

Velkommen til

Øranvegen 41, 6600 Sunndalsøra

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Øranvegen 41
6600 Sunndalsøra

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 350 000,-
Omkostninger	kr	109 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 459 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2004
BRA/BRA-i	196 / 122 m²
Soverom	3

Energimerke C

Oppusset og attraktiv enebolig nær sentrum med arealeffektiv planløsning. Stort og fint Fossline kjøkken fra 2022. Kjøkkenet har romslig kjøkkenøy, godt med benkeplass og integrerte hvitevarer. Stue fornyet samme år med bl. a. nye overflater og fin peis. Bad oppgradert i 2024. Hovedsakelig nye vannrør i boligen. Delvis oppgradert elektrisk anlegg. Varmepumpe fra 2021. Utvendig standard i all hovedsak fra byggeår. Skjermet, romslig og vestvendt veranda. Lettstelt og flat tomt. Lagt belegningsstein i innkjørsel og gangareal. Dobbelgarasje fra 2010 har leddport med automatisk portåpner og el-bil lader. Isolert og innredet bod i bakkant samt innredet loftsrom. Både hus og garasje ble utvendig malt i 2024. 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
Øranvegen 41, 6600 Sunndalsøra

Registerbetegnelse
Gnr. 51, Bnr. 618, Sunndal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 350 000,-
Omkostninger	kr	109 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 459 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 479 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 108 750,-

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

Sum omkostninger kr 109 840,- 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 16 596,- pr. år 2025. 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 7 686,- pr. 2026. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.

Areal
BRA - i: 122 m²
BRA - e: 74 m²
BRA totalt: 196 m²
TBA: 60 m²
GUA: 220 m²
ALH: 24 m²

Arealene i 2. etasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde. Bod i 2. etasje er ikke måleverdig grunnet skrå himlinger. Arealet er opplyst som ALH.

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
3 soverom

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Dobbelgarasje fra 2010 med leddport og automatisk portåpner. Montert el-bil lader. Innredet bod og loftsrom.

Tomt
Tomtestørrelse er 439 m² på eiet tomt.
Flat og lettstelt tomt beplantet med plen og busker. Skjermet og vestvendt veranda har god størrelse. Vestvendt luftebalkong. Belegningsstein i innkjørsel og gangareal til veranda. Takoverbygd inngangsparti.

Byggeår
Boligen i 2004 og garasjen i 2007 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Gang, stue/kjøkken i åpen løsning, toalett og vaskerom.
2. etasje: 3 soverom, stue, bad og bod (ikke måleverdig areal).

Eksternt bruksareal:
Frittstående garasje.

Standard
1. etasje:
Gang: Flis på gulv med gulvvarme. Malt strietapet og spiler på vegg. Hvite himlingsplater. Trapp til 2. etasje. Hovedinngang. Sikringsskap.

Stue/kjøkken: Laminatgulv, malte slette vegger og malt slett himling med spotter. Utgang til terrasse. Peisovn og varmepumpe. Spiler på en vegg i stue. Slett kjøkkeninnredning fra Fossline, laminert benkeplate med underlimt vask og nedfelt induksjonstopp med avtrekk på kjøkkenøy. Integrert oppvaskmaskin, fryseskap, kjøleskap, stekeovn og micro. Komfyrvakt over kokesonen. Vannsikker plate på vegg over benkeplate ved vask.

Toalett: Flis på gulv med gulvvarme, malt strietapet på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling. 60 cm servantskap med heldekkende servant, speil med spotter i lyslist og gulvstående toalett.

Vaskerom: Flis på gulv med gulvvarme, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling. Slett vaskeromsinnredning, laminert benkeplate, høyskap med sentralstøvsuger, innebygd varmtvannstank, vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

2. etasje:
Soverom 1: Laminatgulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Laminatgulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling.

Soverom 3: Laminatgulv. Malt strietapet og tapet vegg. Malt slett himling. Panelovn på vegg.

Stue: Laminatgulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling. Trapp til 1. etasje. Utgang til veranda.

Bad: Belegg på gulv, våtromsplater på vegg og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling. 120 cm servantskap med heldekkende servant, speil med bakgrunnsbelysning, høyskap, vegghengt toalett, badekar og innsvingbare dusjvegger.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et nyere boligfelt på Storøra. Kort vei til handelstilbud i sentrum av Sunndalsøra.

Adkomst
Enkel adkomst via felles tun til offentlig vei.

Byggemåte
Enebolig med 1. etasje og 2. etasje. Støpt plate med isolerte ringmurer, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig liggende kledning. 2-lags vinduer. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende be-slag. Takrenner med avløp ført til terreng. Terrasse på terreng med utgang fra stue og ved hovedinngang. Overbygget veranda i 2. etasje.

Garasje fordelt over 1. etasje med loft. Betonggulv, betongstein i ringmur, bindingsverk i vegg som er kledd med liggende kledning. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Leddport i stål med portåpner. Malt inngangsdør. Innlagt
strøm og elbillader. Innvendig er garasjen kledd med plater på vegger og i himling. På loft er det innredet med plater.

Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Følgende integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handel:
- Komfyr
- Induksjonstopp
- Kjøleskap
- Fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Mikrobølgeovn

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 datert 18.01.2005.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av garasjen datert 07.08.2007. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Sunndal kommunes arkiv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk og ved. Varmepumpe fra 2021.

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, Lys 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: Reguleringsplan for Villabyøran syd - bebyggelsesplan planid 19970500 med bestemmelser vedtatt 26.05.1997 gjelder for området. Eiendommen er regulert til byggeområde boliger. Byggeområde på tomta er angitt med sort skrå skravur.

Gjeldende kommunedelplan: Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder også for området. Kommunedelplanen inneholder både generelle bestemmelser som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på planen. I kommunedelplanen er tomta vist som eksisterende boligområde og generelle bestemmelser nr. 0.1-0.5 og bestemmelser nr. 1.1.1. gjelder.

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 845 981,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 383 925,-.

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
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Kim Hagen Fjelle og Malin Gjerde

Heftelser og servitutter
Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 4836
Dato: 31.05.2002
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 2690
Dato: 12.03.2004
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 1836
Dato: 26.02.2002
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt
Målebrev

Dagboknr.: 2011
Dato: 06.03.2001
Målebrev

Ovenstående tinglyste forhold vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. 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
Iht. tilstandsrapport er det ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger av garasjen og dagens bruk. I 1. etasje er det åpnet og lagt til ett bodareal mot nabogarasje. Bakre del av garasjen er avdelt til trapperom og lagerrom. Loft er avdelt til ett lagerrom og allrom/flerbruksrom. Garasjen samsvarer i dag ikke med godkjente tegninger fra 2007. Endringene er søknadspliktige, med særlig fokus på brannteknisk dokumentasjon grunnet nærheten til nabobebyggelse. Det anbefales at det sendes inn en ettergodkjenning for å bringe tiltaket i samsvar med gjeldende lovverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,861 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (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. 4 900,-
Tilstandsrapport kr. 23 500,-
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 03.02.2026 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:

Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele taket, noe som var et krav på byggemeldingstidspunktet. TG3 er gitt da kombinasjonen av takvinkel og taktekking medfører fare for takras mot beferdet område. Dette utgjør en umiddelbar risiko for person- og materiellskade ved store ansamlinger av snø.

Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Generell: TG3 er gitt fordi rommet er bygget uten membran/tettesjikt på gulv og ved vaskekum, i henhold til gjeldende krav for vaskerom på byggetidspunktet.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Overflater
- Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner - Vannledninger

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner - Sentralstøvsuger
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

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.

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. Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 07.08.2007 hos Sunndal Kommune. 1. etasje: Det er åpnet og lagt til ett bodareal mot nabogarasje. Bakre del av garasjen er avdelt til trapperom og lagerrom. Loft er avdelt til ett lagerrom og allrom/flerbruksrom. Garasjen samsvarer i dag ikke med godkjente tegninger fra 2007. Endringene er søknadspliktige, med særlig fokus på brannteknisk dokumentasjon grunnet nærheten til nabobebyggelse. Det anbefales at det sendes inn en ettergodkjenning for å bringe tiltaket i samsvar med gjeldende lovverk.

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, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Liten membranskade i dusj. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Totalrenovering av bad. Bygg-vest på oppbygging og baderomsplater. Gridseth rør skiftet alt rør i rør system, toalett etc. Tingvoll elektro på el-innstallasjon og Øra Farge og Miljø på støping og våtromsbelegg. Firmanavn: Bygg-vest. Hvilket år ble jobben fullført? 2024.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Innredet loftstue på garasje. Firmanavn: Selvgjort, tømrerfagbrev. Hvilket år ble jobben fullført? 2014.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ny peis. Firmanavn: Hustad Malefirma. Hvilket år ble jobben fullført? 2022.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? El-innstallasjon i forbindelse med oppussing av stue/kjøkken. Firmanavn: Bratseth AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2022.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Belegningstein innkjørsel 2013, Hobbyrom i garasje 2013, loftstue i garasje 2014, oppussing av stue og kjøkken 2022. Nytt bad 2024, maling av hele fasaden 2024.

