

Velkommen til

# Bruflata 18, 6600 Sunndalsøra

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Bruflata 18
# 6600 Sunndalsøra

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 3 250 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 82 340,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 3 332 340,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Enebolig |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 2009 |
| BRA/BRA-i | 187 / 162 m² |
| Soverom | 4 |

**Energimerke** 


Sentrumsnær enebolig fra 2009 med fin fasade og pent opparbeidet hjørnetomt. Stor og sørvendt veranda med nyere takoverbygg. God og praktisk planløsning. 1. etasje med hall/stue/kjøkken i åpen løsning, vaskerom, stort bad, romslig soverom og bod. Integrerte hvitevarer på kjøkken. Fjernvarme og fiber. Delvis ny pipe i 2025. 2. etasje har gang, bad, bod, garderoberom og tre soverom. Carport med bod og direkte inngang til huset. Fin og velholdt 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**
Bruflata 18, 6600 Sunndalsøra

**Registerbetegnelse**
Gnr. 53, Bnr. 283, Sunndal kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 3 250 000,- |
| Omkostninger | kr | 82 340,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 3 332 340,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 3 348 840,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 81 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 82 340,- 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 16 021,- 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 4 450,- pr. 2025. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.

**Areal**
BRA - i: 162 m²
BRA - e: 25 m²
BRA totalt: 187 m²
TBA: 48 m²
GUA: 195 m²
ALH: 8 m²

Arealene i 2. etasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde. 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**
4 soverom

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

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
Carport med direkte inngang til boligen via vaskerom. Bod i bakkant.

Dessuten biloppstillingsplasser på egen tomt.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 681 m² på eiet tomt.
Flat og lettstelt hjørnetomt. Pent beplantet med plen, blomster, busker og trær. Stor og sørvendt veranda med nyere takoverbygg og blomsterkasser. Takoverbygd inngangsparti. Søppelhus. Gjerde rundt eiendommen.

**Byggeår**
2009 ifølge takstmann.

**Innhold**
Internt bruksareal:
1. etasje: Gang, stue/kjøkken i åpen løsning, soverom, bad og vaskerom.
2. etasje: Gang, 3 soverom, bad, garderobe og bod.

Eksternt bruksareal:
1. etasje: Carport og bod.

**Standard**
1. etasje:
Gang: Belegg på gulv med gulvvarme, malt strietapet på vegg og malt slett himling. Trapp til 2. etasje. Hovedinngang.

Stue: Parkett på gulv med gulvvarme, malt strietapet på vegg og malt slett himing. Utgang til terrasse. Peisovn.

Kjøkken:  Parkett på gulv med gulvvarme, malt strietapet på vegg og malt slett himling. 1-speils kjøkkeninnredning. Eik benkeplate med nedfelt induksjonstopp og vask med avrenningsbeslag. Flis på vegg over benkeplate. Kjøleskap, integrert stekeovn og delintegrert oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Soverom: Belegg på gulv med gulvvarme, malt strietapet og malt slett himling. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg. 120 cm servantskap med dobbel heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap, vegghengt toalett, innsvingbare dusjvegger og opplegg for badekar.

Vaskerom: Belegg på gulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling. Naturlig ventilering via ventil på vindu. Utgang til carport. Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, fordelingsskap gulvvarme, vannfordelingsskap, skap for fjernvarme, sikringsskap og garderobeskap.

Carport: Betonggulv. Liggende kledning og synlig bindingsverk på vegg. Pulttak med synlig takkonstruksjon. Inngang til bod. Lagringshems over bod.

Bod v/carport: Betonggulv med plast terrassefliser. Liggende kledning og synlig bindingsverk på vegg. Synlig takkonstruksjon. Dør til carport.

2. etasje:
Gang: Belegg på gulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling. Trapp til 1. etasje.

Soverom 1: Belegg på gulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling.

Soverom 2: Belegg på gulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling. Plassbygget garderobeskap.

Soverom 3: Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malt slett himling.

Bad: Belegg på gulv. Malt strietapet og våtromsplater på vegg. Malt slett himling. Mekanisk avtrekk i himling. Panelovn på vegg. 40 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkkontakt, gulvstående toalett og dusjvegg med skyvedører i hjørne.

Garderobe: Laminatgulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling.

Bod: Laminatgulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling.

**Beliggenhet**
Eiendommen er beliggende på Bruflata. Gangavstand til alle fasiliteter i sentrum av Sunndalsøra. Nærhet til barnehage, barneskole, friluftsområder, småbåthavn, ballbinge, fotballbaner og golfbane på Tredalsiden av elven.

**Adkomst**
Enkel adkomst fra offentlig vei.

**Byggemåte**
Enebolig med 1. etasje og 2. etasje. Tilbygget carport og bod i 1. 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 avløp i terreng. Fjernvarme på oppvarming og på forbruksvann. Terrasse på terreng og overbygget terrasse en del. Dette iht. tilstandsrapport.

**Hvitevarer og tilbehør**
Følgende hvitevarer er integrerte og medfølger handel:
- Komfyr
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin

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

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

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

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

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

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

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

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det er utstedt ferdigattest datert 24.11.2009.

**Oppvarming**
Fjernvarme, elektrisk og ved.

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**
D, 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: Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for endring Håsen mellom Teiggata og Driva bru (Bruflata), planid. 19831000 vedtatt 20.10.1983.

Gjeldende kommunedelplan: Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder også for området. Kommunedelplanen inneholder generelle bestemmelser som gjelder for alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på planen. I kommunedelplanen er tomta vist som eksisterende boligbebyggelse med bestemmelser nr. 1.1.1, og generelle bestemmelser nr. 0.1-0.5. som 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 727 679,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 910 717,-.

# 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.

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

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

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

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

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

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

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

**Overtakelse**
Tidligst 11.05.26, ellers etter avtale med selger.

**Eier**
Grete Røen

**Heftelser og servitutter**
Grunndata:
2004/5675-1/61 07.06.2004
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1563 GNR: 53 BNR: 262

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**
Opplysninger om pipe og ildsted:
Siste dato for tilsyn: 03.02.2023
Siste dato for feiing: 29.08.2023
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Åpen

carport/takoverbygg er endret til carport med tett sidevegg og bod. Dette er et søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr-20 000,- (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 standard 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. 4 250,-
Tilstandsrapport kr. 21 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind forsikring
- HELP Forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma by Broker
- SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

**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 08.12.2025 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:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig - Carport/bod
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Radon
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Kjøkken - 1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
- Kjøkken - 1. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Ventilasjon
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Ventilasjon

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, men det er avvik fra disse. Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 27.09.2009 hos Sunndal kommune. 1. etasje: Ingen endringer innvendig i boligen. 2. etasje: Toalettrom er bygget om til bad. Det er ikke krav til å søke bruksendring. Åpen carport/takoverbygg er endret til bod og carport med tett sidevegg. Det utløser krav om bruksendring/søknad. Lovligheten og omfang av søknad må undersøkes nærmere med Sunndal Kommune.

**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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ny pipe og deler av tak pga naturskade. Firmanavn: Byggservice. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er»

forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vedlegg**
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 08.12.2025
- Selgers egenerklæring datert 05.11.2025
- Ferdigattest datert 24.11.2009
- Bygningstegninger
- Målebrev
- Reguleringsbestemelser
- 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



































# Tilstandsrapport

Enebolig
Bruflata 18, 6600 SUNNDALSØRA
SUNNDAL kommune
gnr. 53, bnr. 283

**Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 162 m²**



**Befaringsdato:** 04.12.2025 **Rapportdato:** 16.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20704-1644 **Referansenummer:** RI3207

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

Medlem av Norsk takst

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

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Trondheim, Tynset og Heim Kommune.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.
Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



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

© iVerdi 2023

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

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





Bruflata 18, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 283
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. Tilbygget carport og bod i 1. 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 avløp i terreng. Fjernvarme på oppvarming og på forbruksvann. Terrasse på terreng og overbygget terrasse en del.

