	Bruksnavn/adresse: Vågavegen 23		
Areal	1275.3 m²		

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	6. oktober 1994
Rekvirent	Sunndal kommune
Bestyrer	Anders Meisal
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 108, bnr. 23.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sunndalsøra	01.12.94	Anders Meisal	

SUNNDAL KOMMUNE Kommunemålingsmyndigheten Sunndalsøra

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l)

Gnr	Bnr	Festenr
108	30	

Representasjonspunkt
X 538570 Y 6508 Z

Kartblad		Landsnett
BP113-1-49	X	54

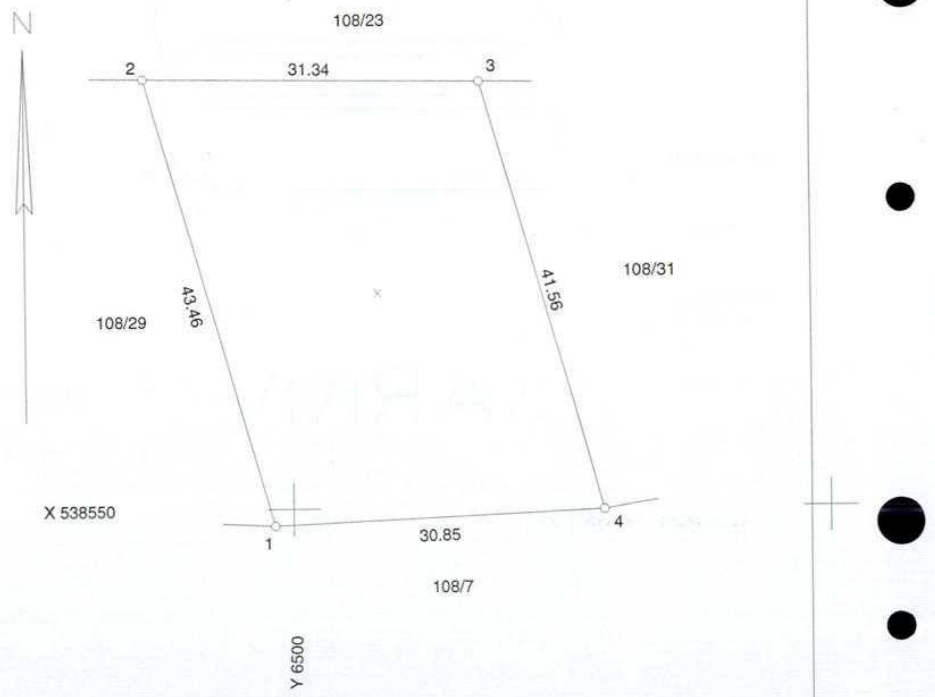
Målestokk	Areal
1:500	1275.3 m²

MÅLEBREVKART

Jnr
58/94

Målebrev nr

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
1 131	538548.43	6498.27	43.46		Godkj. grensemerke i jord
2 65	538590.20	6486.28	31.34		Godkj. grensemerke i jord
3 64	538589.75	6517.62	41.56		Godkj. grensemerke i jord
4 68	538549.80	6529.09	30.85		Godkj. grensemerke i jord



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sunndal kommune: Grunneiendom 1563-108/30

Norkart
Utskriftsdato: 21.04.2026 14:43

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1274.1
Etablert dato	07.12.1994	Historisk oppgitt areal	1275,3
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr. — Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav — Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.12.1994	J 58/94		108/23 (-1275,3), 108/30 (1275,3)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6967254.28	475155.81	0	Ja	1274.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SÆSBØE DAG SVERRE F130982*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VÅGAVEGEN 23 6622 ÅLVUNDFJORD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vågavegen 23

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6622 ÅLVUNDFJORD	Kirkesogn	08070203 Ålvundeid
Grunnkrets	404 Indre Ålvundfjord	Tettsted	
Valgkrets	11 Ålvundeid og Ålvundfjord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300274914		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	23.05.2016
2	300274931		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	23.05.2016

1: Bygning 300274914: Enebolig (111), Ferdigattest 23.05.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	222
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	222
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	234
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	234
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	117
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	17.01.2012	25.01.2012	
Midlertidig brukstillatelse	13.12.2012	13.12.2012	
Ferdigattest	23.05.2016	24.05.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig		L0201	108/30	0	5	1	1	
Bolig	Vågavegen 23	H0101	108/30	111	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L02	0	111	0	111	117	0	117
H01	1	111	0	111	117	0	117

2: Bygning 300274931: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 23.05.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	57
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	57
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	57
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	17.01.2012	25.01.2012	
Ferdigattest	23.05.2016	24.05.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Vågavegen 23	-	108/30	-	-	-	-	-

Etasjer

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sunndal kommune: Grunneiendom 1563-108/30
Norkart
Utskriftsdato: 21.04.2026 14:43

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	57	57	0	0	0

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN VÅGAGRENDA BOLIGFELT, DAT. 27.10.87

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Innenfor reguleringsgrensen skal arealene nyttes til boligformål, jordbruk, trafikkformål, friområde og kommunalteknisk anlegg som vist på planen.