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 03.02.2026
- Selgers egenerklæring datert 26.01.2026
- Ferdigattest datert 18.01.2005
- Bygningstegninger
- Eiendomsrapport
- Målebrev
- Tinglyst erklæring datert 12.03.2004
- Reguleringsbestemmelser
- Oversiktskart
- 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

























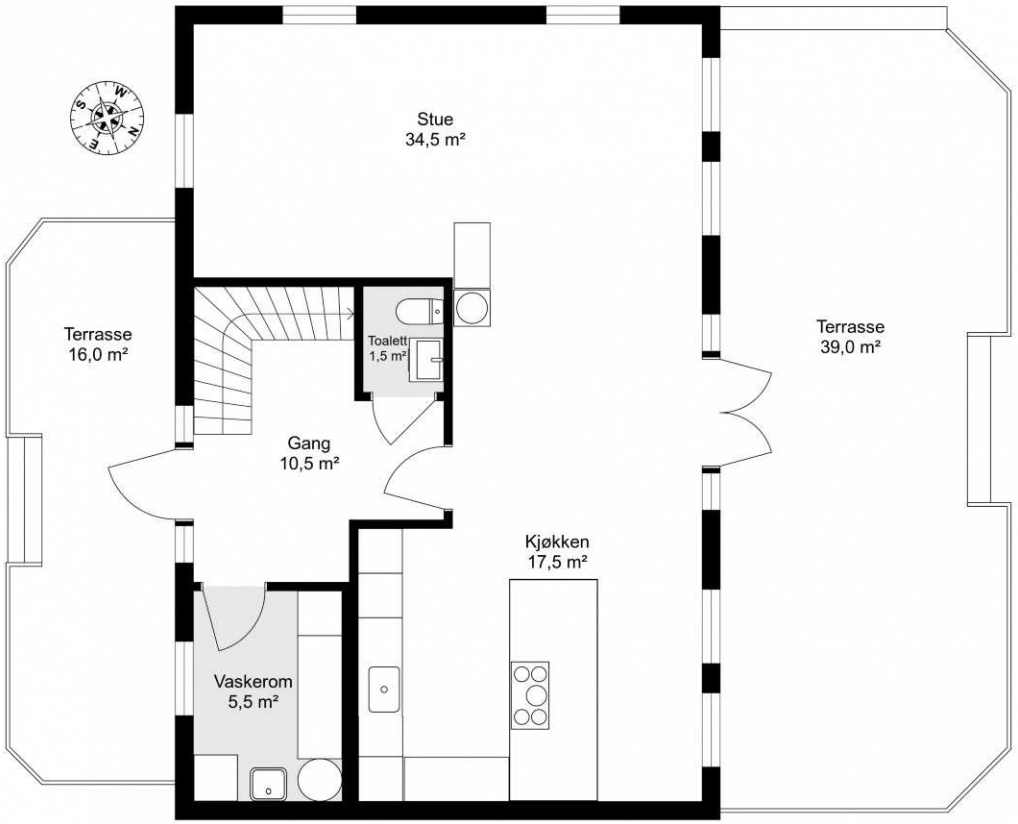






MIDT NORSK TAKST AS

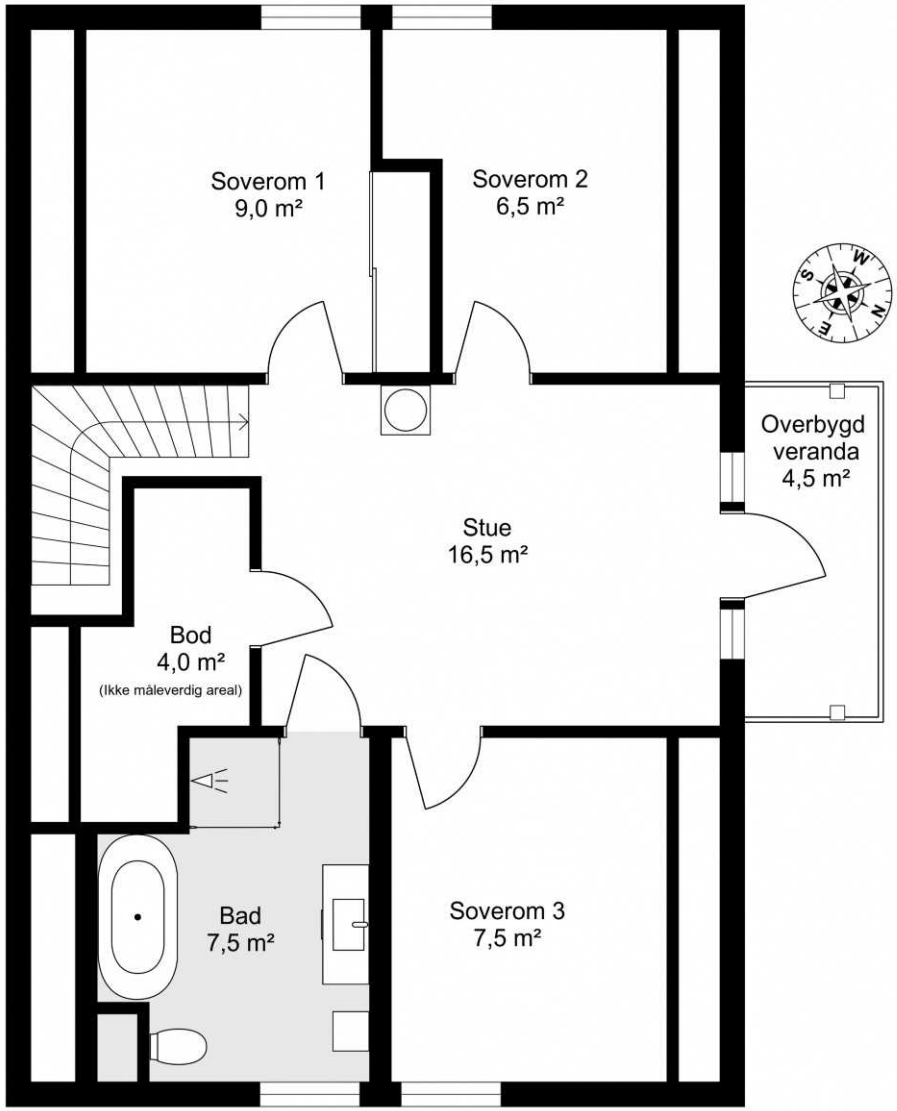
6600 Sunndalsøra - Øranvegen 41
1. Etasje



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

6600 Sunndalsøra - Øranvegen 41
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
Øranvegen 41, 6600 SUNNDALSØRA
SUNNDAL kommune
gnr. 51, bnr. 618

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 30.01.2026 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20704-1666 **Referansenummer:** NM9546

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

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.

Øranvegen 41, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 618
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

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

Enebolig med 1. etasje og 2. etasje.
Støpt plate med isolerte ringmurer, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig liggende kledning. 2-lags vinduer. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Takrenner med avløp ført til terreng.
Terrasse på terreng med utgang fra stue og ved hovedinngang.
Overbygget veranda i 2. etasje.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Overflater er malt 2024.
Takkonstruksjonen har A-takstol som er innredet. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Overbygd veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 94 cm
Terrasse bygd på terreng med terrassedekke. Stående rekkverk og levegg som er malt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe fra byggeår og peisovn fra 2022.
Boligen har lakkert åpen tretrapp. Høyde rekkverk er målt til ca. 90 cm
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling.
Slett vaskeromsinnredning, laminert benkeplate, høyskap med sentralstøvsuger, innebygd varmtvannstank, vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Belegg på gulv, våtromsplater på vegg og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling.
120 cm servantskap med heldekkende servant, speil med bakgrunnsbelysning, høyskap, vegghengt toalett, badekar og innsvingbare dusjvegger.

KJØKKEN Gå til side

Laminatgulv, malte slette vegger og malt slett himling med spotter.
Utgang til terrasse. Peisovn og varmepumpe.
Slett kjøkkeninnredning fra Fossline, laminert benkeplate med underlimt vask og nedfelt induksjonstopp med avtrekk på kjøkkenøy.
Integrert oppvaskmaskin, fryseskap, kjøleskap, stekeovn og micro.
Komfyrvakt over kokesonen. Vannsikker plate på vegg over benkeplate ved vask.
Induksjonstopp med integrert ventilator og avtrekk ut via vegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Flis på gulv med gulvvarme, malt strietapet på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling. 60 cm servantskap med heldekkende servant, speil med spotter i lyslist og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på vaskerom. Åpne kobberrør på vaskerom.
- Det er montert nye rør til kjøkken i 2022 og til bad i 2024 ifb. renovering.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk sentralavtrekk med vifte plassert på bod i 2. etasje med styringsbryter i gang 1. etasje ved sikringsskap. Tilluft tilføres via ventiler i vinduene.
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue/kjøkken.
Leverandør: Mitsubishi.
Elektrisk tilkobling: Utvendig stikkontakt.
Produksjonsår: 2021. Montert 2022 av Team Sjøholt Varmepumpetjenester AS.
Service utført: Ikke vært behov.
- For at varmepumpen skal fungere optimalt, anbefaler leverandører at det utføres service hvert 2. eller hvert 3. år. I tillegg anbefales det at utføres vedlikehold jevnlig.
OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2004.
Plassering: Vaskerom.
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt.
Sentralstøvsuger.
Flexit CV 100 sentralstøvsuger er plassert på teknisk rom. (Ikke funksjonstestet på befaringsdagen, kun vurdert ut fra alder)
Hovedsikringsskap er plassert i gang med automatsikringer, overspenningsvern, og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP.
Astrour for styring av utelys. Skjult anlegg.
Underfordeling er plassert i garasjen. Det er også montert elbillader i garasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 2004. 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.
Flat tomt som er beplantet med plen, busker og hekk. Brostein foran boligen og foran garasjen. Asfaltert felles innkjørsel.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004. Det er offentlig avløp

Øranvegen 41, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 618
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Beskrivelse av eiendommen

via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2004. 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 2022 i 1. etasje
Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
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

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 10.12.2002 hos Sunndal Kommune

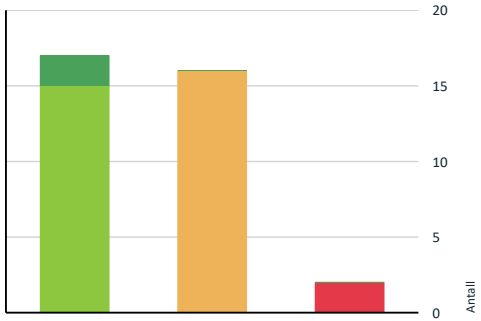
Garasje

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

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 07.08.2007 hos Sunndal Kommune
- 1. etasje: Det er åpnet og lagt til ett bodareal mot nabo garasje. Bakre del av garasjen er avdelt til trapperom og lagerrom.
- Loft: Er avdelt til ett lagerrom og allrom/flerbruksrom.
- Garasjen samsvarer i dag ikke med godkjente tegninger fra 2007. Endringene er søknadspliktige, med særlig fokus på brannteknisk dokumentasjon grunnet nærheten til nabobebyggelse. Det anbefales at det sendes inn en ettergodkjenning for å bringe tiltaket i samsvar med gjeldende lovverk.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen. Garasjen er registrert tatt i bruk 01.12.2007