**Enebolig - Byggeår: 2009**

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/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstol. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt dør på vaskerom og skyvedør til terrassen i malt tre.
Terrasse bygd på terreng med terrassedekke med plassbygde liggende rekkverk/levegg og blomsterkasser. Deler av terrassen er overbygget med 2 tette vegger og pulttak med sandstrødd stålplatetekking. Takrenne med avrenning til terreng.
Overbygget hovedinngang med skiferbelagt dekke og trapp. Stående rekkverk med håndløper og en tett vegg
Carport og bod er bygget med betongdekke, bindingsverk/søyler i vegg med liggende kledning utvendig og pulttak med sandstrødde takplater.
Innvendig:
Carport: Betonggulv. Liggende kledning og synlig bindingsverk på vegg. Pulttak med synlig takkonstruksjon. Inngang til bod.
Lagringshems over bod. Innlagt strøm.
Bod: Betonggulv med plast terrassefliser. Liggende kledning og synlig bindingsverk på vegg. Synlig takkonstruksjon. Dør til carport. Innlagt strøm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Gulv av betong på grunn i 1. etasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og peisovn. Det er montert ny innvendig rør ifb. utbedring av pipe over tak 2025 som følge av naturskade.
Det ble også montert feieplatform for å sikre at det er mulig å feie pipeløpet.
Malt tett trapp og malt rekkverk. Under trapp er det kott for lagring.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.
120 cm servantskap med dobbel heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap, vegghengt toalett, innsvingbare dusjvegger og opplegg for badekar.

Vaskerom 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling.
Naturlig ventilering via ventil på vindu. Utgang til carport.
Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, fordelingsskap gulvvarme, vannfordelingsskap, skap for fjernvarme, sikringsskap og garderobeskap

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv. Malt strietapet og våtromsplater på vegg. Malt slett himling. Mekanisk avtrekk i himling. Panelovn på vegg.
40 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, gulvstående toalett og dusjvegg med skyvedører i hjørne

KJØKKEN Gå til side

Parkett på gulv med gulvvarme, malt strietapet på vegg og malt slett himling.
1-speils kjøkkeninnredning. Eik benkeplate med nedfelt induksjonstopp og 1 ½ vask med avrenningsbeslag. Flis på vegg over benkeplate. Kjøleskap, integrert stekeovn og delintegrert oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom. Hovedstoppekrane er plassert i vegg ved fordeling til gulvvarmen.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu.
Det er installert fjernvarme med fordelingsskap på vaskerom som benyttes til oppvarming og til oppvaring av forbruksvann.
Gulvvarme på alle rom i 1. etasje med unntak av vaskerom.
Gulvvarme er tilkoblet fjernvarme med romtermostat på hvert enkelt rom.
Sikringsskap er plassert på vaskerom med automatsikringer, overspenningsvern, astrour og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Skjult anlegg.
Brannmelder i hver etasje. Brannslukker fra 2025

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 2009.
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.
Flat tomt som er beplantet med plen, busker, hekk, trær og gjerde.
Asfaltert i innkjørsel og parkering.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp





Bruflata 18, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 283
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 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

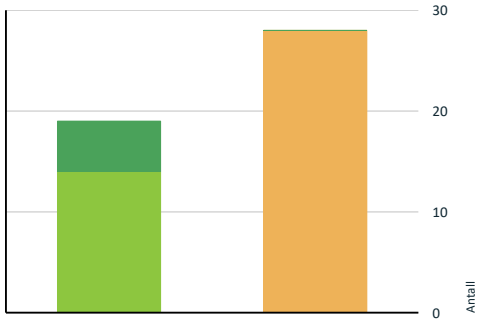
**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 27.09.2009 hos Sunndal kommune
- 1. etasje: Ingen endringer innvendig i boligen.
- 2. etasje: Toalettrom er bygget om til bad. Det er ikke krav til å søke bruksendring.
- Åpen carport/takoverbygg er endret til bod og carport med tett sidevegg. Det utløser krav om bruksendring/søknad.
Lovligheten og omfang av søknad må undersøkes nærmere med Sunndal Kommune.

# 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Carport/bod** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |



Bruflata 18, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 283
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
2009

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. Ferdigattest er gitt 24.11.2009

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard og byggeår. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner for å se hvor det er behov for tiltak.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2025 | Modernisering | Renovert pipe innvendig og montert ny pipe over tak. Det er også montert feieplatå. Faglært arbeid av Byggservice AS |

## 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:

- Er en noe mose på taket.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Det kan anbefales å vaske taket og deretter montere mosebeslag på møne av zink eller kobber for å hindre videre fremtidig mose på taktekkingen.


Oversikt


Oversikt tak carport og bod


Oversikt. Det er skiftet noen takplater ifb. utbedring av pipe 2025


Oversikt





Bruflata 18, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 283
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Tilstandsrapport

### TG 2 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.
- Regelmessig vedlikehold og rengjøring av takrenner, nedløp og beslag er viktig for å forhindre fremtidige skader. Kontroll er anbefalt 1-2 ganger pr. år

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

- Synlig rust/avskalling/misfarging på beslag i gradrenne

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

- Lokal overflatebehandling av rust/avskaling av lakk er anbefalt for å øke beslagenes levetid.
Konsekvens om dette ikke utføres er korte levetid og fare for skader og lekkasjer.


Takvann er ført til terreng


Er noe små rustskader i forkant på gradrennebeslag


Ny pipe, takstige og takbro er montert 2025


Ny pipe, takstige og takbro er montert 2025

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- 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
- Regelmessig vedlikehold av vegger er viktig for å forhindre fremtidige skader.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Mangler musebånd/sikring å ytre hjørner.
- Noe overflateslitasje på bord rundt vinduer

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Manglende musebånd kan medføre at skadedyr kommer opp bak ytterkledning og inn i konstruksjon.
Konsekvens med dette er lukt/ utettheter og dårligere isolasjonsevne.
- Det må påregnes vask og overflatebehandling av kledning for å sikre kledning mot skade.



Oversikt



Oversikt

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstol. 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 begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det gjelder utenfor knevegger og i flat himling. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg og oppbygging av takkonstruksjon er ikke kjent.
- Luftespalten er for liten i raftekassen etter gjeldene krav fra byggeåret.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring bør utføres.

- Det bør etableres tilkomst eller det innhentes dokumentasjon på oppbygging av område uten tilkomst. Inspeksjon er utført fra tilgjengelige områder i underliggende etasje for takkonstruksjonen.
- Konstruksjon er ikke tilstrekkelig luftet, men det ble ikke observert tegn til kondens som følge av dette ved kontroll fra tilgjengelig områder i 2. etasje. Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert lufting langs raftekasser i henhold til anbefalinger. Evt. det innhente informasjon som bekrefter oppbygging.



Synlig luftespalte mellom forkant bord og raftekasse. Luftespalten er for liten etter gjeldene krav fra byggeåret

### 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.
- Regelmessig vedlikehold av vinduer er viktig for å forhindre fremtidige skader.



Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Bruflata 18, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 283
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Vindu på stue



Vindu på kjøkken



Vindu på soverom

### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt dør på vaskerom og skyvedør til terrassen i malt tre.
- Regelmessig vedlikehold av dører og karmer er viktig for å forhindre fremtidige skader.



Skyvedør til terrasse



Dør til carport fra vaskerom



Hoveddør

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygd på terreng med terrassedekke med plassbygde liggende rekkverk/levegg og blomsterkasser. Deler av terrassen er overbygget med 2 tette

# Tilstandsrapport

vegger og pulttak med sandstrødd stålplatetekking. Takrenne med avrenning til terreng.
- Regelmessig vedlikehold av veranda/terrasse/balkong er viktig for å forhindre fremtidige skader på dekke, tettesjikt og rekkverk.

