

Velkommen til

Øyagata 16, 6600 Sunndalsøra

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Øyagata 16
6600 Sunndalsøra

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000,-
Omkostninger	kr	88 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1971
BRA/BRA-i	213 / 213 m²
Soverom	3

Energimerke 

Enebolig på Sande med lettstelt hjørnetomt. Ny og romslig veranda. 1. etasje med vindfang, gang, bad, kjøkken, stue og tre soverom. Flere rom med med lett oppussing/finish. Kjeller har gang, bad, vaskerom, kjellerstue, innredet rom (soverom), mellomgang og to boder. Begge bad smakfullt renovert av fagfolk. Ny varmepumpe, varmtvannsbereder, automatsikringskap og ytterdør. Innlagt fiber. Garasje med el-bil lader og direkte inngang til bolig. Oppgradering bør påberegnes.

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
Øyagata 16, 6600 Sunndalsøra

Registerbetegnelse
Gnr. 48, Bnr. 206, Sunndal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 490 000,-
Omkostninger	kr	88 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 597 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 250,-

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

Sum omkostninger kr 88 340,- 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 15 970,- 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 5 563,- pr. 2025. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.

Areal
BRA - i: 213 m²
BRA totalt: 213 m²
TBA: 46 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3 soverom

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Garasje sammenbygd med bolig med el-bil lader og direkte inngang til bolig.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 097 m² på eiet tomt.
Flat og lettstelt hjørnetomt beplantet med plen, busker, hekker og trær. Plommetre og ripsbusker på tomten. Ny og romslig veranda over to sider av huset. Nedlagt tråd for robotklipper. Gruslagt innkjørsel. Takoverbygd inngangsparti.

Forrige eier opplyste at det er nedgravd oljetank på eiendommen. Denne ligger ved inngangsparti og er plombert og fylt av autorisert firma.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Byggeår
1971 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og garasje.
Kjeller: 2 ganger, innredet rom (soverom), kjellerstue, bad, teknisk rom/vaskekjeller, lagerrom og 2 boder.

Standard
1. etasje:
Vindfang: Belegg på gulv, malt panel på vegg og hvite himlingsplater. Hovedinngang. Garderobehylle med klesstang.

Gang: Belegg på gulv, malt panel på vegg og hvite himlingsplater. Plassbygd gar-derobeskap.

Stue: Laminatgulv, malt laminert panel på vegg og hvite himlingsplater. Utgang til veranda. Varmepumpe og vedovn.

Kjøkken: Laminatgulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate og heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Plass for micro.

Soverom 1: Belegg på gulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Utgang til veranda. Plassbygd garderobeskap. Panelovn på vegg.

Soverom 2: Belegg på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Plassbygd garderobeskap. Panelovn på vegg.

Soverom 3: Belegg på gulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Loftsluke med stige i himling til kryploft. Plassbygd garderobeskap

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og hvite himlingsplater med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg. 60 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, høy-skap, vegghengt toalett og innsvingbare dusjvegger.

Garasje: Betonggulv, ringmur i betong, bindingsverk med utvendig liggende kledning, saltak med sandstrødde stålplater. Vippeport i tre og inngangsdør i tre. Innvendig er det synlig bindingsverk på vegg, papp på vegg mot bolig og synlig åpen takkonstruksjon. Trapp ned til kjeller. Innlagt strøm og elbillader.

Kjeller:
Gang 1: Betonggulv, malt panel på vegg og panel i himling. Trapp til 1. etasje.

Gang 2: Betonggulv. Malte plater, ubehandlet plater, pusset mur og synlig bindingsverk i vegg. Panel i himling. Utgang til trapp opp til garasje.

Innredet rom (soverom): Teppe på gulv, malt panel på vegg og laminerte plater i himling. Garderobeskap.

Kjellerstue: Teppe på gulv, malt panel på vegg og panel i himling.

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg, våtromspanel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg. 40 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, vegghengt toalett, høyskap og innsvingbare dusjvegger.

Teknisk rom/vaskekjeller: Betonggulv, pusset mur på vegg og panel i himling. Naturlig ventilering. Vaskekum, frittstående laminert benkeplate med stålføtter, opplegg for vaskemaskin, plass for tørketrommel, varmtvannsbereder, hovedstoppekrane og fordeling for vannrør på vegg.

Lagerrom: Betonggulv. Pusset mur, ubehandlede plater og synlig bindingsverk i vegg. Panel i himling.

Bod 1: Betonggulv. Malte plater og pusset mur på vegg. Panel i himling.

Bod 2: Betonggulv, malt pusset mur på vegg og panel i himling. Plassbygde hyller på vegg.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Sande en drøy kilometer fra sentrum av Sunndalsøra. Flott beliggenhet for barnefamilier da barnehage, skoler, kulturskole, idrettshall, svømmehall, akebakke, fotballbaner og turløype er i umiddelbar nærhet.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
Enebolig med kjeller og 1. etasje. Garasje i 1. etasje med nedgang til kjeller. Støpt plate, betongstein i grunnmur, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående og liggende kledning. 2-lags vinduer og koblede vinduer. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Terrasse på terreng. Veranda i 1. etasje med utgang fra stue. Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Følgende hvitevarer medfølger handel dersom ønskelig:
- Komfyr med keramisk topp

Hvitevaren 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 foreligger midlertidig brukstillatelse fra 09.08.1971.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Ved og elektrisk. Varmepumpe fra 2021.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
D, gul
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:
Det meste av eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for Sande - endring ved Øyagata/Landstøvegen planid. 19830910 med tilhørende bestemmelser revidert 30.09.2021. Hjørnet av eiendommen mot vegkryssa er regulert til offentlig veg. Det er regulert byggegrense mot alle veger vist med sort stiplet linje. Det er også regulert frisiktsone mot vegkryss. Frisiktlinjen er vist med litt smalere sort/grå stiplet linje.

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 og bestemmelser nr. 1.1.1 og generelle bestemmelser nr. 0.1-0.5 gjelder. Mot riksvegen er det støysoner med bestemmelse nr. 8.2.1

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 555 577,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 222 306,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Marit Selfors Isaksen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 465
Dato: 28.01.1970
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

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
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Kjeller:
- Rom byggegodkjent som disprom benyttes i dag som kjellerstue og bad (søknadspliktig tiltak)
- Rom byggegodkjent som hobbyrom benyttes i dag som soverom (søknadspliktig tiltak)
- To matboder er slått sammen (ikke søknadspliktig tiltak)
- Bod er utvidet inn i tørk og vaskerom (søknadspliktig tiltak)

1. etasje:
- Vindfang er slått sammen med entre (ikke søknadspliktig tiltak)
- Toalett og bad er slått sammen (ikke søknadspliktig tiltak)

Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig. Det er endringer på rominndeling i 1. etasje (ikke søknadspliktige tiltak).

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr-11 000,- (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 med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3 072,-
Fotograf kr. 4 750,-
Tilstandsrapport kr. 23 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)

- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 16.01.2026 av Svenn Marius Skålvik i Midt Norsk Takst AS.

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

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Innvendig - Rom Under Terreng: TG3 er gitt på grunn av fuktmåling som viser 21% i kjellerstue mot ytre hjørne.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig - Garasje
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendige trapper

- Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Spesialrom - Kjeller - Teknisk rom/vaskekjeller - Overflater og konstruksjon
- Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Kjeller - Bad - Ventilasjon
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 1. Etasje Bad Ventilasjon
- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Det er avvik i rømningsveier
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper

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 02.05.1970 hos Sunndal Bygningsråd. Kjeller: I kjeller er disp.rom endret til kjellerstue og til bad, hobbyrom benyttes som soverom, 2 matboder er slått sammen, bod er utvidet inn i tørk og vaskerom. Endringer i kjeller krever bruksendring siden. Lysforhold og rømning i kjeller må også utbedres for at den skal kunne benyttes til varig opphold. Se pkt. HMS. 1. etasje: Vindfang er slått sammen med entre til en stor gang, wc og bad er slått sammen til ett stort bad. Det er ikke noe krav til å søke bruksendring.