Sammendrag av boligens tilstand

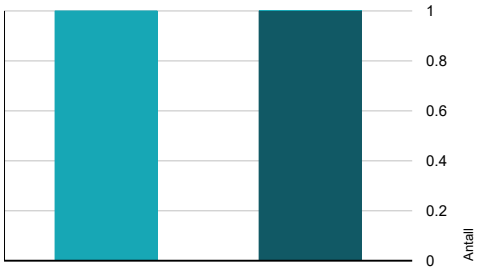
Fordeling av tilstandsgrader



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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	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 trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Øranvegen 41, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 618
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Ferdigattest er gitt 18.01.2005

Anvendelse

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

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

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

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Lagt belegningsstein i innkjørsel. Utført som egeninnsats
2013	Modernisering	Innredet hobbyrom på garasje. Utført av eier som er faglært tømrer
2014	Modernisering	Innredet loftstue på garasje. Utført av eier som er faglært tømrer
2022	Modernisering	El-installasjon i forbindelse med oppussing av stue /kjøkken
2022	Modernisering	Montert ny peis. Utført Hustad Malerfirma.
2022	Modernisering	Oppussing av stue og kjøkken. Utført av eier som er faglært tømrer
2022	Modernisering	Montert ny varmepumpe. Faglært arbeid av Sjøholt Varmepumpeservice AS.
2024	Modernisering	Renovering av bad. Bygg-Vest AS på oppbygging og baderomsplater. Gridseth Rør AS skiftet alt rør i rør system, toalett etc. Tingvoll Elektro AS på el-installasjon. Øra Farge og Miljø AS på støping og våtromsbelegg.
2026	Modernisering	Montert vannstoppventil. Faglært arbeid av Gridseth Rør AS
2026	Modernisering	Utbedret riss i veggplater på stue. Hustad Malerservice. Malt siste strøk som egeninnsats.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via biler 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 taktekkingen.

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

Øranvegen 41, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 618
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport


Oversikt


Oversikt


Oversikt

TG 3 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Det er observert noe mose på luftehatter som må ses i sammenheng med taktekkingen.
- Det mangler snøfangere på hele taket, noe som var et krav på byggemeldingstidspunktet. TG 3 er gitt da kombinasjonen av takvinkel og taktekking medfører fare for takras mot beferdet område. Dette utgjør en umiddelbar risiko for person- og materiellskade ved store ansamlinger av snø.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- I tiltakskostanden er montering av snøfangere hensyntatt. Valg av løsning vil kunne påvirke kostanden.
Det må gjøres en vurdering på takkonstruksjon om denne tåler belasting med at snø blir liggende på takflatene.
Konsekvens med at snø blir liggende på en svak konstruksjon er nedbøying/ skjevheter på takflate/ konstruksjon.
- Ved ringmur og støpt plate på mark med drenerende masser det ikke samme behov for bortledning av vann som ved kjeller.
I mange tilfeller dette en løsning som er utført uten drensrør og kun med drenerende masser. Det er uansett en anbefaling å lede vann bort for å hindre fuktbelastning og undergraving av fundamenter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Takvann er ført dirkete til terreng



Pipehatt med tilgang via fastmontert takstige



Luftehatt med noe synlig ising. Naturlig ut fra temperatur ved befaringen.



Luftehatt

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Overflater er malt 2024.
- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon. Det forutsettes at veggen er bygget iht. preakseptert løsning

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

- Musesperre bør etableres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrenging av skadedyr. Manglende musesperre medfører økt risiko for at mus og andre skadedyr kan komme inn i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningen og redusert inneklima.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Øranvegen 41, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 618
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt





Oversikt

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstol som er innredet. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.
- Takkonstruksjon er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Ikke tilgang til kott på hver side og i flat himling. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg og alle rom som er innredet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Manglende tilgang til deler av takkonstruksjonen medfører usikkerhet om tilstanden i disse områdene. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer.
Konsekvensen av utilstrekkelig inspeksjon er økt risiko for at skader eller fuktproblemer ikke oppdages og utbedres i tide, noe som kan føre til større utbedringskostnader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Bildet viser deler av kott/takkonstruksjon som ikke har tilgang eller inspeksjonsmulighet



Ingen synlig fukt eller skader rundt rørgjennomføringer på kott



Montert ny sikring for innsekter og fugl i raftekasse etter befaringen.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst utvendig.
- Selger har etter befaringen utbedret overflateslitasje på vinduer utvendig.



Vindu på stue



Vindu på kjøkken



Vindu på stue og soverom

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Øranvegen 41, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 618
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
- Selger har etter befaringen utbedret overflateslitasje på vinduer utvendig.



Verandadør i 2. etasje



Hoveddør



Terrassedør i 1. etasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 94 cm
- Ny håndrekke er montert 2026

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler på terrassedekke

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- 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.



Oversikt



Oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse bygd på terreng med terrassedekke. Stående rekkverk og levegg som er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Terrassebord er lagt for tett slik at det blir manglende avrenning ned til terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:

- Det bør skjæres spalter mellom terrassebordene for å sikre tilstrekkelig avstand og god avrenning, noe som reduserer risikoen for fuktskader og råte i treverket.
- 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.



Terrasse ved hovedinngangen



Terrasse ved hovedinngangen



Terrasse med utgang fra stue



Terrasse med utgang fra stue

INNVENDIG

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Øranvegen 41, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 618
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
- Overflater på stue og kjøkken er renovert 2022
- Overflater på stue med sprekk er utbedret etter befaring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

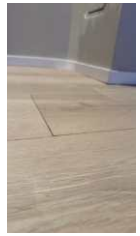
- Sprekk og bom/løse fliser ved ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Lokal utbedring av sprekk og løse fliser ved ytterdør bør utføres for å hindre videre skade og redusere risiko for at fliser løsner eller sprekker ytterligere. Det må også påregnes noe flikking og utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, fuktskader eller behov for mer omfattende reparasjoner på et senere tidspunkt.



Sprekk og bom/løse fliser ved ytterdør



Skjøt på laminatgulv ved pipe er limt og utbedret etter befaringen.



Plater på stue med sprekk er sparklet og utbedret etter befaringen

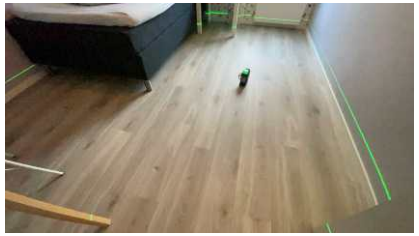
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tilstandsrapport



2. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 13 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



2. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av soverom 3. Det er målt 7 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



Etter befaringen har selger montert ny list ved pipe for å fjerne glipe/sprekk mellom list og gulv.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår og peisovn fra 2022.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Øranvegen 41, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 618
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Peis



Etter befaringen har selger montert plate på gulv for å sikre gulvet iht. gjeldene krav



Etter befaringen har selger montert sotlukestein for å sikre avstand fra sotluke mot brennbart materiale for å lukke avviket

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert åpen tretrapp. Høyde rekkverk er målt til ca. 90 cm

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er noe slitasje i overflaten på trinnene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Lokal utbedring av slitasje på trinnene bør utføres for å redusere risiko for ytterligere forringelse av trappen og for å opprettholde sikkerheten ved bruk.

Tilstandsrapport



Trapp sett fra 1. etasje



Det er noe slitasje i overflaten på trinnene



Trapp sett fra 2. etasje

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
- Etter befaringen har selger utbedret overflateskader på flere dører for å lukke avviket.



Dør til toalett og stue sett fra gang



Dør til vaskerom sett fra gang



2. etasje
Dører til soverom 3, bad og bod sett fra stue



2. etasje
Dører til soverom sett fra stue.

VÅTROM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Øranvegen 41, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 618
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling.
Slett vaskeromsinnredning, laminert benkeplate, høyskap med sentralstøvsuger, innebygd varmtvannstank, vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
- Det er målt 7 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

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

- TG 3 er gitt fordi rommet er bygget uten membran/tettesjikt på gulv og ved vaskekum, i henhold til gjeldende krav for vaskerom på byggetidspunktet.
- Gulvet har for lite fall i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt og fall mot sluk, for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Det anbefales å montere vannstoppventil med vannføler, samt unngå bruk av fritt vann på overflater ved fortsatt bruk, da manglende membran og utilstrekkelig fall øker faren for fuktskader og følgeskader over tid.
- Våtrommet benyttes på eget ansvar inntil nødvendige utbedringer er gjennomført.
- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Kontroll av gulvlist på vaskerom ved sluk. Det er målt 11,5%. Ingen forhøyde fuktavvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ved andre undersøkelser er det avdekket at rommet er bygget opp feil med hensyn til tilstrekkelig tetthet i våtsoner. Dette medfører økt fare for skjulte skader ved fuktpåvirkning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Utbedring av rommet bør gjennomføres for å sikre tilstrekkelig tetthet i våtsoner, og bør vurderes i sammenheng med tiltak på veggoverflater og membran.
Manglende tetthet medfører økt risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid for våtrommet.



Kontroll av gulvlist på vaskerom ved sluk. Det er målt 11,5%. Ingen forhøyde fuktavvik.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Belegg på gulv, våtromsplater på vegg og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling.
120 cm servantskap med heldekkende servant, speil med bakgrunnsbelysning, høyskap, vegghengt toalett, badekar og innsvingbare dusjvegger.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og malt slett himling med spotter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

- Takvindu er plassert i våtsone til badekar
- Dør er plassert i våtsone til dusj.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Vindu og dør i våtsone bør beskyttes mot direkte vannsprut for å redusere risikoen for fuktskader på overflater og skjulte konstruksjoner. Dersom overflatene utsettes for direkte vannbelastning over tid, øker faren for skader og forringelse av materialene.