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

- Takplater som er benyttet er ikke godkjent på takvinkel med 7 grader

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av overflater for å sikre at treverket holder seg over tid.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende taktekking. Ut fra takvinkel kan det oppstå lekkasjer/kondens ved enkelte tilfeller. Slik det er bygget vil det ikke kunne oppstå noe skader siden dette er utendørareal.


Oversikt


Oversikt


Takplater som er benyttet er ikke godkjent på takvinkel med 7 grader


Nedløpsrør er montert på tak etter befaringen. Bilde tilsendt av selger

## TG 1 Utvendige trapper

Overbygget hovedinngang med skiferbelagt dekke og trapp. Stående rekkverk med håndløper og en tett vegg


Oversikt


Oversikt

## TG 2 Carport/bod

Carport og bod er bygget med betongdekke, bindingsverk/søyler i vegg med liggende kledning utvendig og pulttak med sandstrødde takplater.



Bruflata 18, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 283
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Tilstandsrapport

Innvendig:
Carport: Betonggulv. Liggende kledning og synlig bindingsverk på vegg. Pulttak med synlig takkonstruksjon. Inngang til bod. Lagringshems over bod. Innlagt strøm.
Bod: Betonggulv med plast terrassefliser. Liggende kledning og synlig bindingsverk på vegg. Synlig takkonstruksjon. Dør til carport. Innlagt strøm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er synlig lettklinkerblokk som ikke er pusset på bod under bordkledningen.
- Værslitasje på vindu.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Lettklinkerblokk bør pusses
- Overflatebehandling av vindu må påregnes


Lettklinkerblokk er ikke pusset


Oversikt


Værslitasje på eldre vindu


Eldre boddør

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er slitasje i vinduskarm på soverom 2 i 2. etasje
- Noe overflateslitasje på parkettgulv i stue/kjøkken
- Noe kantskade på enkelte lister

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Lokal utbedring må kunne påregnes. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut

# Tilstandsrapport



Det er slitasje i vinduskarm på soverom 2 i 2. etasje



Noe kantskade på enkelte lister. Bilder viser dørlist ved ytterdør



Noe overflateslitasje på parkettgulv stue

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong på grunn i 1. etasje.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.

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

- 1. etasje
- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 17 mm høydeforskjell gjennom rommet fra vedovn mot terrassedør. TG 2

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



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 17 mm høydeforskjell gjennom rommet fra vedovn mot terrassedør. TG 2



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

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

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



Bruflata 18, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 283
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Tilstandsrapport

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

- 2. etasje
- Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 14 mm fra hjørne mot yttervegg/trapp mot senter av rommet. TG 2
- Plassering av laser ved kontroll av soverom 3. Det er målt 12 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1. Over en avstand på 0,6 meter er det målt 12 mm fra dør mot senter av rommet. TG 2.

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



2. etasje
Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 14 mm fra hjørne mot yttervegg/trapp mot senter av rommet. TG 2



2. etasje
Plassering av laser ved kontroll av soverom 3. Det er målt 12 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1. Over en avstand på 0,6 meter er det målt 12 mm fra dør mot senter av rommet. TG 2.

## TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

- 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.



- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peisovn. Det er montert ny innvendig rør ifb. utbedring av pipe over tak 2025 som følge av naturskade. Det ble også montert feieplatform for å sikre at det er mulig å feie pipeløpet.



Peisovn



Sotluke er plassert bak ildsted. For kontroll og tømming må vedovn trekkes frem.

### TG 2 Innvendige trapper

Malt tett trapp og malt rekkverk. Under trapp er det kott for lagring.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Trapp sett fra 2. etasje



Trapp sett fra 1. etasje



Kott under trapp for lagring

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Noe overflateslitasje på dør til bad i 1. etasje og dør til soverom 1 2. etasje

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:



Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Bruflata 18, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 283
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører evt. bytte av dører.



Dør til bad og soverom sett fra gang i 1. etasje



Små overflateskader på dør til soverom 1



Skade på kant ved dørlås, dør til soverom 1



Dør til gang og garderobe sett fra soverom 3 i 2. etasje.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.
120 cm servantskap med dobbel heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap, vegghengt toalett, innsvingbare dusjvegger og opplegg for badekar.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Liten sprekk i plateskjøt inne i dusj. Plater er ikke tilstrekkelig festet i bunn
- Det er ikke montert sokkellist på våtromplater og det er ikke lagt silikon/mykfuge som sikring i bunn av plater.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Det anbefales å montere mykfuge i overgang gulvbelegg og veggplater for å ivareta vannsikkerheten og platene.
- I tillegg bør plater limes/festes mot belegg inne i dusjen for å sikre at platene ikke beveger seg. Er ikke det mulig må plater skiftes
- Skjøter på veggplater bør fuges/forsegles for å sikre at det ikke utvikler seg skade
- Alternativt. kan installering av tett dusjkabinett vurderes for å redusere fuktbelastningen dirkete å vegg.



Oversikt



Liten sprekk i plateskjøt inne i dusj. Plater er ikke tilstrekkelig festet i bunn

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt 40 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist i dusj.



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

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

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mangler dokumentasjon på utførelse av arbeider på bad med montering av overflater.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid som er utført på bad om det er mulig. Det skal bekrefte at arbeidet er fagmessig utført.



Sluk i dusj



Sluk 2



Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Bruflata 18, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 283
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

120 cm servantskap med dobbel heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap, vegghengt toalett, innsvingbare dusjvegger og opplegg for badekar.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Skade på speilfolie i nedre del av speil
- Mangler fuge rundt avløpsrør under servanter

**Konsekvens/tiltak**
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Ikke behov for umiddelbare tiltak og må vurderes ut fra behov, fungerer slik det gjør på befaringsdagen.
- Det må fuges rundt avløpsrør under servant for å ivareta kravet til vanntett våtsone ved servant.
- Anbefaler å fuge mellom servant og vegg for å sikre at vann ikke kommer bak og inn i skapen.



Skade på speilfolie i nedre del av speil



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. Tilluft via spalte under dør. I tillegg er det åpningsvindu med ventil.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen på avtrekksvifte, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



Tilluftsspalte under dør

1. ETASJE > BAD

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt siden det er tilgang til skillevegg for kontroll via dør. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill i skillevegg mellom bad og vaskerom via dør til gulvvarme fordeling. Det er målt 9,4%. Ingen forhøyde fuktavvik er målt.




Kontroll av bunnsvill i skillevegg mellom bad og vaskerom via dør til gulvvarme fordeling. Det er målt 9,4%. Ingen forhøyde fuktavvik er målt.

1. ETASJE > VASKEROM

**Generell**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv, malt strietapet på vegg og malt slett himling. Naturlig ventilering via ventil på vindu. Utgang til carport.
Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, fordelingsskap gulvvarme, vannfordelingsskap, skap for fjernvarme, sikringsskap og garderobeskap

1. ETASJE > VASKEROM

**TG 2 Overflater vegger og himling**

Malt strietapet på vegg og malt slett himling.
- Selger bekrefter at vegger er malt med våtromsmaling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Mangler fuge/lister rundt vannfordelingsskap.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Det er anbefalt å etableres vannsikre overflater rundt våtsone ved skyllekum og de området som normalt kan utsettes for fuktbelastning ut fra gjeldene krav til vannsikkerhet grunnet alder. Evt. overflate fornyes/overflatebehandles med våtromsmaling.
- Anbefaler å fuge evt. liste rundt vannfordelingsskap.



Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Bruflata 18, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 283
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Oversikt



Mangler fuge/lister rundt vannfordelingsskap.

1. ETASJE > VASKEROM

**TG 1 Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde ut over restvarme fra teknisk installasjon. Det er målt 30 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.