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

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Rørarbeid i forbindelse med 2 nye bad og nytt rør opplegg til begge disse og til kjøkken. og montering av dusj, vask og toalett. Firmanavn: Øra rør. Hvilket år ble jobben fullført? 2022. Alt byggarbeid på begge bad, sette opp nye baderomsplater på veggene og montering av innredninger. han er og ansvarlig for flislegging og støyping på begge badgulv. Firmanavn: Valsø Bygg. Hvilket år ble jobben fullført? 2022. Rehabilitering av bad i 1. etg. og nytt bad i kjeller. alt av elektrisk arbeid på disse to er utført at firmaet. inkludert varmekabler, stikk, vifte m.v. Firmanavn: Bratseth. Hvilket år ble jobben fullført? 2022.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ved rehabilitering av bad i 1. etg. ble det lagt nytt gulv med membran og sluk. alt nytt. ved rehab av bad i kjeller er dette også nytt.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Satt inn ny ytterdør med kodelås. Hvilket år ble jobben fullført? 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Lagt opp nye innvendige rør til kjøkken, nye rør til bad i 1. etg. og satt inn rør til bad i kjeller. Firmanavn: Øra Rør. Hvilket år ble jobben fullført? 2022.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? varmepumpe satt inn i 2021. byttet ytterdel i 2022. Alt i orden nå. Firmanavn: Kvikk storkjøkken.

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? Det ligger en oljetank, den er forseglet og kontrollert og godkjent. det finnes bekreftelser på dette.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Elektrisk i forbindelse med bad. nye kurser for bad i kjeller. Firmanavn: Bratseth. Hvilket år ble jobben fullført? 2022. Lagt inn el-bil lader i garasje med ny kurs. satt inn automatsikringer i sikringsskap. ny dobbel kontakt på vaskerom og i garasje. Firmanavn: Øra elektro. Hvilket år ble jobben fullført? 2025. Lagt inn el-bil lader i garasje med ny kurs. satt inn automatsikringer i sikringsskap. ny dobbel kontakt på vaskerom og i garasje. Firmanavn: Øra elektro. Hvilket år ble jobben fullført? 2025. I forbindelse med montering av varmepumpe strakk de ledning fra sikringskap og til varmepunpe og satt opp dobbel utekontakt ved varmepumpe. Firmanavn: Bratseth. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Fra salg /kjøp i 2021.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Slitt materiale/treverk i garasjeporten.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Utvidet parkering/innkjøring til eiendommen slik at det kan parkeres 2 biler i bredden. grov bort plen, la på duk og har kjørt på grus. Hvilket år ble jobben fullført? 2022. Bygget veranda, som delvis dekker 2 sider av huset. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Jeg har fjernet ovn i kjelleren og tettet igjen pipehullet der. bygget veranda i 2021 /2022.

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 16.01.2026
- Selgers egenerklæring datert 05.01.2026
- Midlertidig brukstillatelse datert 09.08.1971
- Bygningstegninger
- Målebrev
- Reguleringsbestemmelser
- Grunnkart
- Energimerking

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

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

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

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

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














JANUAR

















MIDT NORSK TAKST AS

6600 Sunndalsøra - Øyagata 16

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.

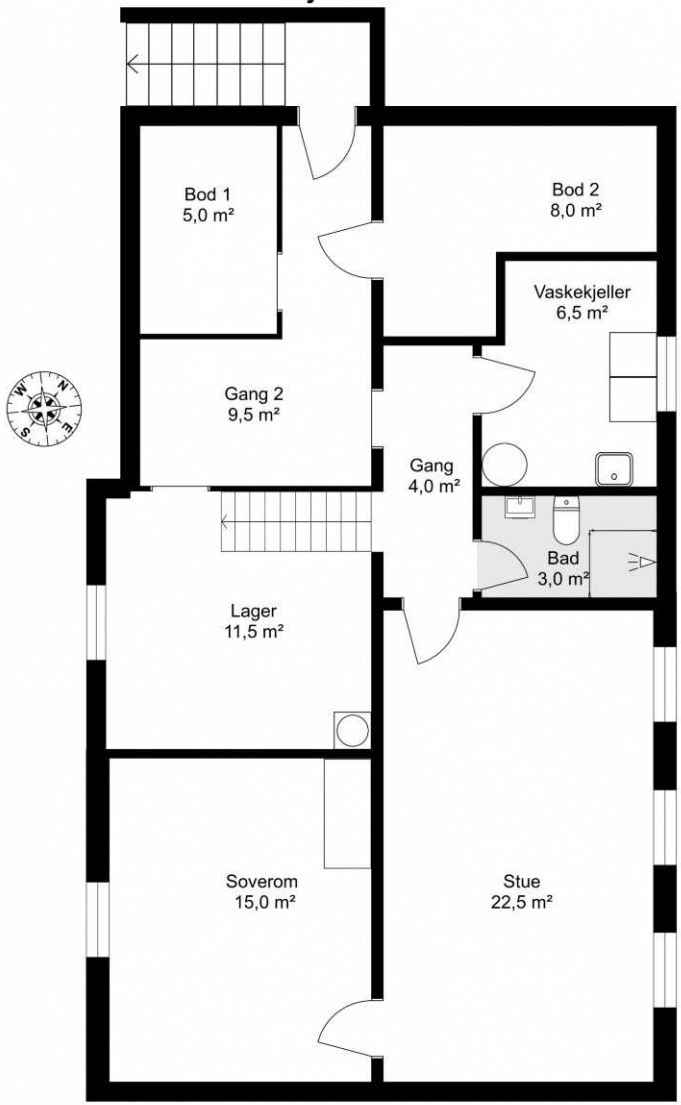
BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

MIDT NORSK TAKST AS

6600 Sunndalsøra - Øyagata 16

Kjeller



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.

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Enebolig
Øyagata 16, 6600 SUNNDALSØRA
SUNNDAL kommune
gnr. 48, bnr. 206

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 05.01.2026 **Rapportdato:** 16.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20704-1655

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

MIDT NORSK TAKST AS

MIDT NORSK TAKST AS

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



Rapportansvarlig

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

Utkast

MIDT NORSK TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Utkast

Øyagata 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 48 - Bnr 206
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

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller og 1. etasje. Garasje i 1. etasje med nedgang til kjeller.
Støpt plate, betongstein i grunnmur, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående og liggende kledning. 2-lags vinduer og koblede vinduer. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Terrasse på terreng. Veranda i 1. etasje med utgang fra stue

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. fra 1992. Undertak av papp av ukjent alder. Doble vindskibord.
Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler med tilgang til kryploft via luke med stige på soverom. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på stue fra 1993 og trevinduer med koblet glass fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås.
Bygningen har malt balkongdør i tre med koblet glass og enkel kjellerdør
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 102 cm
Terrasse bygd på terreng med terrassedekke.
Trapp i betong ved inngang med støpt repo. Rekkverk i stål. Høyde på rekkverk er målt til ca. 85 cm.
Trapp i tre til veranda med malt spilerekkverk på en side rekkverk.
Betonggulv, ringmur i betong, bindingsverk med utvendig liggende kledning, saltak med sandstrødde stålplater. Vippeport i tre og inngangsdør i tre.
Innvendig er det synlig bindingsverk på vegg, papp på vegg mot bolig og synlig åpen takkonstruksjon. Trapp ned til kjeller. Innlagt strøm og elbillader.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe med sotluke på lagerrom i kjeller fra byggeår. Rentbrennende peisovn på stue av ukjent alder.
Gulvet er av betong, har plater og har teppe. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved kontroll av innforet yttervegg i kjellerstue mot ytre hjørne. Det er målt 21%. Veggen er bygget opp med betongstein, forhudningspapp, isolasjon/lekter dampsperre og malt panel.
Boligen har malt tretrapp med malt håndløper på en vegg.
de med liggende bord. Høyde på rekkverk er 92 cm.
Innvendig har boligen malte glatte dører med pålimte sprosser i 1. etasje. I kjeller er det malte speilfyllingsdører og speilfyllingsdører

VÅTROM Gå til side

Bad kjeller
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg, våtromspanel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg.
40 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, vegghengt toalett, høyskap og innsvingbare dusjvegger.