§ 3

Nye bygninger skal plasseres i forhold til byggegrense og med møneretning som vist på planen.

§ 4

De innregulerte boliger skal oppføres i 2 etasjer, garasjer og eventuelle uthus i 1 etasje. Bygningsrådet skal se til at utformingen av bygningene er tilpasset eksisterende bebyggelse i området.

§ 5

Alle bygninger skal ha saltak med minimum takvinkel 22^0. Flate tak og pulttak tillates ikke. Det er ønskelig at det velges taktekkingsmateriale med liten lysrefleksvirkning. Samme taktekkingsmateriale skal brukes på bolig og garasje/uthus.

§ 6

Farge på taktekking og yttervegger skal godkjennes av byningsrådet.

§ 7

Eventuell inngjerding av tomtene og mur mot offentlig veg skal anmeldes til bygningsrådet, som kan bestemme høyde og utførelse.

§ 8

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige endringer i planen.

§ 9

Det er ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som strider mot planen eller disse reguleringsbestemmelser.

Sunndalsøra, 21. juli 1989

Helge Nerdal
rådmann

Sunndal kommune

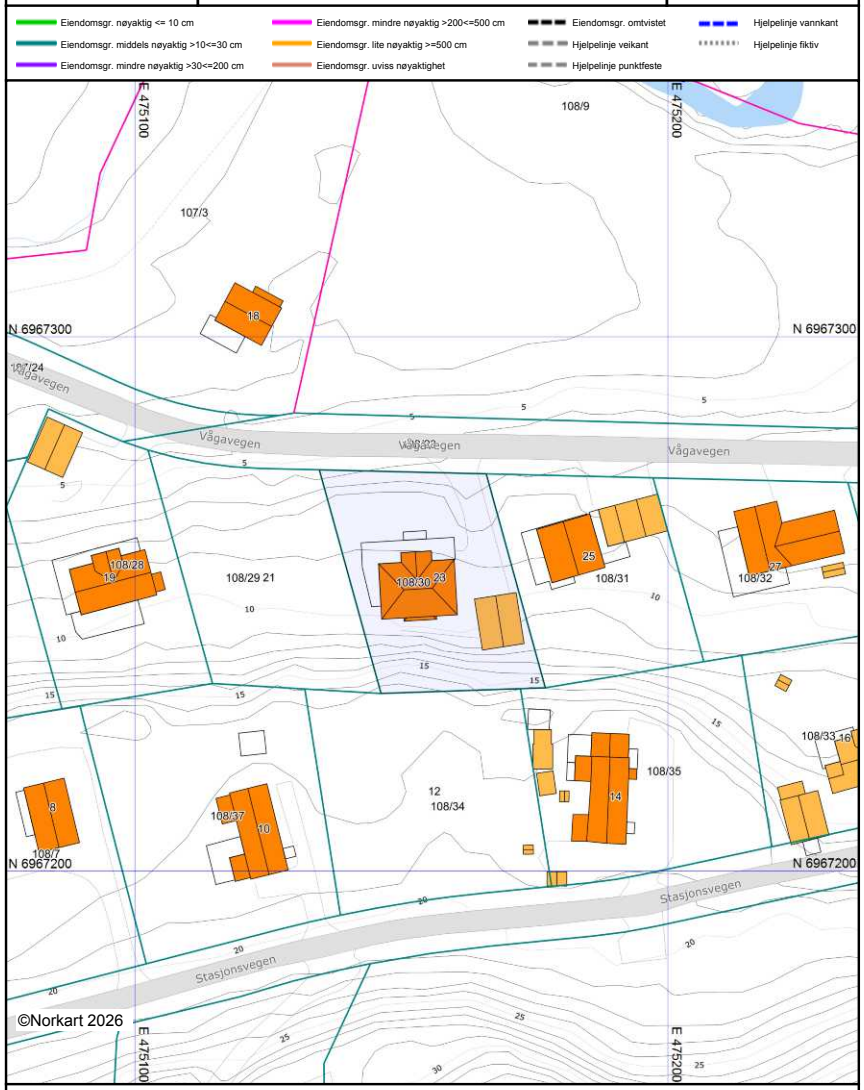
Sunndal kommune

Grunnkart

Eiendom: 108/30
Adresse: Vågavegen 23
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

enova

Energiattest



Adresse	
Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD	
Dato for energimerking **07.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292535**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300274914**
Gårdsnummer **108**	Bruksnummer **30**
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 **2012**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **208,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **208,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert 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 **109,39 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **102,31 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 746 kWh**



Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD

Detaljering

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



Vågavegen 23, 6622 ÅLVUNDFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VÅGAVEGEN 23

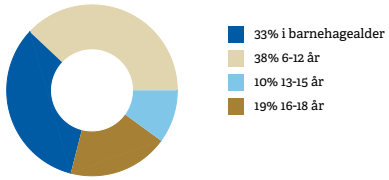
OFFENTLIG TRANSPORT

Fuglevågen Ulvund kraft Linje 901	**8 min** 0.7 km
Kristiansund Kvernberget	**1 t 5 min**