Oversikt ved ytterdør mot carport



Oversikt ved dør mellom gang og vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

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

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk

1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, fordelingsskap gulvvarme, vannfordelingsskap, skap for fjernvarme, sikringsskap og garderobeskap





Oversikt



Oversikt



Oversikt

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i vindu og åpningsvindu.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Tilluft bør komme via spalte under eller over dør for å bidra til god luftskiftning i boligen.
Konsekvens/risiko: Uten tilstrekkelig tilluft reduseres effekten på ventilasjon og det kan medføre over tid grobunn for mugg, sopp eller råte.
- Det bør være minimum 10 mm spalte under dør for tilluft.



Naturlig ventilering via ventil i vindu og åpningsvindu.



Standard dørterskel uten tilluft

### 1. ETASJE > VASKEROM



Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Bruflata 18, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 283
1563 SUNNDAL

# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden det er tilgang til skillevegg for kontroll via dør. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill i skillevegg mellom bad og vaskerom via dør til gulvvarme fordeling. Det er målt 9,4%. Ingen forhøyde fuktavvik er målt.




Kontroll av bunnsvill i skillevegg mellom bad og vaskerom via dør til gulvvarme fordeling. Det er målt 9,4%. Ingen forhøyde fuktavvik er målt.

### 2. ETASJE > BAD

**Generell**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv. Malt strietapet og våtromsplater på vegg. Malt slett himling. Mekanisk avtrekk i himling. Panelovn på vegg.
40 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, gulvstående toalett og dusjvegg med skyvedører i hjørne

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Malt strietapet og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.
- Selger bekrefter at vegger er malt med våtromsmaling utenfor våtsone.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

- Dør i våtsone: Ikke behov for tiltak så lenge det benyttes dusjvegger og ingen direkte vannpåkjenning på overflater. Dør er da beskyttet.



Oversikt



Oversikt

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er målt 23 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

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

# Tilstandsrapport

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

- Gulvskinne for dusj avgrenser rommet mot sluk

**Konsekvens/tiltak**
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- 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.


Gulvskinne for dusj avgrenser rommet mot sluk


Oversikt

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

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

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sluk er montert for nærme veggen i forhold til monteringsanvisning.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Ikke behov for tiltak vedrørende plassering av sluk, tiltak må vurderes ved renovering når det blir behov.


Sluk


Sluk

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

40 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, gulvstående toalett og dusjvegg med skyvedører i hjørne

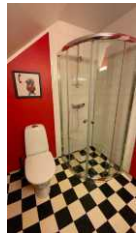


Bruflata 18, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 283
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Tilstandsrapport


Oversikt


Oversikt

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. Tilluft via spalte under dør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen på avtrekksvifte, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.


Mekanisk avtrekk i himling


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 fra tilstøtende garderobe inn mot våtsone i dusj. Det er målt 8,2%. Ingen forhøyde fuktavvik.



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende garderobe inn mot våtsone i dusj. Det er målt 8,2%. Ingen forhøyde fuktavvik.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Parkett på gulv med gulvvarme, malt strietapet på vegg og malt slett himling.
1-speils kjøkkeninnredning. Eik benkeplate med nedfelt induksjonstopp og 1 ½ vask med avrenningsbeslag. Flis på vegg over benkeplate. Kjøleskap, integrert stekeovn og delintegrert oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Folieslipp på skuffefront under vask
- Noe mindre overflateskader på foring ved hjørneskap/skap under vask og noen skuffe fronter
- Noe overflateslitasje og merker i benkeplate.
- Noe knirk i kjøkkengulv

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

- Lokal utbedring må kunne påregnes for å lukke avvik for å sikre at skadene ikke utvikler seg.


Oversikt


Folieslipp på skuffefront under vask


Noe overflateslitasje og merker i benkeplate

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen på ventilator, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

## TEKNISKE INSTALLASJONER



Bruflata 18, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 283
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Tilstandsrapport

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom. Hovedstoppekrane er plassert i vegg ved fordeling til gulvvarmen.

**Vurdering av avvik:**
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

**Konsekvens/tiltak**
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.


Vannfordelingsskap


Hovedstoppekrane er plassert i vegg ved fordeling til gulvvarmen.

#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu.

#### TG 1 Varmesentral

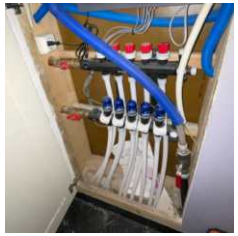
Det er installert fjernvarme med fordelingsskap på vaskerom som benyttes til oppvarming og til oppvaring av forbruksvann.


Skap for fjernvarme

#### TG 1 Vannbåren varme

Gulvvarme på alle rom i 1. etasje med unntak av vaskerom. Gulvvarme er tilkoblet fjernvarme med romtermostat på hvert enkelt rom.

# Tilstandsrapport



Skap for gulvvarme



Romtermostat

## TG 2 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringsskap er plassert på vaskerom med automatsikringer, overspenningsvern, astrour og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Skjult anlegg.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2009 Ikke foretatt større oppgraderinger siden byggeår.**
   **Montert AMS Strømmåler av Bratseth AS 04.01.2017, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Installasjon er utført av El-Installajson Sunndal.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **- Dokumentasjon og samsvarserklæringer ligger i boligen.**

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**



Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Bruflata 18, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 283
1563 SUNNDAL

# Tilstandsrapport

**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 - 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.**



Sikringsskap



Kursfortegnelse

## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannmelder i hver etasje. Brannslukker fra 2025

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei - Selger har kjøpt ny brannslukker etter befaringen.**
   **- Informasjon:**
   **Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:**

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2009.
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.
- Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Riss/sprekker i plate på isolerte grunnmurselementer

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men sprekker i plater bør overvåkes over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg.


Oversikt


Oversikt


Riss/sprekker i plate på isolerte grunnmurselementer

## TG 0 Terrengforhold

Flat tomt som er beplantet med plen, busker, hekk, trær og gjerde. Asfaltert i innkjørsel og parkering.



Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Bruflata 18, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 283
1563 SUNNDAL

# Tilstandsrapport


Oversikt


Oversikt


Oversikt


Oversikt

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# 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

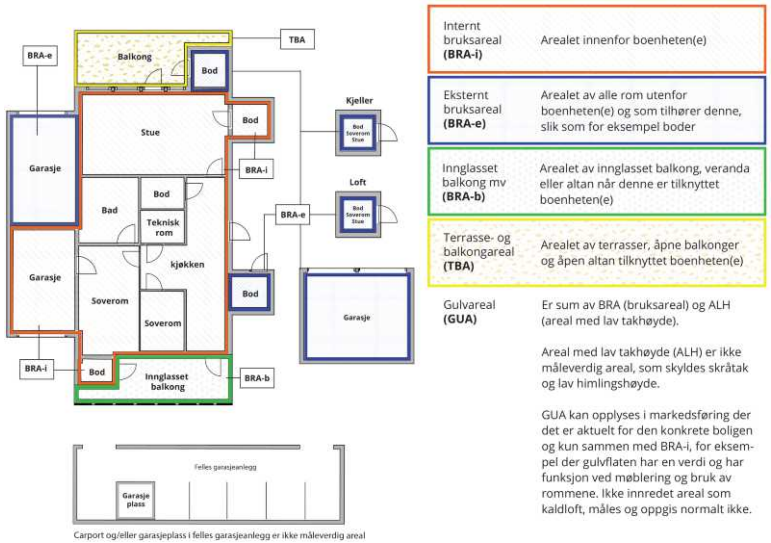
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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





Bruflata 18, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 283
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

## 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 | 98 | 25 | | 123 | 48 | | 123 |
| 2. Etasje | 64 | | | 64 | | 8 | 72 |
| **SUM** | **162** | **25** | | | **48** | **8** | **195** |
| **SUM BRA** | **187** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Gang m/trapp, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom | Bod v/carport, carport | |
| 2. Etasje | Gang, soverom, soverom 2, bod, soverom 3, garderobe, bad | | |