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og hvite himlingsplater med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.
60 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, høyskap, vegghengt toalett og innsvingbare dusjvegger.

KJØKKEN Gå til side

Laminatgulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater.
Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate og heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Plass for micro.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Teknisk rom/vaskekjeller
Betonggulv, pusset mur på vegg og panel i himling. Naturlig ventilering.
Vaskekum, frittstående laminert benkeplate med stålføtter, opplegg for vaskemaskin, plass for tørketrommel, varmtvannsbereder, hovedstoppekrane og fordeling for vannrør på vegg.
Rommet er ikke vurdert som ett fullverdig våtrom men som enkel vaskekjeller ut fra overflater av mur og bruk. Skal rommet benyttes som fullverdig våtrom må rommet totalrenoveres.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2022. Åpne kobberrør på teknisk rom. Fordelerkolber er montert åpent på vegg i teknisk rom. Stoppekrane er plassert på teknisk rom ved varmtvannsbereder.
Det er avløpsrør av plast fra 2022 på bad og øvrige rør er fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vegg.
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue
Leverandør: Daikin
Elektrisk tilkobling: Fast med utvendig servicebryter
Produksjonsår: 2022 på ytterdel og 2021 på innerdel
Service utført: Ikke vært behov.
Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2021
Plassering: Teknisk rom i kjeller
Elektrisk tilkobling: Fast med bryter
Sikringsskap er plassert i trapperom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 32 AMP. Åpent og skjult anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke

Øyagata 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 48 - Bnr 206
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Beskrivelse av eiendommen

foretatt.
Dreneringen er fra 1971.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Flat tomt som er beplantet med plen, busker, hekk, trær og gjerde.
Betongheller i innkjørsel.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av kobber/jernrør og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

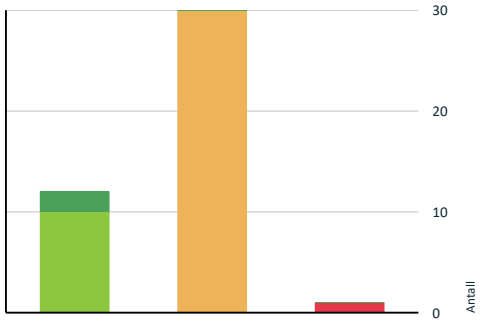
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 02.05.1970 hos Sunndal Bygningsråd
- Kjeller: I kjeller er disp.rom endret til kjellerstue og til bad, hobbyrom benyttes som soverom, 2 matboder er slått sammen, bod er utvidet inn i tørk og vaskerom. Endringer i kjeller krever bruksendring siden.
- Lysforhold og rømning i kjeller må også utbedres for at den skal kunne benyttes til varig opphold. Se pkt. HMS
- 1. etasje: Vindfang er slått sammen med entre til en stor gang, wc og bad er slått sammen til ett stort bad. Det er ikke noe krav til å søke bruksendring.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Øyagata 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 48 - Bnr 206
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Teknisk rom/vaskekjeller > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Det er avvik i rømningsveier.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Utkast

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er gitt 09.08.1971

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

1992	Modernisering	Ny taktekking. Info hentet fra tidligere salgsoppgave
1993	Modernisering	Skiftet store vinduer på stue. Info hentet fra tidligere salgsoppgave
2021	Modernisering	Bygget veranda, som delvis dekker 2 sider av huset. Ufaglært arbeid.
2022	Modernisering	Utvidet parkering/innkjøring til eiendommen slik at det kan parkeres 2 biler i bredden. Ufaglært arbeid.
2022	Modernisering	Renovering av bad i 1. etasje og kjeller. Faglært arbeid av Valsø bygg, Øra Rør AS og Bratseth AS.
2022	Modernisering	Montert nye rør til kjøkken ifb. nye rør til bad. Faglært arbeid av Øra Rør AS
2022	Modernisering	Montert ny varmepumpe 2021, byttet ytterdel 2022. Faglært arbeid av Kvikk Storkjøkken
2024	Modernisering	Montert ny ytterdør med kodelås. Ufaglært arbeid
2025	Modernisering	Renovert sikringsskap, montert elbillader med ny kurs. Ny dobbel kontakt på vaskerom og garasje. Faglært arbeid av Øra Elektro 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. fra 1992. Undertak av papp av ukjent alder. 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:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Er noe mose på taket.
- Taktekking, takrenner og beslag er snødekt, alder og materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Det kan anbefales å vaske taket og deretter montere mosebeslag på møne av zink eller kobber for å hindre videre fremtidig mose på taktekkingen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Konsekvens av eldre undertak er disse kan bli utette og kan medføre underliggende fuktskader.

Utkast

Øyagata 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 48 - Bnr 206
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport


Synlig noe mose på taket


Oversikt


Oversikt


Synlig noe mose på taket

TG 2 Nedløp og beslag

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

Årstall: 1992 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

- Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, for å unngå vannskader på bygningens konstruksjon og fasade.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Utkast

Tilstandsrapport



Takvann er ført til rør i terreng



Heldekkende pipeinndekning med topphatt og fastmontert stige på tak.



Luftehatt



Luftehatt

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 ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør utføres vask og overflatebehandling av kledningen for å beskytte mot videre skade. Enkelte bord bør vurderes skiftet ut ved behov.
- Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør holdes under oppsikt, og tiltak bør vurderes ved eventuell utskifting av kledning eller endret bruk av boligen.
Konsekvensen av utilstrekkelig lufting er økt risiko for fuktansamling, som kan føre til råtesopp og muggvekst i konstruksjonen.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Øyagata 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 48 - Bnr 206
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Oversikt



Værslitt kledning



Oversikt

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler med tilgang til kryploft via luke med stige på soverom. 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 fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

- Undertak har ingen mansjett/tetting rundt gjennomføringer i undertak
- Spotter på bad er montert uten spottkasser, risiko for kondens og varmetap.
- Loftsluke er ikke tett og isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør utføres tiltak ved spotter uten spottkasser for å sikre tilstrekkelig damptetthet mot kaldtloft/kryploft.
Konsekvens: Downlight/spotter kan ellers gi fare for luftlekkasjer til loftet, med stort energiforbruk og fuktskader
- Grunnet manglende mansjett på undertak ved gjennomføringer bør området holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen eller skader i området.
Konsekvens: Manglende mansjett medfører at gjennomføringer i undertaket ikke er tett med fare for at vann kan trenge inn i konstruksjonen.
- Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker inneklimaet. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.

Utkast



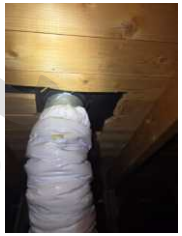
Uisolert loftluke uten pakning inne på soverom 3.



Synlig ventilering i raftekasse/takutstikk i overgang tak/vegg



Synlig ventilering mot raft sett fra kryploft



Synlig papptekking rundt luftehatt. Ingen egen mansjett er synlig montert

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på stue fra 1993 og trevinduer med koblet glass fra byggeår.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.
- Regelmessig vedlikehold av vinduer er viktig for å forhindre fremtidige skader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Harde pakninger på vinduer som medfører fare for dårlig tetthet.
- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av harde pakninger for å sikre god tetthet og forhindre varmetap eller fuktskader.
- På grunn av vinduenes alder må det påregnes økt behov for vedlikehold og risiko for punktering av glass, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne og økte kostnader over tid.