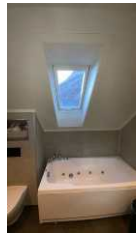
Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Øranvegen 41, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 618
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Dør er plassert i våtsonen til dusjen like utenfor dusjveggen.



Vindu er plassert i våtsone over badekaret



Oversikt

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist i dusjen. Det er målt 19 mm fra topp sluk under badekaret til underkant dørterskel.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Gulvet utenfor dusjsonen har svakt fall mot dusj og badekar. Gulvet mangler tilstrekkelig overhøyde på gulvbelegg ved dør iht. gjeldene krav med tanke på lekkasjevann. Fall under badekar er tilnærmet flatt.

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.

- 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.
- Som ekstra sikring bør det monteres vannføler på gulv ved dør som er tilkoblet vannstoppventil. Det kan bidra til å forhindre skade i tilstøtende rom ved evt. vannstigning inne i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk i dusj og under badekar.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Sluk i dusj



Sluk under badekar

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

120 cm servantskap med heldekkende servant, speil med bakgrunnsbelysning, høyskap, vegghengt toalett, badekar og innsvingbare dusjvegger.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Oversikt



Oversikt



Oversikt

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk sentralavtrekk med vifte plassert i bod. Tilluft via spalte under dør og åpningsvindu med ventil.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Øranvegen 41, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 618
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk i himling og åpningsvindu



Takvindu har også ventilering og åpning



Tilluftsspalte under dør

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende bod inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Laminatgulv, malte slette vegger og malt slett himling med spotter. Utgang til terrasse. Peisovn og varmepumpe.
Slett kjøkkeninnredning fra Fossline, laminert benkeplate med underlimt vask og nedfelt induksjonstopp med avtrekk på kjøkkenøy.
Integrert oppvaskmaskin, fryseskap, kjøleskap, stekeovn og micro. Komfyrvakt over kokesonen. Vannsikker plate på vegg over benkeplate ved vask.
- Vannstoppventil er montert etter befaringen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Induksjonstopp med integrert ventilator og avtrekk ut via vegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Oversikt

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Flis på gulv med gulvvarme, malt strietapet på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling. 60 cm servantskap med heldekkende servant, speil med spotter i lyslist og gulvstående toalett.
- Nytt toalett er montert ca. 2022.
- Nye spotter i lyslist er montert etter befaringen

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Øranvegen 41, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 618
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Oversikt



Nye spotter er montert etter befaringen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på vaskerom. Åpne kobberrør på vaskerom.
- Det er montert nye rør til kjøkken i 2022 og til bad i 2024 ifb. renovering.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Dette gjelder ikke vannrør som er skiftet i 2022 og 2024.

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

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



Vannfordelingsskap med hovedstoppekrane



Åpne rør på vegg i vaskerom

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk sentralavtrekk med vifte plassert på bod i 2. etasje med styringsbryter i gang 1. etasje ved sikringsskap. Tilluft tilføres via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Noe støy fra avtrekksvifte
- Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men på grunn av anleggets alder må vedlikehold og eventuelle oppgraderinger påregnes. Støy fra avtrekksviften og redusert gjenværende levetid kan medføre økt risiko for driftsstans eller redusert ventilasjonseffekt, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.



Mekanisk avtrekk er tilgjengelig på bod i 2. etasje



Styringsbryter for ventilasjon er plassert i gang 1. etasje ved sikringsskap.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue/kjøkken.
Leverandør: Mitsubishi.
Elektrisk tilkobling: Utvendig stikkontakt.
Produksjonsår: 2021. Montert 2022 av Team Sjøholt Varmepumpetjenester AS.
Service utført: Ikke vært behov.
- For at varmepumpen skal fungere optimalt, anbefaler leverandører at det utføres service hvert 2. eller hvert 3. år. I tillegg anbefales det at utføres vedlikehold jevnlig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Innerdel



Ytterdel

TG 2 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2004.
Plassering: Vaskerom.
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt.
- Varmtvannstank er bygget inn noe som begrenser inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Det er synlig tæring/forvitring på blandeventilen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Øranvegen 41, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 618
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

- Det bør vurderes å skifte ut varmtvannstanken grunnet alder, da risikoen for lekkasje og funksjonssvikt øker betydelig etter 20 år.
- Tæring på blandeventil bør utbedres for å unngå lekkasjer og sikre korrekt funksjon.



Det er synlig tæring/forvitring på blandeventilen.



Oversikt innebygd varmtvannstank med benkeplate som kan tas av

TG 2 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger.
Flexit CV 100 sentralstøvsuger er plassert på teknisk rom. (Ikke funksjonstestet på befaringsdagen, kun vurdert ut fra alder)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden sentralstøvsugeren fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader eller funksjonssvikt plutselig oppstå. Konsekvensen er økt risiko for driftsstans og behov for utskifting på kort varsel.

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.

Hovedsikringsskap er plassert i gang med automatsikringer, overspenningsvern, og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Astrour for styring av utelys. Skjult anlegg.
Underfordeling er plassert i garasjen. Det er også montert elbillader i garasje.

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.
   2024 Arbeid utført på bad av Tingvoll Elektro AS

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

- Det ligger dokumentasjon fra 02.10.2003 utarbeidet av Tingvoll Elektro AS ved nyinstallasjon.
- Det ligger totalt 21 dokumenter på boligmappa.no fra perioden 2020 - 2024
- Dokumenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang på www.boligmappa.no
- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:
Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Deler av det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.
    - Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Øranvegen 41, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 618
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Sikringsskap i garasje. Kursfortegnelse er oppdatert etter befaringen

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2004. 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 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor ved skjøter på plater og på ytterhjørner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Synlig isolasjon bør tildekkes på forsvarlig måte for å hindre mekanisk skade, redusere risiko for vanninntrenging. Manglende tildekking kan føre til forringelse av isolasjonen og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



Oversikt



Oversikt



Hjørner bør fuges

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Er en del mose på deler av støttemuren

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Mose bør fjernes fra muren for å hindre svekkelser og forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt fuktighet og risiko for skader på muren over tid.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Øranvegen 41, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 618
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Er en del mose på deler av støttemuren

TG 0 Terrengforhold

Flat tomt som er beplantet med plen, busker og hekk. Brostein foran boligen og foran garasjen. Asfaltert felles innkjørsel.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2004.

Tilstandsrapport

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

⚠ 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.

Brann: Det er montert brannmeldere i hver etasje og brannslukker fra 2022 i 1. etasje
Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

- Info radon:
- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.
- Avvik i branncelleinndeling bør utbedres for å sikre tilstrekkelig brannsikring og redusere risikoen for spredning av brann mellom byggene.

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

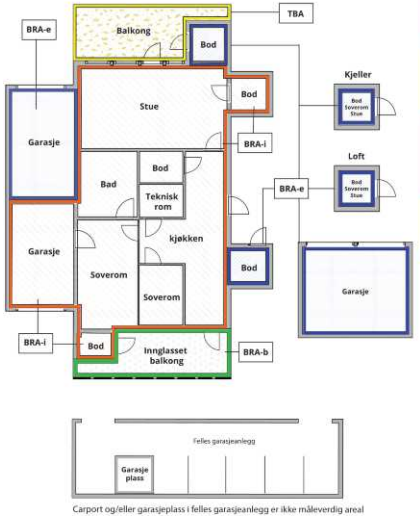
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	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	72			72	55		72
2. Etasje	50			50	5	14	64
SUM	**122**				**60**	**14**	**136**
SUM BRA	**122**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang m/trapp, vaskerom, stue/kjøkken, toalettrom		
2. Etasje	Soverom, stue m/trapp, soverom 2, soverom 3, bad, bod (ikke måleverdig areal)		

Kommentar

- Arealene i 2. etasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH
- Bod i 2. etasje er ikke måleverdig grunnet skrå himlinger. Opplyses som ALH
- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Terrasse med utgang fra stue og ved hovedinngangen
2. etasje: Overbygd veranda

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 10.12.2002 hos Sunndal Kommune

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	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		54		54			54
Loft		20		20		10	30
SUM		**74**				**10**	**84**
SUM BRA	**74**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod, lagerrom, trapperom	
Loft		Gang m/trapp, allrom	

Kommentar

- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av 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:
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 07.08.2007 hos Sunndal Kommune
- 1. etasje: Det er åpnet og lagt til ett bodareal mot nabo garasje. Bakre del av garasjen er avdelt til trapperom og lagerrom.
- Loft: Er avdelt til ett lagerrom og allrom/flerbruksrom.
- Garasjen samsvarer i dag ikke med godkjente tegninger fra 2007. Endringene er søknadspliktige, med særlig fokus på brannteknisk dokumentasjon grunnet nærheten til nabobebyggelse. Det anbefales at det sendes inn en ettergodkjenning for å bringe tiltaket i samsvar med gjeldende lovverk.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen. Garasjen er registrert tatt i bruk 01.12.2007

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	72	50
Garasje	0	74

Kommentar

Enebolig	- Arealene i 2. etasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Utgjør ca. 14 m² gulvareal - Bod i 2. etasje er ikke måleverdig grunnet skrå himlinger
Garasje	- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Kim Hagen Fjelle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	51	618		0	439.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øranvegen 41

Hjemmelshaver
Fjelle Kim Hagen, Gjerde Malin

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

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

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

Beskrivelse
Garasje fordelt over 1. etasje med loft
Betonggulv, betongstein i ringmur, bindingsverk i vegg som er kledd med liggende kledning. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Leddport i stål med portåpner. Malt inngangsdør. Innlagt strøm og elbillader.
Innvendig er garasjen kledd med plater på vegger og i himling. På loft er det innredet med plater.

- Gjenstår noe isolering og ferdigstillelse av gang på loft.
- Gjenstår noe avsluttende listing, fuging og maling av overflater i 1. etasje.

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

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Innredet loftstue/allrom. Utført som egeninnsats av faglært tømrer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.01.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	25.01.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	46	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	03.02.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Nei
Standardtekst (Rombeskrivelse)	03.02.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	1	Nei
Forenklet energiattest	03.02.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	Bekreftet av selger pr. epost 05.02.2026

For gyldighet på rapporten se forside

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.