**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
- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Terrasse, overbygget terrasse og overbygget inngang

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:*
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 27.09.2009 hos Sunndal kommune
- 1. etasje: Ingen endringer innvendig i boligen.
- 2. etasje: Toalettrom er bygget om til bad. Det er ikke krav til å søke bruksendring.
- Åpen carport/takoverbygg er endret til bod og carport med tett sidevegg. Det utløser krav om bruksendring/søknad. Lovligheten og omfang av søknad må undersøkes nærmere med Sunndal Kommune.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## 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** | 157 | 30 |

**Kommentar**

| | |
|---|---|
| Enebolig | - Arealene i 2. etasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Gulvarealet utgjør ca. 8 m² |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 04.12.2025 | Svenn Marius Skålvik. Nøkkelbefaring | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1563 SUNNDAL | 53 | 283 | | 0 | 681.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Bruflata 18

**Hjemmelshaver**
Røen Grete

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 05.11.2025 | Tilsendt av megler | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Fra Infoland | 05.11.2025 | Tilsendt av megler | Gjennomgått | 43 | Nei |
| Fra Infoland 2. Kartverket | 05.11.2025 | Tilsendt av megler | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Standardtekst (Rombeskrivelse) | 08.12.2025 | Utarbeidet av takstingeniør | Gjennomgått | 2 | Ja |
| Forenklet energiattest | 08.12.2025 | Utarbeidet av takstingeniør | Gjennomgått | 6 | Ja |
| Plantegninger oppmålt på befaringsdagen | 08.12.2025 | Utarbeidet av takstingeniør | Gjennomgått | 4 | Ja |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.12.2025 | Bekreftet av selger pr. epost 16.12.2025 |

For gyldighet på rapporten se forside



Bruflata 18, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 283
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

**Struktur og referansenivå**

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

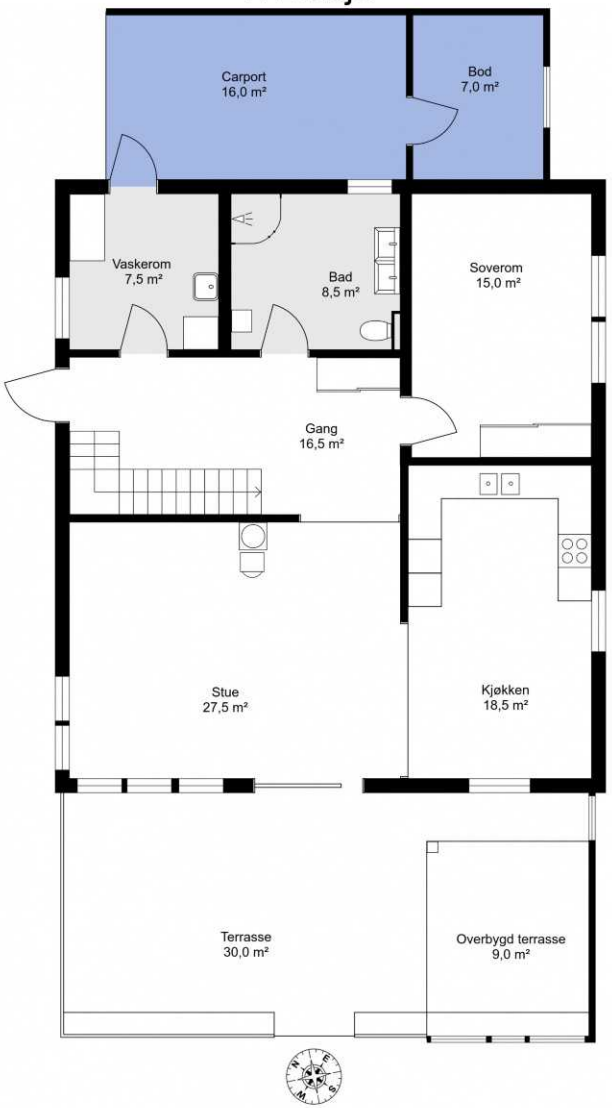
**Personvern**

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.

MIDT NORSK TAKST AS

# 6600 Sunndalsøra - Bruflata 18

## 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.

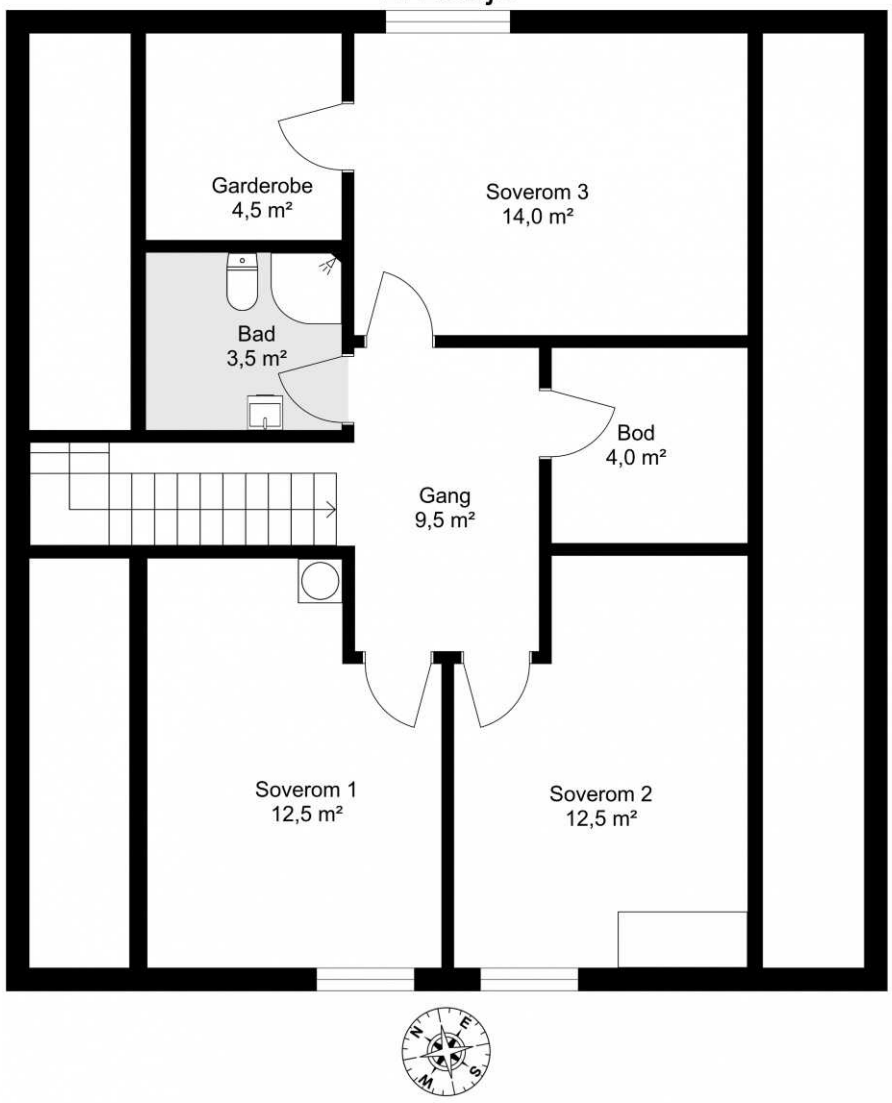
BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

MIDT NORSK TAKST AS

# 6600 Sunndalsøra - Bruflata 18

## 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.

bankID SIGNERT 05.11.2025
Røen, Grete

# 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

Grete Røen

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bruflata 18
6600 Sunndalsøra

1563-53/283/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   **Firmanavn:** Byggservice
   **Beskrivelse av arbeidet:** Ny pipe og deler av tak pga naturskade.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Pipe fikk rør etter naturskade.