Utkast

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Øyagata 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 48 - Bnr 206
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Oversikt



Vindu på stue fra 1993



Vindu på stue



Oversikt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås.
- Regelmessig vedlikehold av dører og karmer er viktig for å forhindre fremtidige skader.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Hoveddør

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre med koblet glass og enkel kjellerdør
- Regelmessig vedlikehold av dører og karmer er viktig for å forhindre fremtidige skader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Liten sprekk i innvendig glass på stuedør
- Harde pakninger på dører som medfører fare for dårlig tetthet.
- Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Utkast

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Andre tiltak:

- Det bør utføres vedlikehold og eventuelle oppgraderinger av dører og karmer for å forhindre ytterligere forringelse og sikre god funksjon og tetthet. Dårlig tetthet og sprekker i glasset kan føre til varmetap, fuktskader og økt risiko for punktering av glass, samt at dører kan bli vanskeligere å bruke over tid.
Regelmessig vedlikehold vil redusere risikoen for skader og behov for større utbedringer i fremtiden.



Balkongdør fra stue



Balkongdør fra soverom

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 102 cm
- Regelmessig vedlikehold av veranda/terrasse/balkong er viktig for å forhindre fremtidige skader på dekke, tettesjikt og rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

- Verandaen er opphengt på bordkledning og ikke i den bærende konstruksjonen, noe som kan medføre redusert stabilitet og levetid.
- Veranda/terrasse var snødekt ved befaring, og derfor ble vurderingen basert på kjent alder og materiale.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut/monteres.
• Tiltak:

- Veranda bør innfestes i den bærende konstruksjonen i henhold til anbefalinger, og det bør monteres beslag mellom vegg og terrasse for å hindre vanninntrenging og redusere risiko for skader og lekkasjer.
Ikke tilstrekkelig innfesting kan føre til at verandaen løsner, noe som kan medføre personskader og bygningsmessige skader.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av veranda/terrasse når det er snøfritt, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Øyagata 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 48 - Bnr 206
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Veranda er opphengt dirkete på kledningen

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse bygd på terreng med terrassedekke.
- Regelmessig vedlikehold av veranda/terrasse/balkong er viktig for å forhindre fremtidige skader på dekke, tettesjikt og rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er avvik:

- Åpning i dekke ved kjellervindu som ikke er tilstrekkelig sikret

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

- Åpningen i dekket bør tildekkes for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende sikring kan medføre fare for personskade, spesielt for barn og andre som ferdes på terrassen.

Utkast

Tilstandsrapport



Oversikt



Åpning i dekke



Oversikt

TG 1 Utvendige trapper

Trapp i betong ved inngang med støpt repo. Rekkverk i stål. Høyde på rekkverk er målt til ca. 85 cm.
- Se pkt. HMS med tanke på sikring



Oversikt



Oversikt

TG 1 Utvendige trapper - 2

Trapp i tre til veranda med malt spilerekkverk på en side rekkverk.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert

TG 2 Garasje

Betonggulv, ringmur i betong, bindingsverk med utvendig liggende kledning, saltak med sandstrødde stålplater. Vippeport i tre og inngangsdør i tre. Innvendig er det synlig bindingsverk på vegg, papp på vegg mot bolig og synlig åpen takkonstruksjon. Trapp ned til kjeller. Innlagt strøm og elbillader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Øyagata 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 48 - Bnr 206
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

- Værslitt garasjeport
- Værslitt garasjedør
- Værslitt kledning

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Garasjeport, garasjedør og kledning bør vedlikeholdes eller utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader, råte og redusert funksjon. Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og forkortet levetid på bygningsdelene.



Oversikt



Oversikt



Slitt kledning med begynnende råte mellom dør og port



Oversikt

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mangler overgangslist mellom ganggulv og ytterdør i vindfang

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør monteres overgangslist mellom ganggulv og ytterdør i vindfang for å sikre en pen og funksjonell overgang, samt redusere risiko for slitasje på gulvkanter og snublefare.

Utkast

Tilstandsrapport



Mangler overgangslist mellom ganggulv og ytterdør i vindfang

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- 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.



1. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 8 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 8 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med sotluke på lagerrom i kjeller fra byggeår. Rentbrennende peisovn på stue av ukjent alder.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut fra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes for å unngå økt risiko for brann eller funksjonssvikt.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Øyagata 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 48 - Bnr 206
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Peisovn

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, har plater og har teppe. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved kontroll av innforet yttervegg i kjellerstue mot ytre hjørne. Det er målt 21%. Veggen er bygget opp med betongstein, forhudningspapp, isolasjon/lekter dampsperre og malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- TG 3 er gitt på grunn av fuktmåling som viser 21% i kjellerstue mot ytre hjørne.
- Oppbygging av vegg med plastfolie gir økt fare for kondensering i kombinasjon isolasjonsmengde. Vanlig byggemetode på byggeår
- Mangler lister/foring rundt enkelte dører i kjeller

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Andre tiltak:

- I tiltakskostand er det hensyntatt at det anbefales å åpne innforede yttervegger under terreng for å kontrollere og eventuelt fjerne dampsperre, samt utføre kontroll for mulige skjulte skader. Ny panel bør monteres etter uttørking.
- Tiltakene bør gjennomføres for å redusere risikoen for muggvekst, sopp- og råteskader, samt ødeleggelse av materialer og konstruksjoner som følge av høyt fuktnivå.
- Montering av lister/foringer rundt dører kan vurderes etter behov, men har ingen umiddelbar konsekvens for bygningsmessig tilstand.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utkast

Tilstandsrapport



Saltutslag er synlig på gulv/vegg inne på bod 2



Oversikt kjellerstue



Oversikt soverom



Mangler lister/foring rundt enkelte dører i kjeller

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med malt håndløper på en vegg.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert



Trapp sett fra 1. etasje



Trapp sett fra kjeller/underetasje

TG 2 Innvendige trapper - 2

Boligen har betongtrapp. Plassbygd rekkverk på en side med liggende bord. Høyde på rekkverk er 92 cm.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Utkast

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Øyagata 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 48 - Bnr 206
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører med pålimte sprosser i 1. etasje. I kjeller er det malte speilfyllingsdører og speilfyllingsdører

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

- Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.
- Det er registrert noe overflateslitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Dører som tar i karm eller terskel bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre økt slitasje på hengsler, dørblad og karm.
Videre bør det vurderes tiltak for dører med overflateslitasje, da manglende vedlikehold kan føre til ytterligere forringelse og behov for mer omfattende utbedringer over tid.



Dører i gang til kjøkken, stue og soverom 3.



Dører i gang til vindfang, soverom og bad



Dør til bad og kjellerstue. Dør til bad fra 2022



Dør til garasje/trapp, bod 2 og teknisk rom sett fra gang 2 i kjeller

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg, våtromspanel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg.
40 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, vegghengt toalett, høyskap og innsvingbare dusjvegger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg, våtromspanel i himling.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Utkast

Tilstandsrapport

- Det mangler fugemasse rundt avløpsrøret inne i servantskapet. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må fuges rundt avløpsrøret i servantskapet for å sikre tilstrekkelig tetthet i våtsonen.
Manglende fuging kan føre til at lekkasjevann trenger inn i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader.



Oversikt



Fuget mellom sokkellist og flis. Fuget mellom sokkellist og våtromsplate

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 15 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsone, lokalt fall i dusj.

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

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

- 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.
Konsekvensen av utilstrekkelig fall er økt risiko for vannansamling og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller overflødig vann.



Oversikt



Oversikt

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Mansjett på membran er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Øyagata 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 48 - Bnr 206
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

• Tiltak:

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



Sluk

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

40 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, vegghengt toalett, høyskap og innsvingbare dusjvegger.