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

Kim Hagen Fjelle

Malin Gjerde

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Øranvegen 41
6600 Sunndalsøra

1563-51/618/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Liten membranskade i dusj.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bygg-vest

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad. Bygg-vest på oppbygging og baderomsplater. Gridseth rør skiftet alt rør i rør system, toalett etc. Tingvoll elektro på el-innstallasjon og Øra Farge og Miljø på støping og våtromsbelegg.

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?: 2024

Firmanavn: Bygg-vest

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad. Bygg-vest på oppbygging og baderomsplater. Gridseth rør skiftet alt rør i rør system, toalett etc. Tingvoll elektro på el-innstallasjon og Øra Farge og Miljø på støping og våtromsbelegg.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Totalrenovering av bad

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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Selvgjort, tømrerfagbrev
   Beskrivelse av arbeidet: Innredet loftstue på garasje

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Hustad Malefirma
   Beskrivelse av arbeidet: Ny peis

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?:** 2022
   Firmanavn: Bratseth AS
   Beskrivelse av arbeidet: El-innstallasjon i forbindelse med oppussing av stue /kjøkken.

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?

• **Ja**

Belegningstein innkjørsel 2013, Hobbyrom i garasje 2013, loftstue i garasje 2014, oppussing av stue og kjøkken 2022. Nytt bad 2024, maling av hele fasaden 2024.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Side 1 av 1
TMK-B sak 0003/05
J-sak 05/00129

Tiltak

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 93.

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Byggservice AS Gjøra Industrivegen 7 6600 SUNNDALSØRA	

Ferdigattest for

Gnr./bnr./fnr.	Eiendom/byggested
51/618	Øranvegen 41

Søknadsdato	Tiltakets art	Bygningstype
10.12.2002	Nybygg	Enebolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Vedtaksnr. TMK-B
Byggesaksrådgiver i Sunndal	18.01.05	0003/05

Opplysninger:

- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jf. PBL. § 93.
-

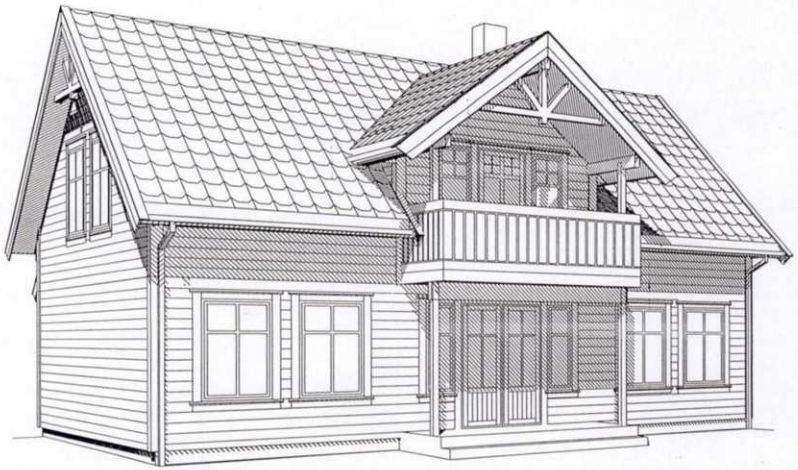
Vilkår:

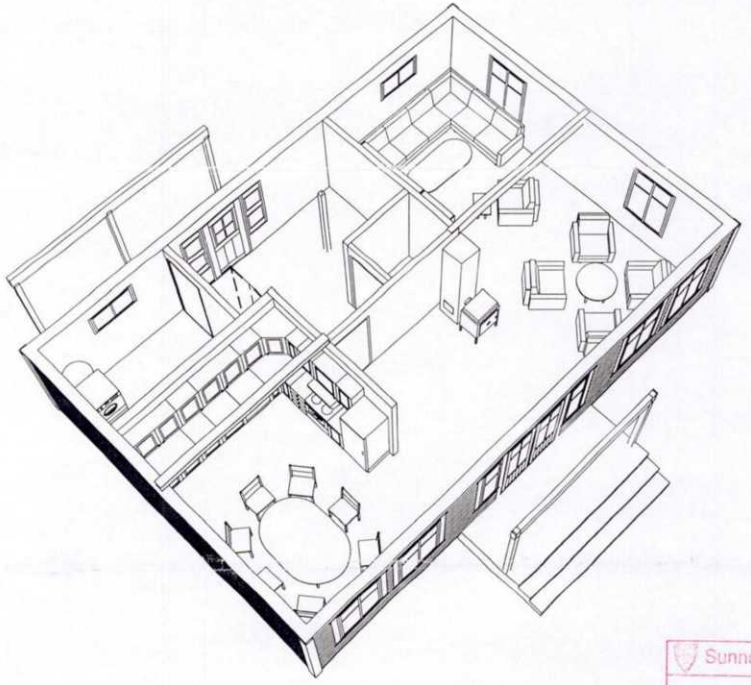
- Det er ikke satt spesielle vilkår for bruk i samsvar med søknad og tillatelse.
-

Klage Dette vedtaket kan påklages i h.h.t. PBL. § 15 og FVL. § 27

Sted	Dato	Stempel og underskrift
Sunndalsøra	18.01.05	Sunndal kommune Plan-, miljø- og næringstjeneste Halvor Bakke Byggesaksrådgiver

Kopi sendt til	
Tiltakshaver	Som angitt ovenfor
Ansvarshavende	
Andre	

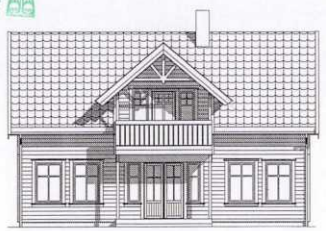




ANMELDINGSTEGNING
PERSPEKTIVER

TILTAKSHAVER: Byggservice Gjøra AS	TILTAK: REV.KAT.HUS – 1340 Øranvegen 41 GNR. 51 BNR. 618	BYGGMANN® MÅL: 1:	PROSJEKT BG AS: 1268–02
LEVERANDØR: Byggservice Gjøra AS Industrivegen 7 6600 Sunndalsøra	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: BYGGMANN GRUPPEN AS	DATO: 22.11.02 TEGNER: AKB	PROSJEKT LBH AS: GODKJ. NR: ARK: 507
TEGNINGEN MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN HJEMMEL FRA BYGGMANN GRUPPEN AS TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL BYGGMANN GRUPPEN AS		www.byggmann.no	

Sunndal kommune
10 DES. 2002







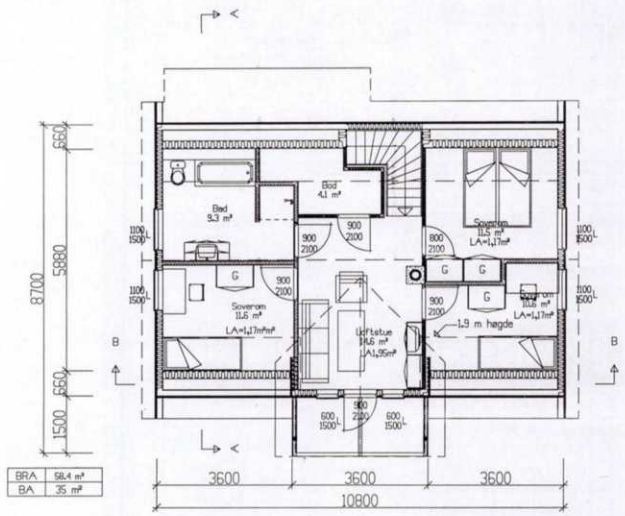


Sunndal kommune
Plan- og byggesaksavd.
Godkjent dato: 10/12-02
Sign.: Per Erik Bakk

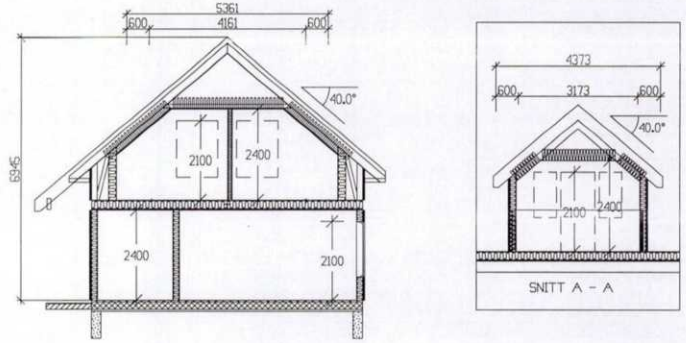
Sunndal kommune
10 DES. 2002

ANMELDINGSTEGNING
ALLE FASADER

TILTAKSHAVER: Byggservice Gjøra AS	TILTAK: REV.KAT.HUS – 1340 Øranvegen 41 GNR. 51 BNR. 618	BYGGMANN® MÅL: 1:100	PROSJEKT BG AS: 1268–02
LEVERANDØR: Byggservice Gjøra AS Industrivegen 7 6600 Sunndalsøra	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: BYGGMANN GRUPPEN AS	DATO: 22.11.02 TEGNER: AKB	PROSJEKT LBH AS: GODKJ. NR: ARK: 501
TEGNINGEN MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN HJEMMEL FRA BYGGMANN GRUPPEN AS TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL BYGGMANN GRUPPEN AS		www.byggmann.no	



BRA	58,4 m²
BA	35 m²



SNITT A-A

SNITT A - A

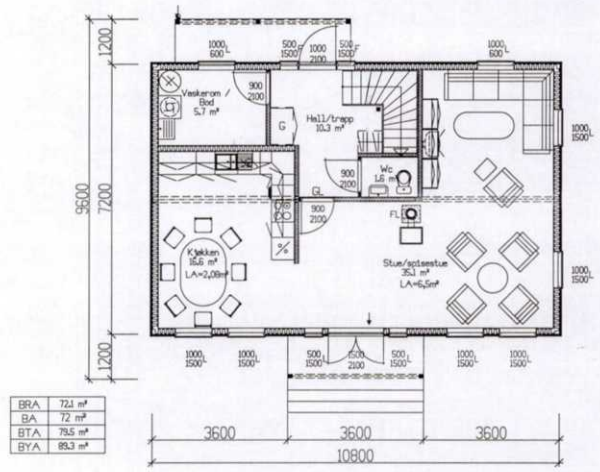
Sunndal kommune
Planetaten, byggesaksavd.
Godkjent dato: 10/12-02
Sign.: Jan Erik Jacobsen