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

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   **Firmanavn:** Byggservice
   **Beskrivelse av arbeidet:** Pipe fikk rør etter naturskade.
   Forsikringssak.

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

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

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



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

# Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Byggmester Løvsletten
Furugrenda
6611 FURUGRENDA

Grete Røen
Hjelltrøa 10
6600 SUNNDALSØRA

**Administrativt vedtak**
**Tiltak etter PBL - nr. 141/09**

| Deres ref: | Vår ref | Saksbehandler | Direktetelefon | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | 2009/1106-5 | | 71 69 92 44 | 24.11.2009 |

## Gnr. 53, bnr. 283, Bruflata 18 - nybygg bolig
### Ferdigattest

### Saksopplysninger:

Bygningsmyndighetene har mottatt kontrollbekreftelse, som viser at tiltaket er utført i samsvar med plan- og bygningslovgivningen og bekrefter med dette at bygget kan tas i bruk til de formål som fremgikk av søknad og byggetillatelse.

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker

I den tilhørende sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest.

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

| Gnr./bnr./fnr. | Byggested |
|---|---|
| 053/283/ | Bruflata 18 |

| Søknadsdato | Tiltakets art | Tiltaks-/bygningstype |
|---|---|---|
| 23.11.2009 | Nytt bygg - boligformål - over 70 m² | Enebolig |

| Tillatt bruk |
|---|
| Bolig |


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






| Behandling/vedtak: | Ferdigattest er gitt |
|---|---|
| Bygningsmyndigheten i Sunndal | Tiltak etter PBL - nr. 141/09 |
| **Sted** Sunndalsøra | **Dato** 24.11.2009 |

**Stempel og underskrift**

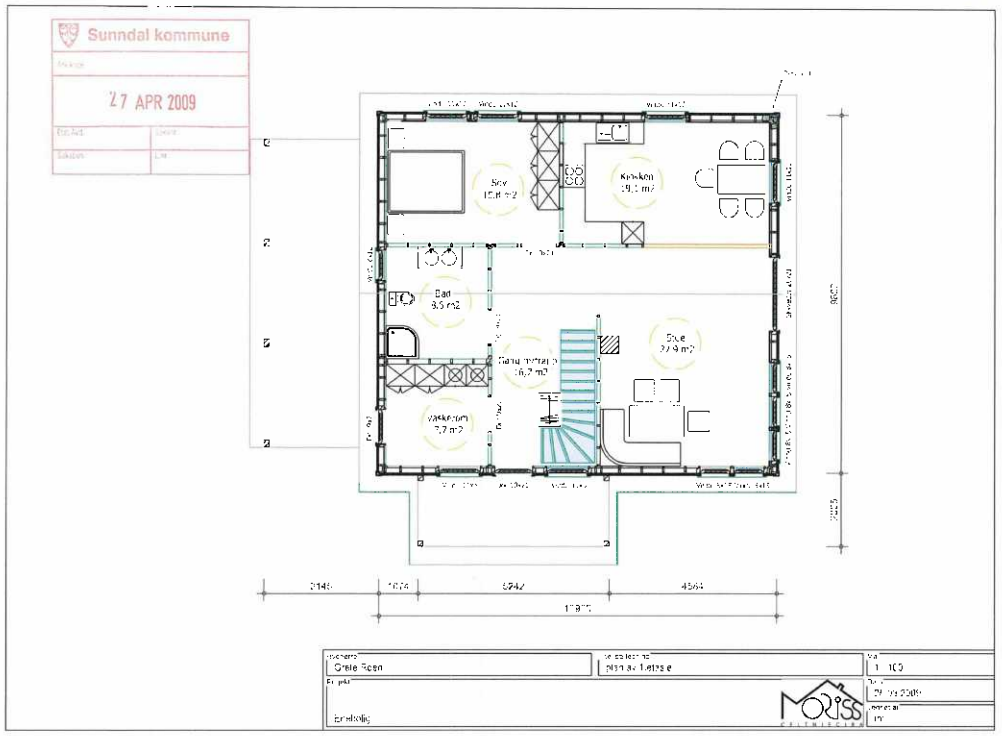
Halvor Bakke
Byggesaksrådgiver

### Klageadgang:

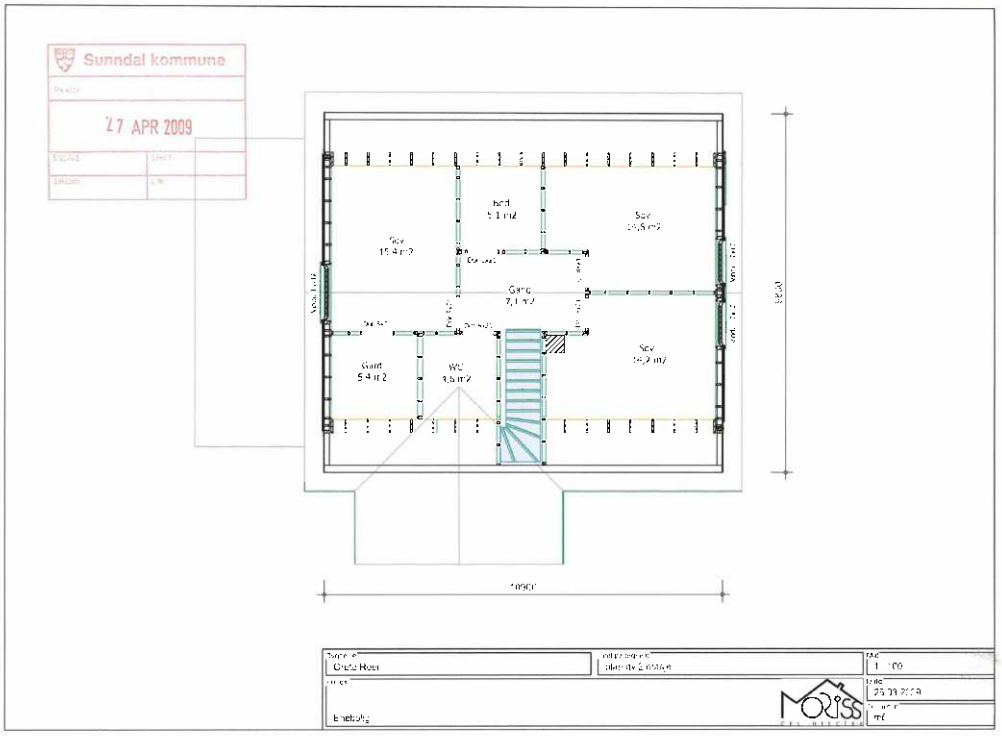
*Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

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

E-1


Sunndal kommune
27 APR 2009
Stue
Kjøkken
Bad
Vaskerom
Gang/trappehall
Stue
Grete Rosin
1 : 100

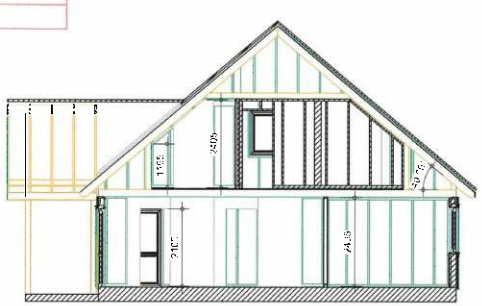
E-1


Sunndal kommune
27 APR 2009
Soverom
Soverom
Gang
Soverom
Gang
WC
Soverom
Grete Rosin
1 : 100

E-3

Sunndal kommune

27 APR 2009



E-4

Sunndal kommune

27 APR 2009



E-5

Sunndal kommune

27 APR 2009



Grete Roen.

Fasade mot nord

1 : 100

25.03.2009

Enebolig

E-6

Sunndal kommune

27 APR 2009



Grete Roen

Fasade mot vest

1 : 100

25.03.2009.