Oversikt



Oversikt

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk baderomsvifte som er fukt og bevegelsesstyrt montert på vegg, tilluftsspalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tiluftsspalten under døren er for liten, noe som har medført oppsvelling på nedre del av dørbladet.

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

- Det bør etableres en minimum 10 mm spalte under døren for å sikre tilstrekkelig tilluft til våtrommet.
- Dørbladet bør overflatebehandles ned mot tilluftsspalten for å hindre videre oppsvelling og skadeutvikling.
Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning, risiko for kondens, soppvekst og skader på bygningsdeler.

Utkast

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk på vegg



Tiluftsspalten under døren er for liten noe som medfører oppsvelling på nedre del av dørblad

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Betong i omkringliggende vegger.
Fuktsøk er utført på flisoverflate med skjult membran uten å finne avvik. TG 0 settes siden det er tilstrekkelig info til å sette til tilstandsgrad på fuktsøk grunnet kjent alder på skjulte tettesjikt i våtrommet.



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



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



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



Fuktsøk er utført på vegg ved dusjbatteri. Ingen forhøyde fuktavvik er målt

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og hvite himlingsplater med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.
60 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, høyskap, vegghengt toalett og innsvingbare dusjvegger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Øyagata 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 48 - Bnr 206
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og hvite himlingsplater med spotter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mangler fugemasse rundt avløpsrør inne i servantskapen.
- Det er noe ujevn overflate og lite maling på himlingsplatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må fuges rundt avløpsrør i servantskapet for å sikre tilstrekkelig tetthet i våtsonen, for å unngå risiko for fuktskader i konstruksjonen.
- Ujevn overflate og lite maling på himlingsplatene bør utbedres for å sikre et jevnt og beskyttende overflatesjikt, og for å redusere risiko for fuktopptak og forringelse av materialene.



Oversikt



Det er noe ujevn overflate og lite maling på himlingsplatene



Fuget mellom sokkellist og flis. Fuget mellom sokkellist og våtromsplate

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 20 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Gulv utenfor dusj har fall på 3 mm fra dør og til dusj. Lokalt fall i dusj.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Det er observert noe saltutslag i enkelte flisfuger.
- Det er registrert hullyd under én flis.

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

- Som ekstra sikring bør det monteres vannføler på gulv ved dør, tilkoblet vannstoppventil, for å redusere risikoen for skade i tilstøtende rom ved eventuell vannstigning.
- Bom/hullyd i gulv bør overvåkes nøye for eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller andre skader over tid, og tiltak bør vurderes ved forverring. Konsekvens/risiko ved bom/hullyd i flis er for eksempel slagskade, hvor flis eller fliser kan løsne og sprekke.



Oversikt



Flis med hullyd

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

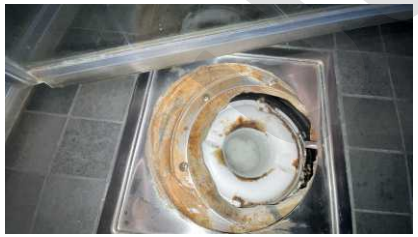
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Membran er ført ned under skrudd klemring. Overflødig membran bør fjernes for å sikre lett tilkomst til slukpotte for rengjøring. Evt. fjerning av overflødig membran må utføres av fagkyndig personale.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

60 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, høyskap, vegghengt toalett og innsvingbare dusjvegger.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Øyagata 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 48 - Bnr 206
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Mekanisk baderomsvifte som er fukt og bevegelsesstyrt montert på vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en spalte under eller over døren på minimum 10 mm.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjonseffekt, noe som over tid kan føre til økt risiko for mugg, sopp eller råte.



Mekanisk avtrekk på vegg



Standard dørterskel uten tilluft

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Fuktsøk er utført på flis med skjult membran uten å finne avvik. TG 0 settes siden det er tilstrekkelig info til å sette til tilstandsgrad ut fra alder.
Hulltaking er ikke utført grunnet el kabler og rør i tilstøtende vegger fra innvendige rom, det er fare for å skade disse og på det grunnlag ble hulltaking ikke utført. 1 yttervegg.

Utkast

Tilstandsrapport



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



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



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



Fuktsøk er utført på vegg ved dusjbatteri. Ingen forhøyde fuktavvik er målt

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater.
Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate og heldekkende dobbel vask med avrenningsbeslag. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Plass for micro.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Skade på benkeplate
- Slitte skuffeskinner på enkelte skuffer.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hvitevarer
- Laminatgulv har sklidd fra hverandre foran komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Lokal utbedring bør gjennomføres for å hindre videre utvikling av skader på benkeplate, skuffeskinner og laminatgulv.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte skader, redusert funksjonalitet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
Hvitevarer med overskredet forventet brukstid bør vurderes for utskifting for å redusere risiko for driftsstans eller lekkasjer.

Øyagata 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 48 - Bnr 206
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Skade på benkeplate



Skuffer tar i hverandre ved komfyr. Laminatgulv har sklidd fra hverandre foran komfyr.

1. ETASJE > 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, men på grunn av alder må vedlikehold, eventuelle oppgraderinger påregnes for å unngå funksjonssvikt og redusert effekt på ventilasjonen.



SPESIALROM

KJELLER > TEKNISK ROM/VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Teknisk rom/vaskekjeller
Betonggulv, pusset mur på vegg og panel i himling. Naturlig ventilering.

Tilstandsrapport

Vaskekum, frittstående laminert benkeplate med stålføtter, opplegg for vaskemaskin, plass for tørketrommel, varmtvannsbereder, hovedstoppekrane og fordeling for vannrør på vegg.
Rommet er ikke vurdert som ett fullverdig våtrom men som enkel vaskekjeller ut fra overflater av mur og bruk. Skal rommet benyttes som fullverdig våtrom må rommet totalrenoveres.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
• Det er avvik:

- Rommet er vurdert ut fra dagens bruk uten direkte vannbelastning på overflater og den tids byggemetode med mur/betong på gulv og vegg. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Presisering. Rommet er ikke vurdert som ett våtrom etter dagens gjeldende krav grunnet byggemetode.
- Rommet har kun naturlig ventilering
- Rommet mangler tilluftsventilering ved dør

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og tettesjikt/membransjiktet monteres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig, det avhenger av fremtidig bruk og egne ønsker.
- Synlig rust i sluk
- Ved renovering må rommet renoveres iht. dagens gjeldende krav.
- Det bør monteres mekanisk avtrekk på vegg
- 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.


Oversikt


Oversikt


Sluk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2022. Åpne kobberrør på teknisk rom. Fordelerkolber er montert åpent på vegg i teknisk rom. Stoppekrane er plassert på teknisk rom ved varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Øyagata 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 48 - Bnr 206
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

- Stoppekranen ble ikke funksjonsprøvd på grunn av dens alder og økt risiko for lekkasje ved testing.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Tiltak:
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

- Avrenning fra vannfordelingsskap/fordelerkolbe skal ledes til sluk/avløp, alternativt kan det monteres automatisk vannstoppeventil som ivaretar vannsikkerheten.
- Stoppekranen bør kontrolleres og eventuelt byttes for å sikre funksjon og redusere risiko for lekkasje. Dersom stoppekranen ikke fungerer som den skal, kan det føre til vannskader ved behov for stenging av vannet.


Fordelerkolber for vann åpent på vegg


Hovedstoppekrane

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra 2022 på bad og øvrige rør er fra byggeår.

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

- Gjelder avløpsrør fra byggeåret, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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

- Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør fra byggeåret, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader som følge av aldrende rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vegg.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue
Leverandør: Daikin
Elektrisk tilkobling: Fast med utvendig servicebryter
Produksjonsår: 2022 på ytterdel og 2021 på innerdel
Service utført: Ikke vært behov.
- For at varmepumpen skal fungere optimalt, anbefaler leverandører at det utføres service hvert 2. eller hvert 3. år. I tillegg anbefales det at utføres vedlikehold jevnlig.