Sunndal kommune
10 DES. 2002

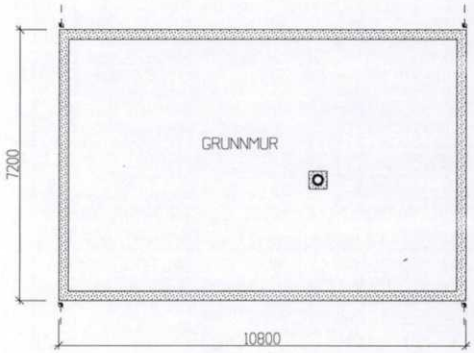
ANMELDINGSTEGNING
LOFT / SNITT

BYGGMANN

TILTAKSHAVER: Byggservice Gjøra AS	TILTAK: REV.KAT.HUS – 1340 Øranvegen 41 GNR 51 BNR 618	MÅL: 1:100	PROSJEKT BG AS: 1268–02
LEVERANDØR: Byggservice Gjøra AS Industrivegen 7 6600 Sunndalsøra	ANSVALIG PROSJEKTERENDE: BYGGMANN GRUPPEN AS	DATO: 22.11.02	PROSJEKT LBH AS:
		TEGNER: AKB	GODKJ. NR:
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA BYGGMANN GRUPPEN AS TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL BYGGMANN GRUPPEN AS	www.byggmann.no	ARK: 505	



BRA	72,1 m²
BA	72 m²
BTA	79,5 m²
BYA	89,3 m²



Sunndal kommune
Planetaten, byggesaksavd.
Godkjent dato: 10/12-02
Sign.: Jan Erik Jacobsen

Sunndal kommune
10 DES. 2002

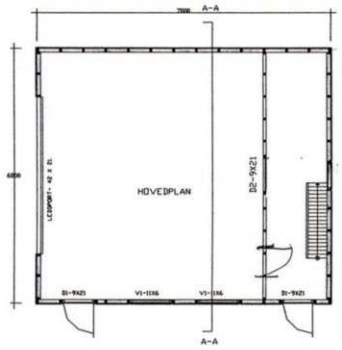
ANMELDINGSTEGNING
HOVEDETASJE / GRUNN

BYGGMANN

TILTAKSHAVER: Byggservice Gjøra AS	TILTAK: REV.KAT.HUS – 1340 Øranvegen 41 GNR 51 BNR 618	MÅL: 1:100	PROSJEKT BG AS: 1268–02
LEVERANDØR: Byggservice Gjøra AS Industrivegen 7 6600 Sunndalsøra	ANSVALIG PROSJEKTERENDE: BYGGMANN GRUPPEN AS	DATO: 22.11.02	PROSJEKT LBH AS:
		TEGNER: AKB	GODKJ. NR:
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA BYGGMANN GRUPPEN AS TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL BYGGMANN GRUPPEN AS	www.byggmann.no	ARK: 503	

Sunndal kommune
Ark./utb.
27 JULI 2007
Elektrivd.
Sekstr.
Saksbeh.
Lstr.

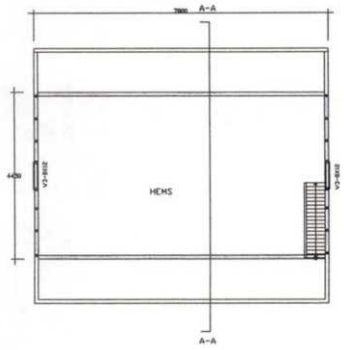
E1



Sunndal kommune
Planetaten, byggesaksavd.
Godkjent dato: 7.8.07
Sign.

GARASJE-GNR. 31 BNR. 618	Øranvegen 41 6600 SUNNDALSØRA	
HOVEDPLAN	DATO 07.07.07	SIGN. DGH
	MÅL 1:100	
HEIMTUN BYGGTEKNIKK VERKSBYVEGEN 23A 6600 SUNNDALSØRA	TEGNNR. 0703-A	REV. 0
	DISTNR.	

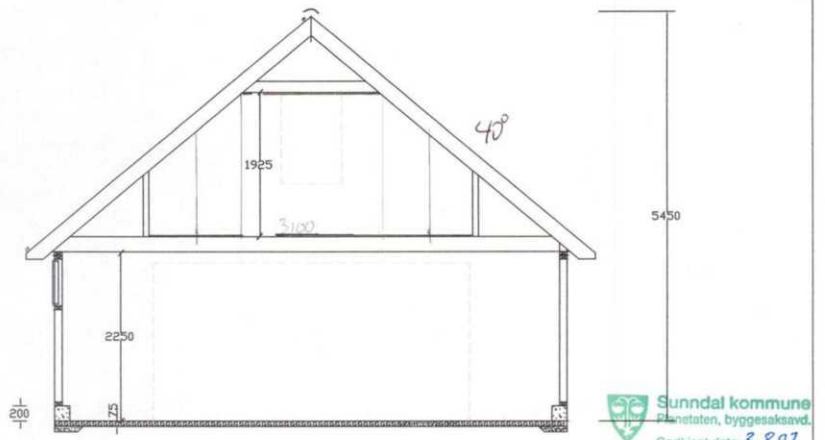
E2



Sunndal kommune
Planetaten, byggesaksavd.
Godkjent dato: 7.8.07
Sign.

GARASJE-GNR. 31 BNR. 618	Øranvegen 41 6600 SUNNDALSØRA	
HEMS	DATO 07.07.07	SIGN. DGH
	MÅL 1:100	
HEIMTUN BYGGTEKNIKK VERKSBYVEGEN 23A 6600 SUNNDALSØRA	TEGNNR. 0703-B	REV. 0
	DISTNR.	

E3

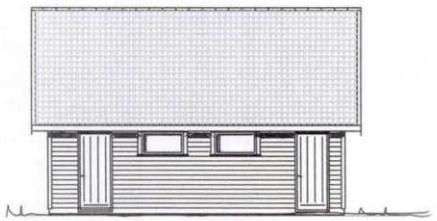


SNITT A-A

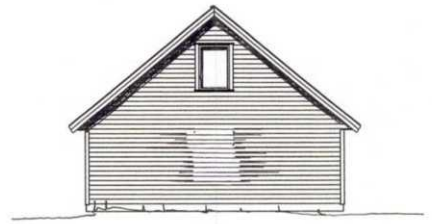
Sunndal kommune
Planetaten, byggesaksavd.
Godkjent dato: 3.8.07
Sign.

GARASJE--GNR.BNR.618	Bjørnvegen 41 6600 Sunndalsøra	
VERTIKALSNITT	DATO 04.07.07	SIGN. DGH
	MÅL 1:50	
HEIMTUN BYGGTEKNIKK VERKSBYVEGEN 23A 6600 SUNNDALSØRA	TEGN.NR. 0703-E	REV. 0
	ENST.NR.	

E4



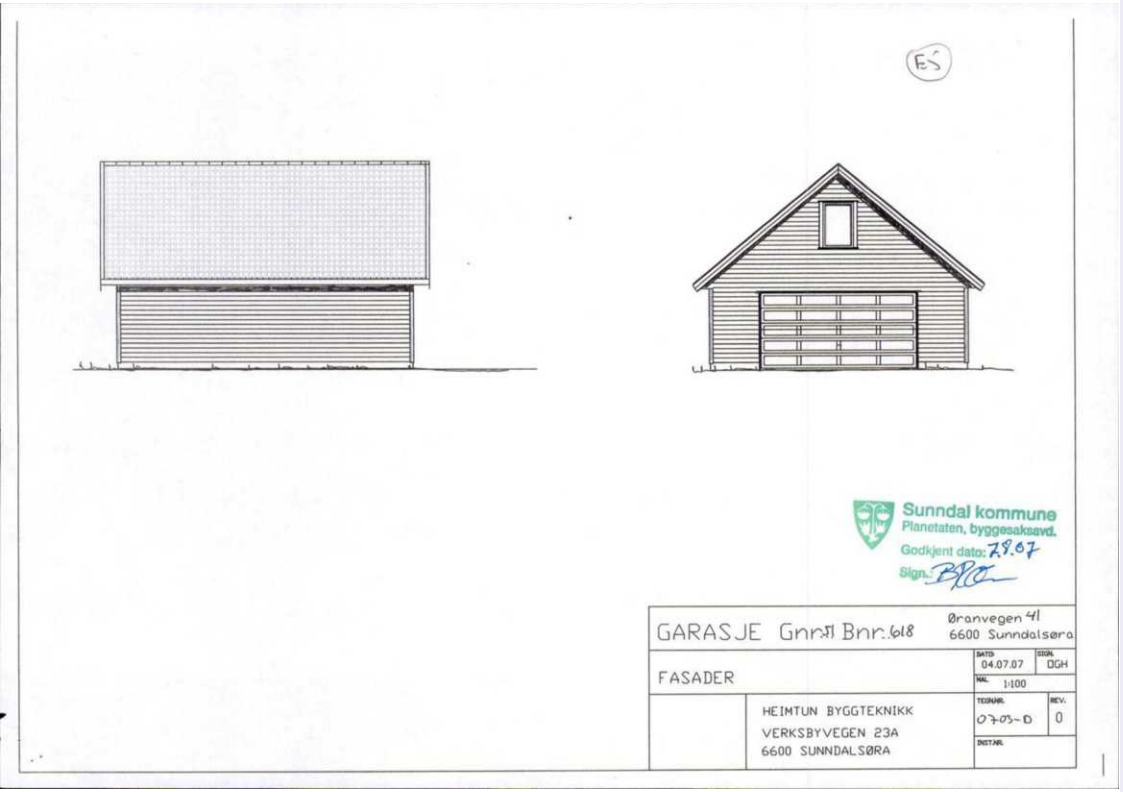
ØST



NORD

Sunndal kommune
Planetaten, byggesaksavd.
Godkjent dato: 7.8.07
Sign.