Enebolig

E-7



Sunndal kommune

27 APR 2009

# MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

| Kommune | J.nr. |
|---|---|
| Sunndal | 13/2004 |
| | Målebrevsnummer 13/2004 |
| | Evt.midl. forretning, dato, ref nr. |

**Målebrev over**

| | GNR. | BNR. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Eiendom | 53 | 283 | |
| | Bruksnavn /referanse: Bruflata | | |
| Areal | 682.0 $m^2$ | | |

**Delingslovens § 4/2 første ledd**
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det sammen gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering

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

| | |
|---|---|
| Dato for for-retningen | 24.05.2004 |
| Rekvirent | Sunndal kommune v/ Ola Haarstad |
| Bestyrer | Sigurd Stangvik |
| Forretning | Kart- og delingsforretning over en parsell fradelt Gnr. 53, bnr. 262. |

**Underskrift**

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Sunndalsøra | 28.05.2004 | Sigurd Stangvik | |

SUNNDAL KOMMUNE Sunndalsøra

**GAB**
Registreringsstempel

**Tinglysing (jf.delingsloven § 4/2)**
Dagbokstempel

**Påtegninger (rettelser o.l)**

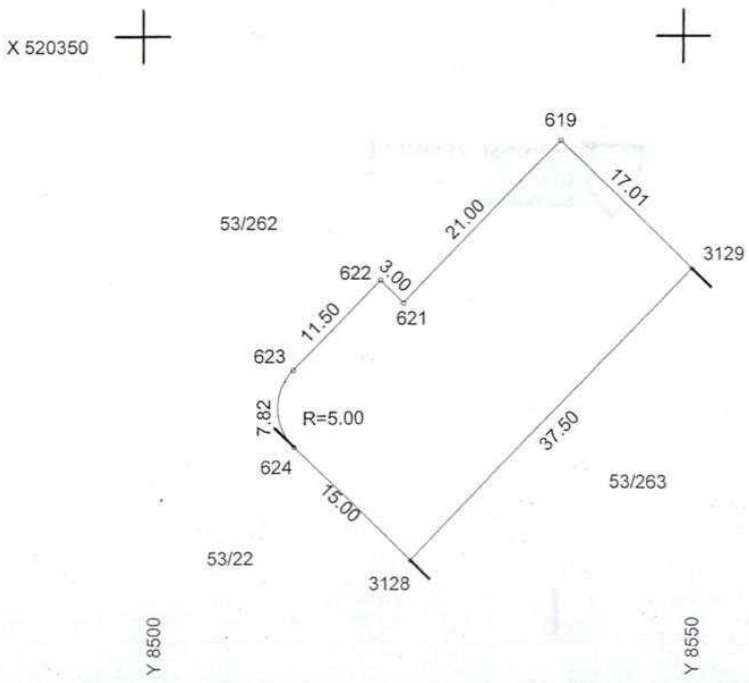
| Gnr. | Bnr. | Festenr |
|---|---|---|
| 53 | 283 | |

# MÅLEBREVSKART

| Representasjonspunkt | | | Jnr |
|---|---|---|---|
| X 520321 | Y 8531 | Z 0 | 13/2004 |
| **Koordinatsystem** | | **Målestokk** | **Målebrev nr** |
| NGO AKSE II MØRE 64B | | 1:500 | 13/2004 |
| **Kartblad** | | **Areal** | |
| BP109-1-35 | | 682.0 m² | |

| PUNKT | X | Y | SIDE | RADIUS | MERKING |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 7.82 | 5.00 | |
| 623 | 520318.84 | 8513.93 | 11.50 | | Off. godkj. grensemerke |
| 622 | 520327.10 | 8521.93 | 3.00 | | Umerka Grensepunkt |
| 621 | 520325.01 | 8524.08 | 21.00 | | Umerka Grensepunkt |
| 619 | 520340.09 | 8538.70 | 17.01 | | Umerka Grensepunkt |
| 3129 | 520328.26 | 8550.91 | 37.50 | | Off. godkj. grensemerke |
| 3128 | 520301.33 | 8524.81 | 15.00 | | Off. godkj. grensemerke |
| 624 | 520311.77 | 8514.04 | | | Off. godkj. grensemerke |






# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN HÅSEN MELLOM TEIGGATA OG DRIVA BRU

## § 1

Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrense.

## § 2

Bebyggelsen skal orienteres og plasseres i forhold til byggegrense som vist på planen. Grunnmurshøyde fastsettes av bygningsrådet.

## § 3

De regulerte boliger skal oppføres i 1½ eller 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate 1 etasje høyde på enkelte hus når huset inngår i en utarbeidet samlet plan for en gruppe hus. Garasje og uthus skal oppføres i 1 etasje.

## § 4

Hvor intet annet er angitt på planen skal garasjer, carport og uthus bygges sammen med bolighus og fortrinnsvis på den side som er angitt på planen. Taket på slik bygg og på bolighuset skal ha en ensartet utforming og helst samme tekningsmateriale.

## § 5

Bolighus skal ha saltak eller valmtak. Annen bebyggelse kan ha flate tak. Takformen skal godkjennes av bygningsrådet.

## § 6

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingene ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme område får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

## § 7

Ved vegkryss tillates ikke terrengbehandling, gjerde eller beplanting som kan hindre den fri sikt innenfor de siktlinjer som er påført planen. Innenfor frisiktlinjene må det være fri sikt i en høyde av 80 ca. over de tilstøtende vegers planum. For kryss med riks- og fylkesveg må det være fri sikt i en høyde av 50 cm. over planum.

## § 8

Gjerde mot veg må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.

§ 9

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

10

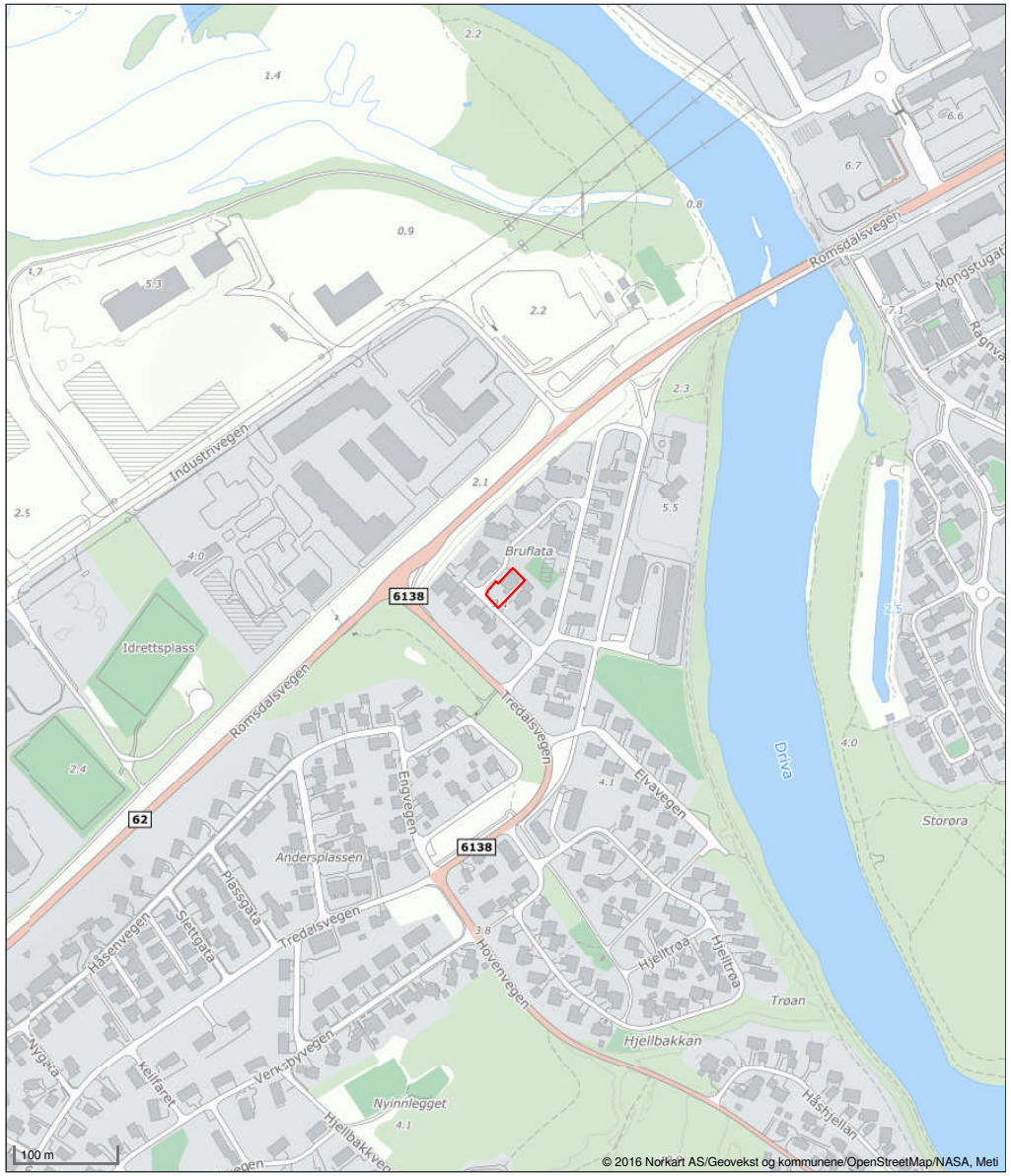
Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot planen eller disse reguleringsbestemmelsene.