SKOLER

Ålvundfjord skule (1-7 kl.) 94 elever, 8 klasser	**13 min** 1.2 km
Sunndal ungdomsskole (8-10 kl.) 222 elever, 18 klasser	**22 min** 23.2 km
Sunndal vidaregåande skole 300 elever	**21 min** 22.8 km
Tingvoll vidaregåande skole 100 elever, 5 klasser	**24 min** 27.5 km

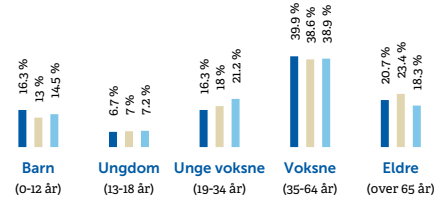
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Indre Ålvundf...	344	168
Kommune: Sunndal	6 932	3 779
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Ålvundeid barnehage (1-5 år) 71 barn	**10 min** 11.5 km
Meisingset oppvekstsenter (2-5 år) 21 barn	**16 min** 17.8 km
Skjøllend barnehage (1-5 år) 95 barn	**19 min** 22.2 km

DAGLIGVARE

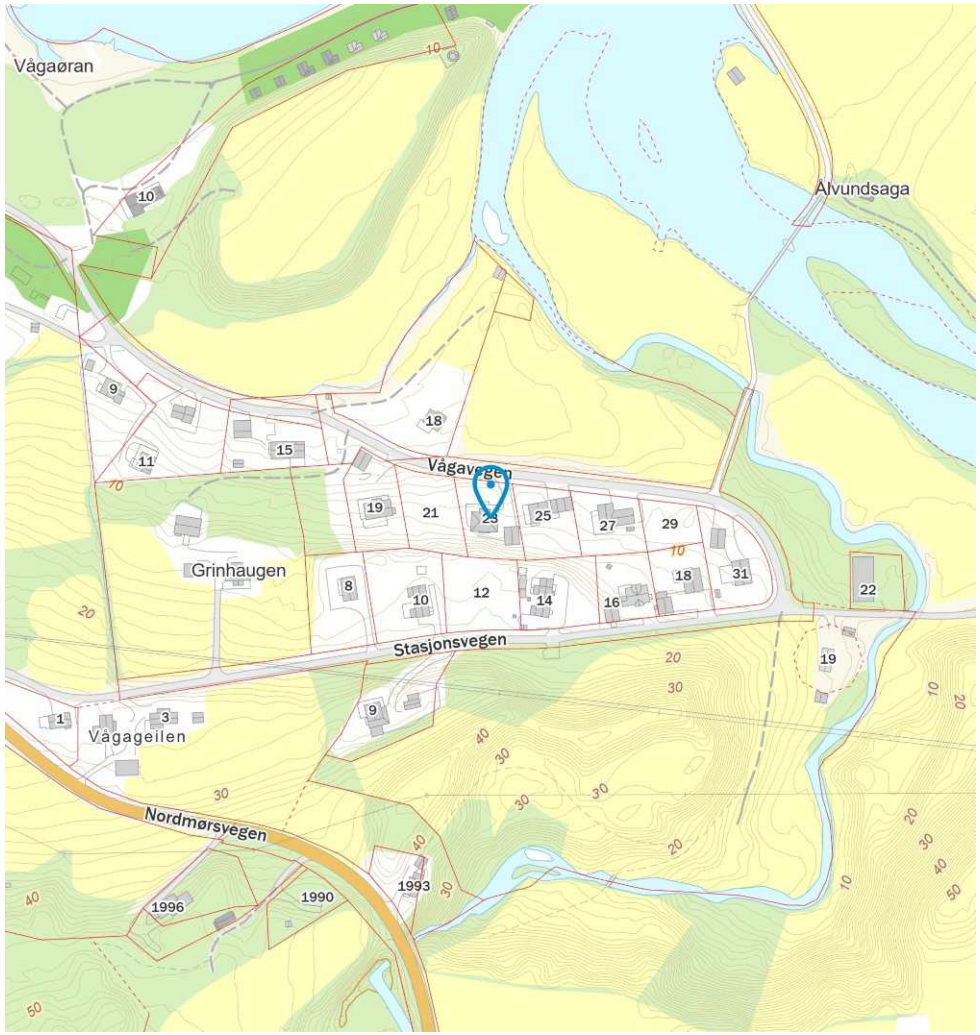
Joker Ålvundfjord PostNord, søndagsåpent	**5 min** 4.2 km
Bunnpris Sunndalsøra PostNord, søndagsåpent	**18 min** 21.3 km

SPORT

Ålvundfjord stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	**10 min** 1 km
Handlarstuhamran,lekeplass Ballspill	**5 min** 4.2 km
Fitnesspoint Sunndalsøra	**18 min**

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





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

Notater

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 21260029 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Vågavegen 23, 6622 Ålvundfjord.
Gnr. 108, Bnr. 30, Sunndal kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 21260029
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.05.2026

EiendomsMegler 1

Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra

eiendomsmegler1.no