GARASJE Gnr.51 Bnr.618	Bjørnvegen 41 6600 Sunndalsøra	
FASADER	DATO 04.07.07	SIGN. DGH
	MÅL 1:100	
HEIMTUN BYGGTEKNIKK VERKSBYVEGEN 23A 6600 SUNNDALSØRA	TEGN.NR. 0703 c	REV. 0
	ENST.NR.	



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sunndal kommune: Grunneiendom 1563-51/618

Norkart
Utskriftsdato: 26.01.2026 10:10

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	439.3
Etablert dato	12.12.1997	Historisk oppgitt areal	439,6
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ 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
Grensejustering Grensejustering	23.02.2001	43/2000		51/617 (-76,7), 51/618 (76,7)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.12.1997	75/1997		51/514 (-362,9), 51/618 (362,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6948765.18	477669	0	Ja	439.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GJERDE MALIN F010488*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ØRANVEGEN 41 6600 SUNNDALSØRA	Bosatt (B)
FJELLE KIM HAGEN F130986*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ØRANVEGEN 41 6600 SUNNDALSØRA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Øranvegen 41 Adressetilleggsnavn:

Poststed	6600 SUNNDALSØRA	Kirkesogn	08070201 Hov
Grunnkrets	204 Auragata vest	Tettsted	6283 Sunndalsøra
Valgkrets	13 Sunndalsøra og Furu		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16286281		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.04.2004
2	24507726		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.12.2007

1: Bygning 16286281: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.04.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	130
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	130
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	110
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.12.2002	10.12.2002	
Igangsettingstillatelse	11.12.2002	06.01.2003	
Tatt i bruk	15.04.2004	26.01.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øranvegen 41	H0101	51/618	130	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	58	0	58	0	0	0
H01	1	72	0	72	0	0	0

2: Bygning 24507726: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.12.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	51
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	07.08.2007	07.08.2007	
Igangsettingstillatelse	01.10.2007	18.10.2007	
Tatt i bruk	01.12.2007	18.10.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert	Øranvegen 41	-	51/618	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	50	50	0	0	0

MÅLEBREV

[ ] uten grensejustering
[X] med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
Sunndal	76/2000	76/2000	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	51	617	
	Bruksnavn/adresse: Øranvegen 43		
Areal	511.3 m²		

Dagbokstempel

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

Dato for forretningen	23. februar 2001
Rekvirent	Sunndal kommune v/G.O. Furu
Bestyrer	Sigurd Stangvik
Forretning	Kartforretning med grensejustering hvorav et mindre areal på 76,7 kv. er overført fra gnr. 51, bnr. 617 til gnr. 51, bnr. 618. Ved forretningen møtte G.O.Furu påvegne av Sunndal kommune som eier av gnr. 51, bnr. 617 og bnr. 618. Tidligere målebrev for gnr. 51, bnr. 617 utgår og erstattes med dette.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sunndalsøra	23. februar 2001	Sigurd Stangvik	

SUNNDAL KOMMUNE Tinglysingsmyndigheten Sunndalsøra

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l)

MÅLEBREVKART

Gnr	Bnr	Festenr
51	617	

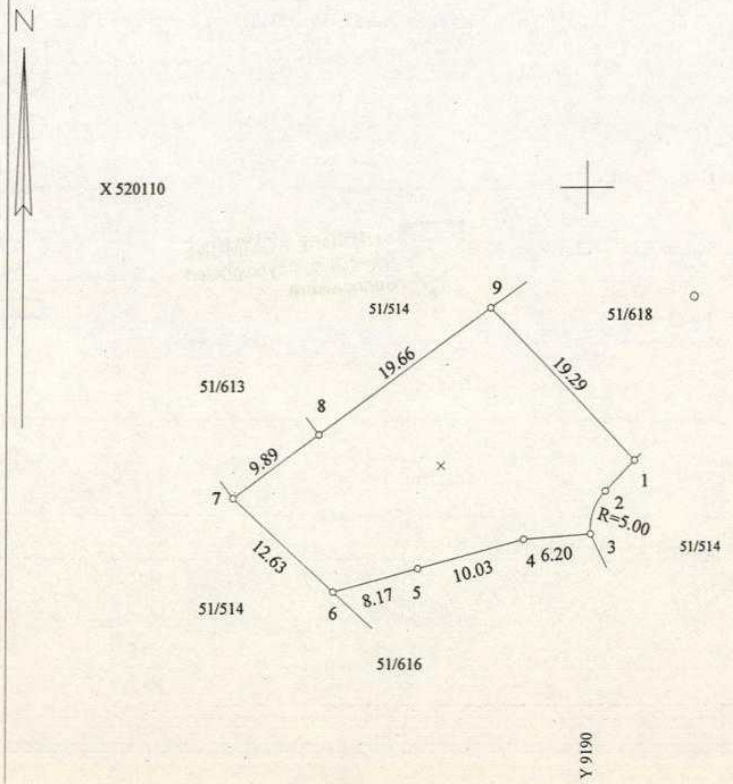
Representasjonspunkt: X 520085 Y 9177 Z

Kartblad: BP109-1-44 [X] Landsnett

Målestokk: 1:500 Areal: 511.3 m²

Jnr: 76/2000
Målebrev nr: 76/2000

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
1 2618	520084.99	9194.48			Godkjent grensemerke
2 1991	520082.17	9191.78	3.90		Godkj. grensemerke i jord
3 1990	520078.24	9190.41	4.29	5.00	Godkj. grensemerke i jord
4 1989	520077.78	9184.23	6.20		
5 1833	520075.14	9174.55	10.03		Godkj. grensemerke i jord
6 2015	520073.00	9166.67	8.17		
7 2014	520081.53	9157.35	12.63		
8 1830	520087.37	9165.33	9.89		
9 2619	520098.98	9181.20	19.66		Godkjent grensemerke
			19.29		



Returneres til:

Sundal Sparebank

TINGLYST
12 MARS 2004
NORDMØRE TINGRETT
DAGBOKNR.: 2690

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1563	SUNNDAL	51	618			1/1
		ØRANVEGEN 41				

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[X] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] **1.** Bebygd [ ] **2.** Ubebygd

Bruk av grunn: [X] **B** Bolig-eiendom [ ] **F** Fritids-eiendom [ ] **V** Forretning/kontor [ ] **I** Industri [ ] **L** Landbruk [ ] **K** Off. vei [ ] **A** Annet

Type bolig: [X] **FB** Frittligg. enebolig [ ] **TB** Tomanns-bolig [ ] **RK** Rekkehus/kjede [ ] **BL** Blokk-leilighet [ ] **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.390.000.-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] **1** Fritt salg [ ] **2** Gave (helt eller delvis) [ ] **3** Ekspro-priasjon [ ] **4** Tvangs-auksjon [ ] **5** Uskifte [ ] **6** Skifte-oppgjør [ ] **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 95.000.- Råkostpris Førstegangsomsetning

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
9.4.4.8.7.8.7.3.4.	Byggservice A/S GJØRA	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
1.2.0.6.7.3 [redacted]	TOMMY HAMMERSTRØM	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

Doknr: 2690 Tinglyst: 12.03.2004 Emb. 061
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Betingelser er fastsatt i K-sak 112/96 som følger vedlagt.
I Henhold til pkt 7 pålegges tomteier å vedlikeholde arealet mellom tomtegrense. Tomte-eieren har all vedlikeholdsplikt på fellesareal i tomteløsningen.

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Sunndalsøra 5/3 -2004

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Byggservice A/S Gjøra
A. Tronsgård A. TRONSGÅRD

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Gunn Marit Halle GUNN MARIT HALLE
Adresse 6620 ÅLVUNDEIDET

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Britt Lovise Braaten BEITT LOVISE BRAATEN
Adresse 6600 SUNNDALSØRA

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: Innvikdalsøra 5/3-2004

Hjemmelshavers underskrift: Byggservice A/S Gjøra M Tronsgård

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: A. TRONSGÅRD

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer): 944 8787 34

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Dagrun A. Silseth — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: DAGRUN A. SILSETH

Adresse: 6600 SUNNDALSØRA

2. vitneunderskrift: Gunn Marit Halle — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: GUNN MARIT HALLE

Adresse: 6620 ÅLVUNDEID

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

BESTEMMELSER 19970500

Revidert DS 24/02 (nytt pkt. 1.12.c)

1 Byggeområder

Signaturen B alle nummer

1.1 Boliger

Signaturen B alle nummer

a Der bolighuset er tegnet i nabogrensen skal bolighuset plasseres med en vegg i nabogrensen.

b Det tillates ikke bygget kjeller dersom kjelleren kommer under kote 6,5.

c Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 25° og 45°. Garasje mot nabobygning kan ha pulttak.

d Bebyggelsen skal ha en utforming og materialbruk etter Norske byggetradisjoner.

e Bebyggelsen skal plasseres innenfor det på tomten skraverte felt. Garasje kan allikevel plasseres utenom dersom den plasseres som vist.

f Garasje skal plasseres slik at det blir 5 meter plass til bil foran garasjeporten inne på egen eiendom.

g Garasje skal ha samme arkitektoniske utforming og materialbruk som bolighuset.

1.11 Boliger, frittliggende småhus

Signaturen B1.1.

a Gesimshøyden skal ikke være mere enn 3,2 meter over godkjent murkronehøyde.

b Mønehøyden skal ikke være mere enn 5,3 meter over godkjent murkronehøyde.

1.12 Boliger, konsentrert småhus

Signaturen B2.n, alle undernummer

a Gesimshøyden skal ikke være mere enn 5,4 meter over godkjent murkronehøyde.

b Mønehøyden skal ikke være mere enn 7,5 meter over godkjent murkronehøyde.

c I område B2.22 tillates oppført en bod/uthus under 15 m² pr. bolig utenom det på tomten avmerkede bebyggbare areal. Forutsetningen er at det plasseres langs grensen mot eiendommene i Drivavegen i en avstand av 1 meter.