Stadfestet i Molde,
den 26.3.79



Utskriftsdato: 05.11.2025

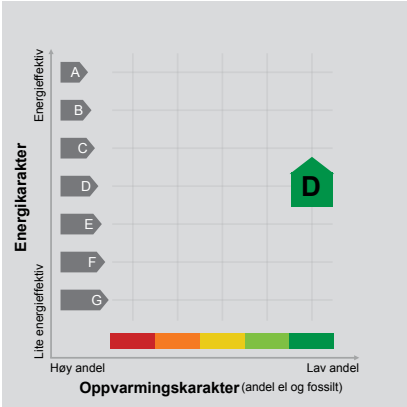
# Oversiktskart for eiendom 1563 - 53/283//




*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.*

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Bruflata 18 |
| Postnummer | 6600 |
| Sted | SUNNDALSØRA |
| Kommunenavn | Sunndal |
| Gårdsnummer | 53 |
| Bruksnummer | 283 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300095546 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-197176 |
| Dato | 08.12.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Redusér innetemperaturen**
**- Tiltak utendørs**
**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
**- Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 2009 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 187 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Fjernvarme<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*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/om-energimerkeordningen/lister-til-energimerking/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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



## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

# BRUFLATA 18

## Nabolaget Sunndalsøra vest/Tredal - vurdert av 20 lokalkjente

**NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR**

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Håsen** | Linje 902 | 4 min / 0.4 km |
| **Molde Lufthavn, Årø** | | 1 t 12 min |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Tredal skole (1-7 kl.)** | 111 elever, 7 klasser | 17 min / 1.5 km |
| **Sande skole (1-7 kl.)** | 256 elever, 20 klasser | 7 min / 2.8 km |
| **Sunndal ungdomsskole (8-10 kl.)** | 238 elever, 20 klasser | 7 min / 3.2 km |
| **Sunndal vidaregåande skole** | 300 elever | 7 min / 2.8 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Sunndal Energi, Legesenteret** | 9 min |
| **Sunndalsøra Supercharger** | 11 min |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

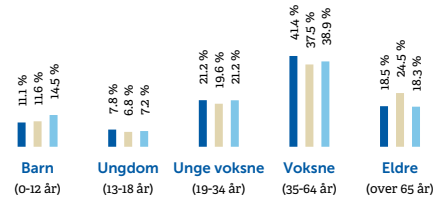
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Sunndalsøra vest/Tredal | 1 028 | 679 |
| Sunndalsøra | 3 886 | 2 273 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Tredal barnehage (1-5 år)** | 41 barn | 17 min / 1.5 km |
| **Holten barnehage (1-5 år)** | 93 barn | 21 min / 1.8 km |
| **Holssand barnehage (0-5 år)** | 88 barn | 9 min / 6 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Kiwi Sunndalsøra** | | 11 min |
| **Bunnpris Sunndalsøra** | PostNord, søndagsåpent | 12 min / 1.1 km |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

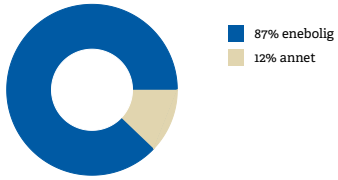
## GATEPARKERING

Lett 91/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Tredal ballbinge** | Ballspill | 7 min / 0.6 km |
| **Håsen fotballbanar** | Fotball | 12 min / 1.1 km |
| **Fitnesspoint Sunndalsøra** | | 13 min |

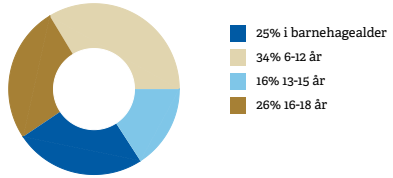
## BOLIGMASSE



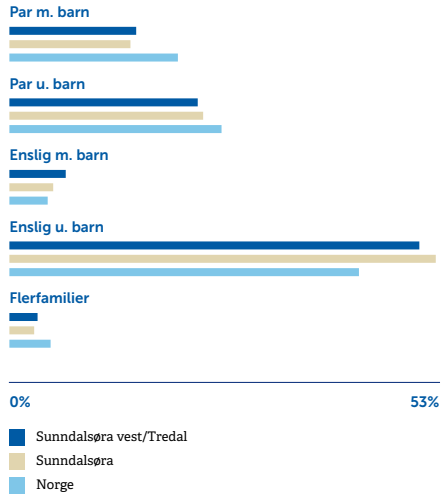

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **ALTI Sunndal** | 14 min |
| **Apotek 1 Sunndal** | 13 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



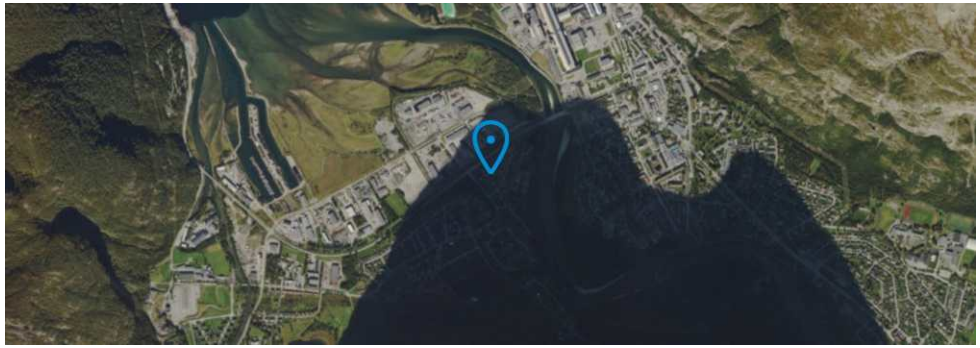

## FAMILIESAMMENSETNING




## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 28% | 33% |
| **Ikke gift** | 57% | 54% |
| **Separert** | 11% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 4% | 4% |

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 2025






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 2025

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no




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

SpareBank 1 SMN

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

## Hvordan komme i gang?

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

## Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

**Gjennomføring av budgiving**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 21250093 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Bruflata 18, 6600 Sunndalsøra.
Gnr. 53, Bnr. 283, 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: 21250093
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.12.2025

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