Utkast

Tilstandsrapport



Innerdel



Ytterdel

TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2021
Plassering: Teknisk rom i kjeller
Elektrisk tilkobling: Fast med bryter

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i trapperom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 32 AMP. Åpent og 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.
   2022 Arbeid på bad i 1. etasje og i kjeller ifb. renovering av bad er uført av Bratseth AS. Renovering av sikringsskap og montering av Elbillader er montert 2025

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell. Selger har hatt boligen siden 2021. Har ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Øyagata 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 48 - Bnr 206
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   - Det ligger totalt 23 dokumenter på boligmappa.no fra perioden 2021-2025
   - Dokumenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang på www.boligmappa.no
   - Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.
   - Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:
   Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.
    - Det er åpen koblingsboks i himling i garasje som må kontrolleres av fagkyndig personale
    - Kabel på kjøkken er ikke tilfredsstillende festet
    - Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.
    Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Utkast

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse er merket med 35 AMP hovedsikring. Skal være 32 AMP



Kabel på kjøkken er ikke tilfredsstillende festet



Åpen koblingsboks i himling garasje.



Elbillader

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1971.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
- Info: Drenering har som hovedfunksjon å lede bort overflødig vann og grunnvann fra et område, spesielt rundt bygninger, for å forhindre fuktproblemer og skader. Dette gjøres for å beskytte grunnmuren, kjellere og andre konstruksjoner mot vannskader, mugg, råte og andre problemer som kan oppstå ved for mye fukt.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

Øyagata 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 48 - Bnr 206
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

- Sprekkdannelser bør overvåkes jevnlig, og nødvendige tiltak vurderes dersom sprekkene utvikler seg.
Dersom sprekkene forverres, kan det føre til redusert stabilitet og økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.



Sprekk i puss som er synlig på teknisk rom



Oversikt



Sprekk i mur ved overgang mellom bolig og garasje som er naturlig ut fra byggemetode



Oversikt

TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren, for eksempel 1:50 fall over 3 meter, for å sikre god avrenning og redusere risikoen for vannansamlinger mot grunnmuren.
- Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren, noe som kan medføre fuktskader og forringelse av bygningskonstruksjonen over tid. Evt. tiltakskostnad bør vurderes av fagkyndig personell.

Utkast



Oversikt



Oversikt





Oversikt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av kobber/jernrør og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere utskifting ved behov.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner, da ledningene har begrenset gjenværende brukstid.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Øyagata 16, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 48 - Bnr 206
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

- Mangler håndløper på utvendig trapp mot vegg. Gjelder betongtrapp og trapp til veranda.
Manglende dagslysflate
- Vinduer i kjeller klarer ikke å tilfredsstille kravet til 10% dagslysflate i henhold til dagens krav, men boliger oppført/byggemeldt før 1. juli 2011 kan bruke unntaksregel.
- Info:
Vindu som er godkjent som rømningsvei, oppfyller kravet til dagslys ved at hvert rom minst har ett vindu mot det fri . For enkel rømning ut av vinduet bør avstand til gulv/fastmontert benk/skap til underkant vindusåpning maksimalt være 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvending trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

- Manglende dagslysflate i kjellervinduer medfører redusert tilgang på naturlig lys, noe som kan påvirke bokomfort og sikkerhet. Det bør vurderes tiltak for å bedre lysforholdene, selv om unntaksregel kan benyttes for eldre bygg. Det må etableres tilfredsstillende sikker rømning fra kjeller og tilstrekkelig lysforhold for å ivareta personsikkerheten ved brann.

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

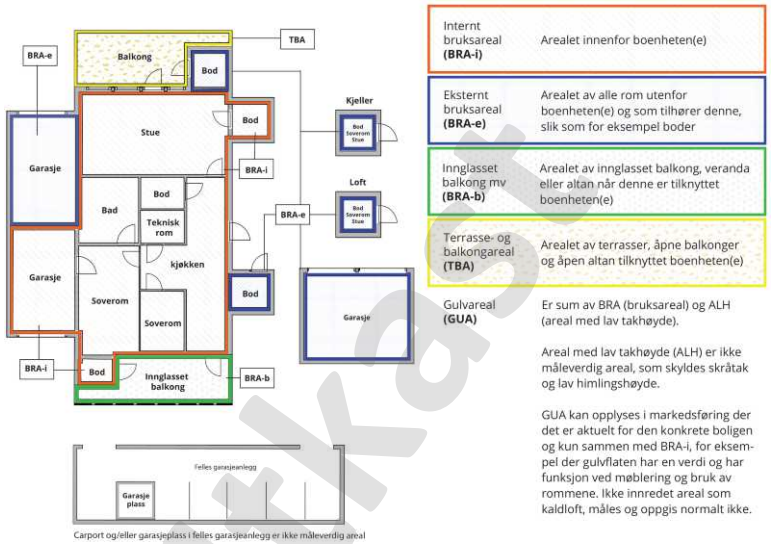
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	90			90	
1. Etasje	123			123	46
SUM	**213**				**46**
SUM BRA	**213**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, gang 2, lagerrom, bod, bod 2, teknisk rom/vaskekjeller, bad, stue, soverom		
1. Etasje	Garasje, vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue, soverom 3		

Kommentar

- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Veranda, terrasse og repo

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 02.05.1970 hos Sunndal Bygningsråd
- Kjeller: I kjeller er disp.rom endret til kjellerstue og til bad, hobbyrom benyttes som soverom, 2 matboder er slått sammen, bod er utvidet inn i tørk og vaskerom. Endringer i kjeller krever bruksendring siden.
- Lysforhold og rømning i kjeller må også utbedres for at den skal kunne benyttes til varig opphold. Se pkt. HMS
- 1. etasje: Vindfang er slått sammen med entre til en stor gang, wc og bad er slått sammen til ett stort bad. Det er ikke noe krav til å søke bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

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

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	152	61

Kommentar

Enebolig
- Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- P-rom
- Kjeller: Gang, Gang 2,, Bad, Stue, Soverom
- 1. etasje: Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom 3
- S-rom
- Kjeller: Lagerrom, Bod, Bod 2, Teknisk rom/vaskekjeller
- 1. etasje: Garasje

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	48	206		0	1097.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øyagata 16

Hjemmelshaver
Isaksen Marit Selfors

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.01.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	6	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	15.12.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	42	Nei
Tidligere salgsoppgave	11.06.2021	Tilsendt av megler	Gjennomgått	80	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	16.01.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	16.01.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja
Forenklet energiattest	16.01.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Utkast

bankID SIGNERT 05.01.2026
Isaksen, Marit Selfors

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

Marit Selfors Isaksen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Øyagata 16
6600 Sunndalsøra

1563-48/206/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: øra rør

Beskrivelse av arbeidet: rørarbeid i forbindelse med 2 nye bad og nytt rør opplegg til begge disse og til kjøkken. og montering av dusj, vask og toalett

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Valsø Bygg

Beskrivelse av arbeidet: alt byggarbeid på begge bad, sette opp nye baderomsplater på veggene og montering av innredninger. han er og ansvarlig for flislegging og støyping på begge badgulv.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Bratseth

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad i 1. etg. og nytt bad i kjeller. alt av elektrisk arbeid på disse to er utført at firmaet. inkludert varmekabler, stikk, vifte m.v

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

• **Ja**

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

ved rehabilitering av bad i 1. etg. ble det lagt nytt gulv med membran og sluk. alt nytt. ved rehab av bad i kjeller er dette også nytt

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny ytterdør med kodelås

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Øra Rør

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye innvendige rør til kjøkken, nye rør til bad i 1. etg. og satt inn rør til bad i kjeller.

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?