3 Offentlige trafikkområder

3.1 Kjøreareal

a Det tillates ikke etablert andre avkjørsler fra Øranvegen enn de som er særskilt vist på planen.

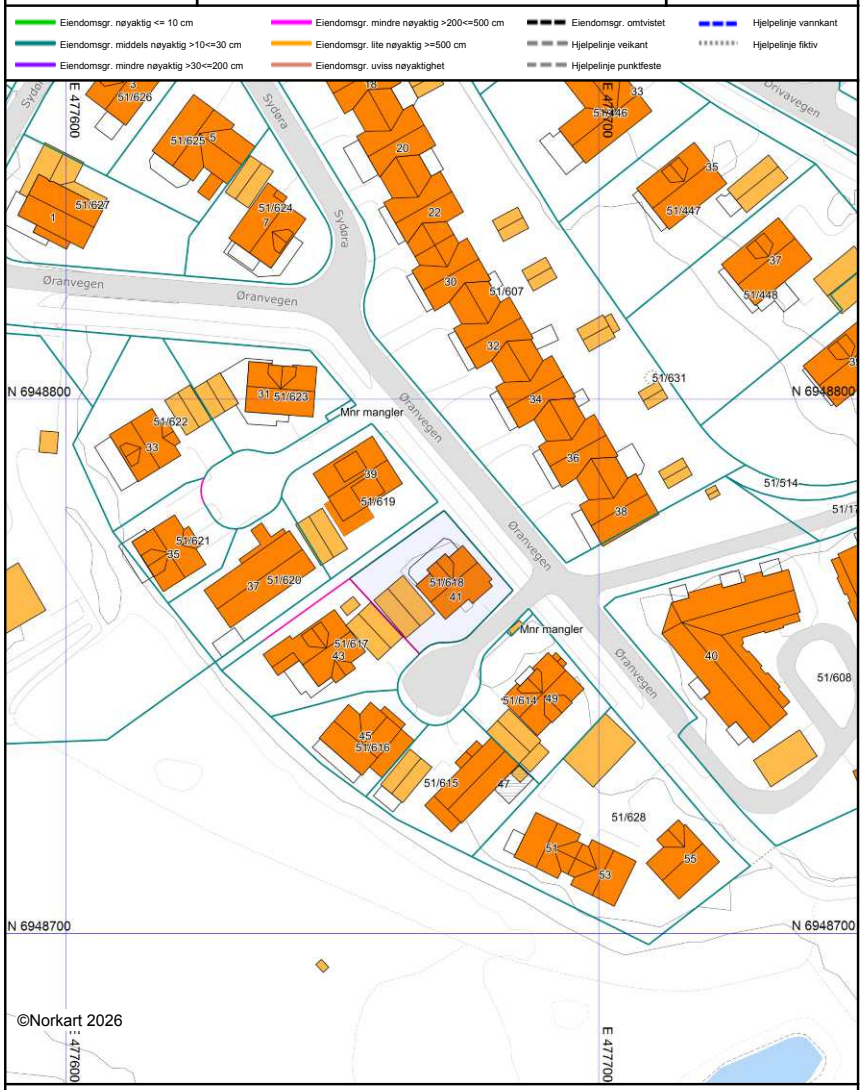
Sunndal kommune

Grunnkart

Eiendom: 51/618
Adresse: Øranvegen 41
Dato: 26.01.2026
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	**Øranvegen 41, 6600 SUNNDALSØRA**
Dato for energimerking	**03.02.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-255137**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**16286281**
Gårdsnummer	**51**
Bruksnummer	**618**
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 **2004**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **122,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **122,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **141,54 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **129,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 607 kWh**

Øranvegen 41, 6600 SUNNDALSØRA

Detaljering

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

Øranvegen 41, 6600 SUNNDALSØRA

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: 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 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av 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 20: Tidsstyring av panelovner

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

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

ØRANVEGEN 41

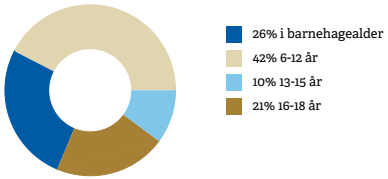
OFFENTLIG TRANSPORT

Holten	Linje 901, 902	**9 min** 0.7 km
Molde Lufthavn, Årø		**1 t 14 min**

SKOLER

Sande skole (1-7 kl.)	256 elever, 20 klasser	**18 min** 1.6 km
Sunndal ungdomsskole (8-10 kl.)	238 elever, 20 klasser	**20 min** 1.8 km
Sunndal vidaregåande skole	300 elever	**18 min** 1.6 km

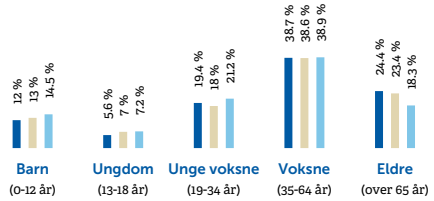
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Auragata Vest	610	348
Kommune: Sunndal	6 932	3 779
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Holten barnehage (1-5 år)	93 barn	**11 min** 1 km
Tredal barnehage (1-5 år)	41 barn	**6 min** 3.2 km
Holssand barnehage (0-5 år)	88 barn	**9 min** 5.4 km

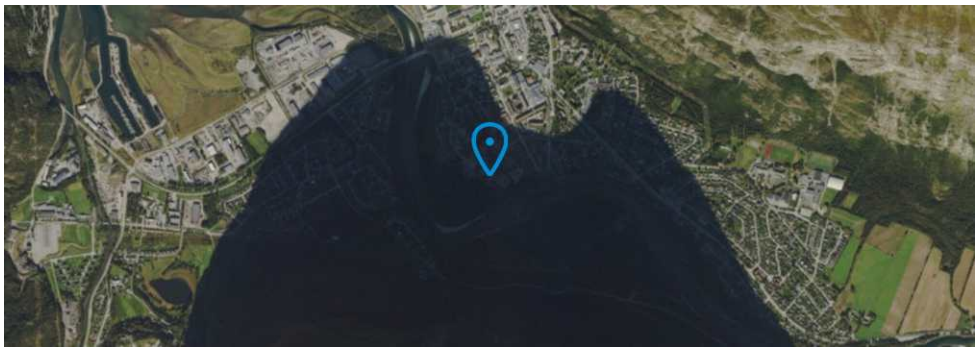
DAGLIGVARE

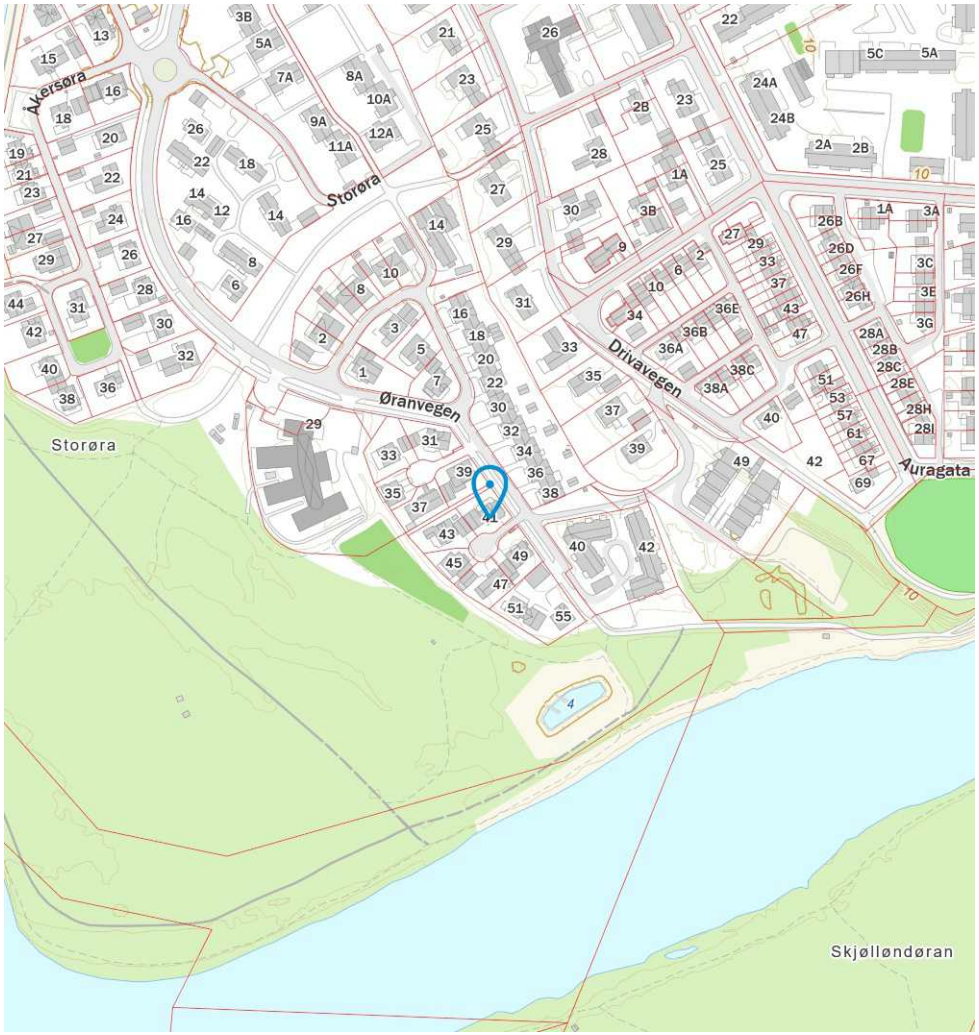
Rema 1000 Sunndalsøra	**8 min**
Kiwi Sunndalsøra	**9 min**

SPORT

Ringveien balløkke	Ballspill	**18 min** 1.3 km
Rotvoll balløkke	Ballspill	**16 min** 1.4 km
Fitnesspoint Sunndalsøra		**9 min**

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





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

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

Notater

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: 21260004 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Øranvegen 41, 6600 Sunndalsøra.
Gnr. 51, Bnr. 618, 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 15 500,- 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: 21260004
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.02.2026

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