• **Ja**

varmepumpe satt inn i 2021. byttet ytterdel i 2022. alt i orden nå.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Kvikk storkjøkken

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdel

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Det ligger en oljetank, den er forseglet og kontrollert og godkjent. det finnes bekreftelser på dette.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **Ja**

dokumentasjon finnes

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Bratseth

   Beskrivelse av arbeidet: elektrisk i forbindelse med bad. nye kurser for bad i kjeller.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: øra elektro

Beskrivelse av arbeidet: lagt inn el-bil lader i garasje med ny kurs. satt inn automatsikringer i sikringsskap. ny dobbel kontakt på vaskerom og i garasje.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Bratseth

Beskrivelse av arbeidet: i forbindelse med montering av varmepumpe strakk de ledning fra sikringskap og til varmepunpe og satt opp dobbel utekontakt ved varmepumpe.

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?

• **Ja**

fra salg /kjøp i 2021

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

slitt materiale/treverk i garasjeporten

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: utvidet parkering/innkjøring til eiendommen slik at det kan parkeres 2 biler i bredden. grov bort plen, la på duk og har kjørt på grus.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget veranda, som delvis dekker 2 sider av huset.

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?

• **Ja**

Jeg har fjernet ovn i kjelleren og tettet igjen pipehullet der.
bygget veranda i 2021 /2022.

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 bygningsråd
bygningskontrollen

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3
Anr. 503.1 jnr. 560

...Herr.Elling.Hagen.....

....6600.Sunndalsøra.....

Etter besiktigelse foretatt den ...9/8-71..... gis herved midlertidig brukstillatelse av .....Deres enebolig..... på eiendommen

Øygata 16.

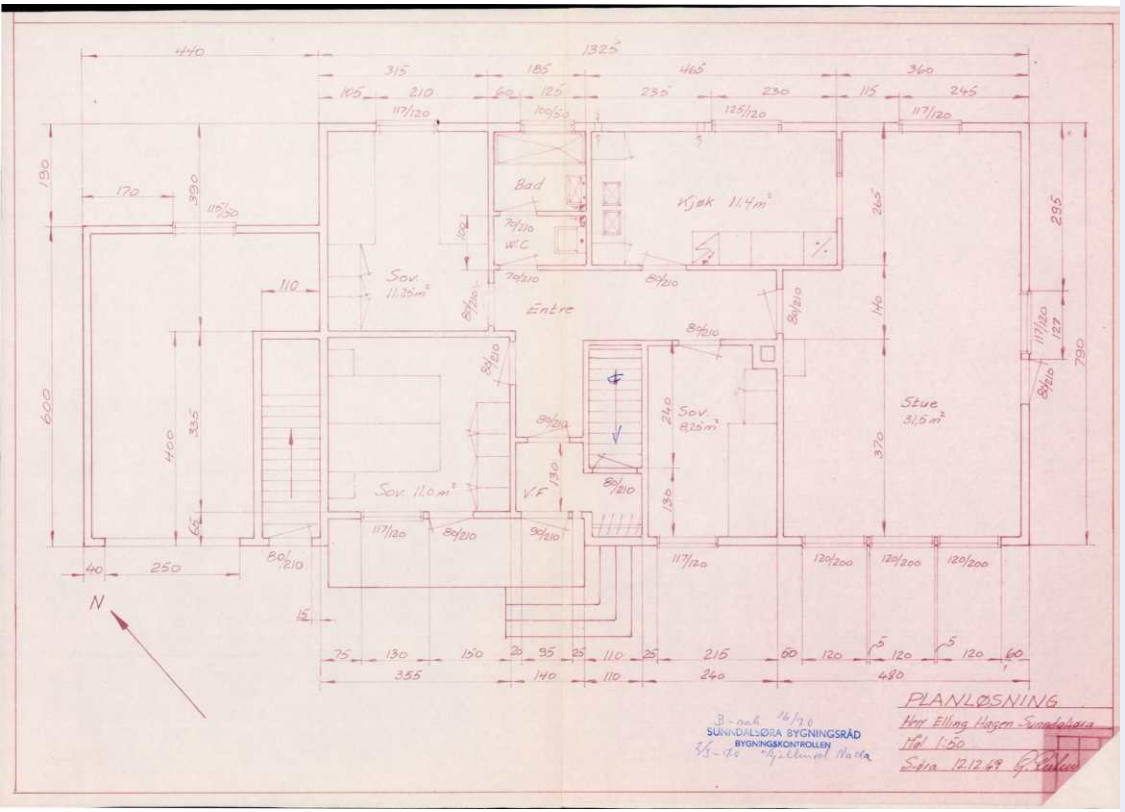
Merknader:

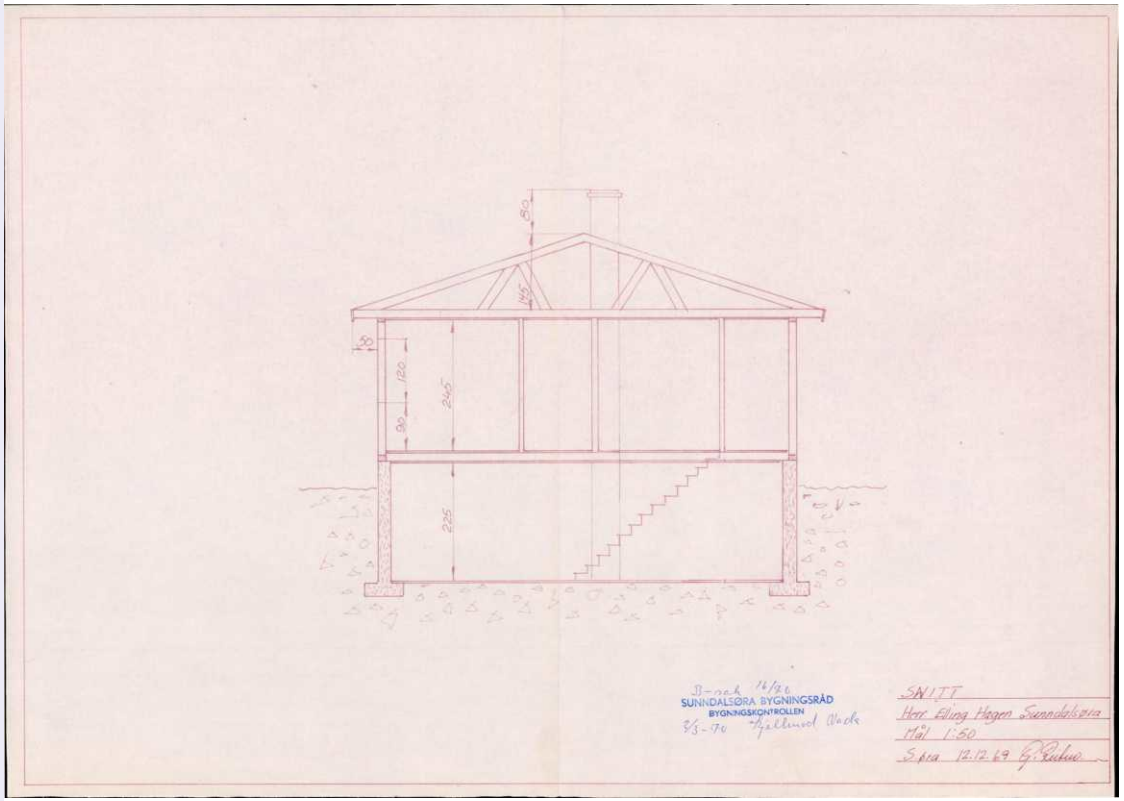
Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen .....ett år.....

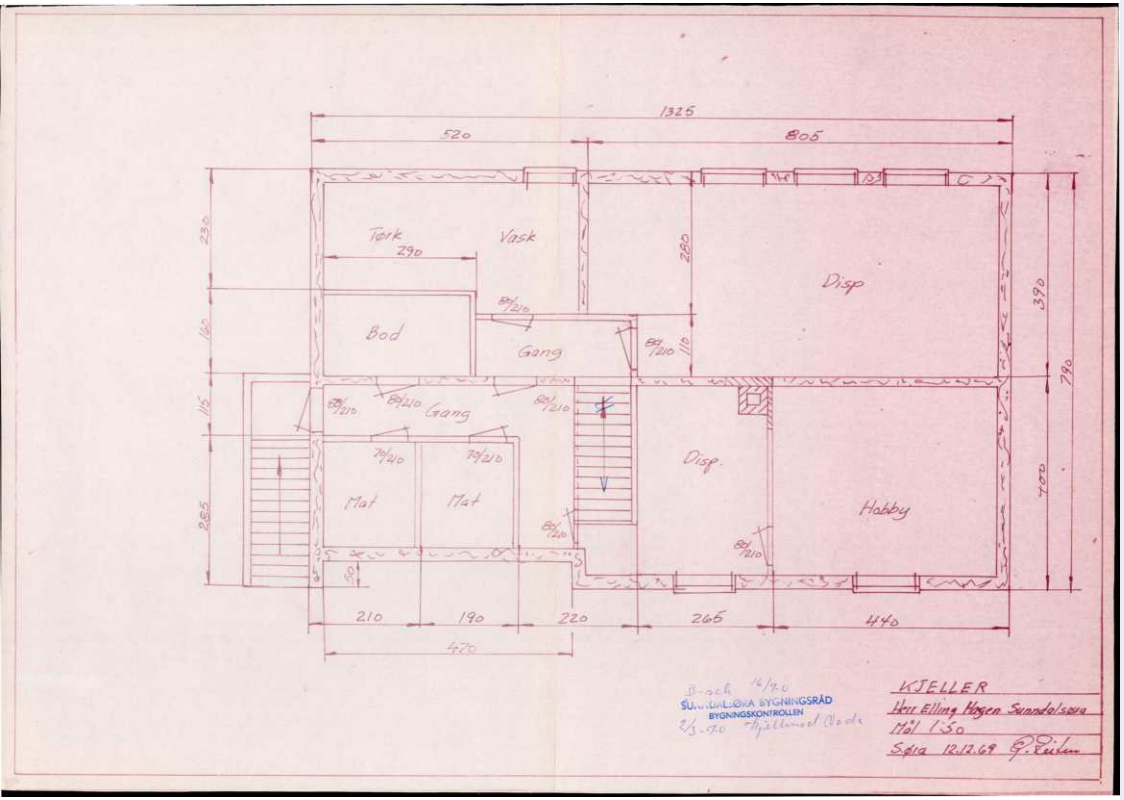
Sunndalsøra ..... den 9. august 1971.

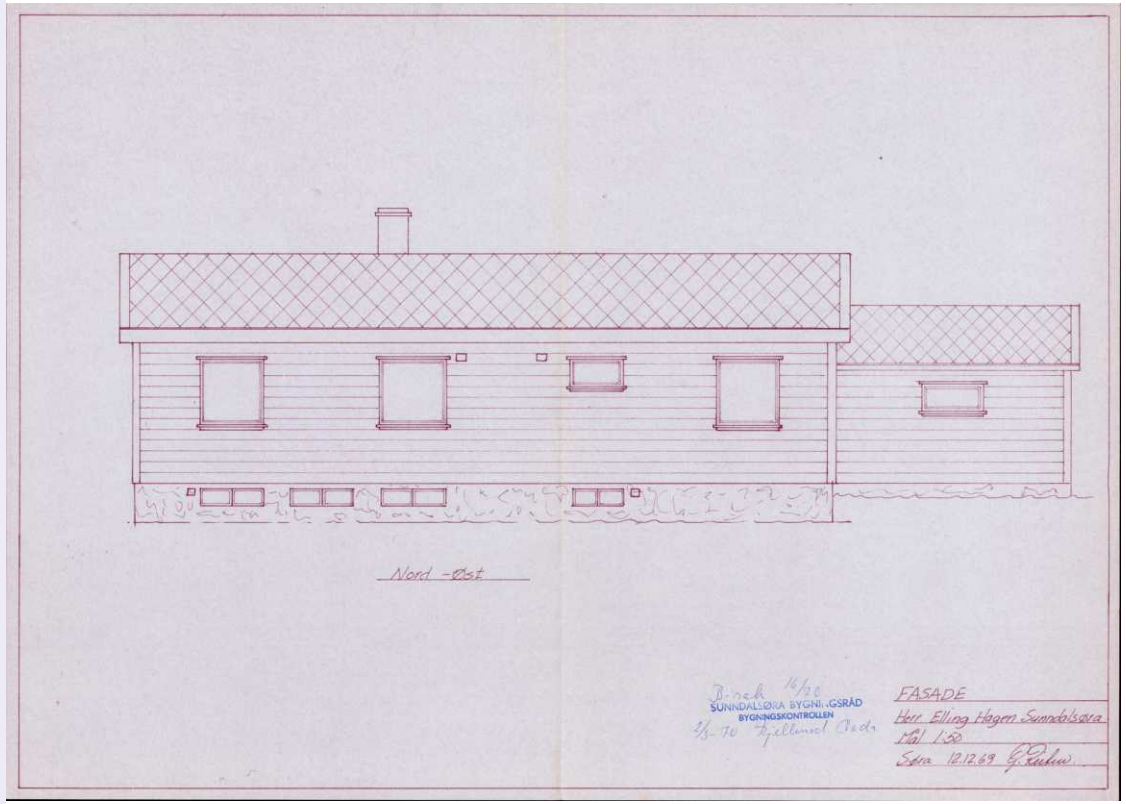
.....
Kjellmod Vada
bygningskontrollør

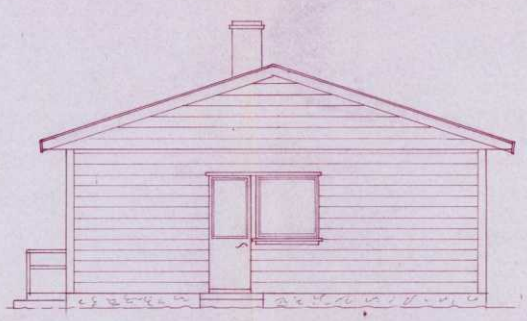
Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66


Bad
Kjøk 11.4m²
W.C
Entre
Sov. 11.25m²
Sov. 11.0m²
Sov. 8.25m²
Stue 31.5m²
VF
N
PLANLØSNING
Herr Elling Hagen Sunndalsøra
Mål 1:50
Sdra 12.12.69 G. Reiten
B-nad 14/20
SUNNDALSØRA BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTROLLEN
3/3-70 Hjelmvet Nadt


B-nad 14/20
SUNNDALSØRA BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTROLLEN
3/3-70 Hjelmvet Nadt
SNITT
Herr Elling Hagen Sunndalsøra
Mål 1:50
Sdra 12.12.69 G. Reiten


1325
520
805
230
Tørk
290
Vask
280
Disp
390
Bod
Gang
160
790
Gang
115
Disp.
Hobby
400
Mat
Mat
285
210
190
220
265
440
470
B-sch 14/10
SUNNDALSØRA BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTROLLEN
2/3-70 Hjellmod Stedr
KJELLER
Herr Elling Hagen Sunndalsøra
Mål 1:50
Sdra 12.12.69 G. Eidem


Nord -Øst
B-sch 14/10
SUNNDALSØRA BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTROLLEN
2/3-70 Hjellmod Stedr
FASADE
Herr Elling Hagen Sunndalsøra
Mål 1:50
Sdra 12.12.69 G. Eidem



B-sak 16/70
SUNNDALSØRA BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTROLLEN
2/3-70 Hjellmod Nodt

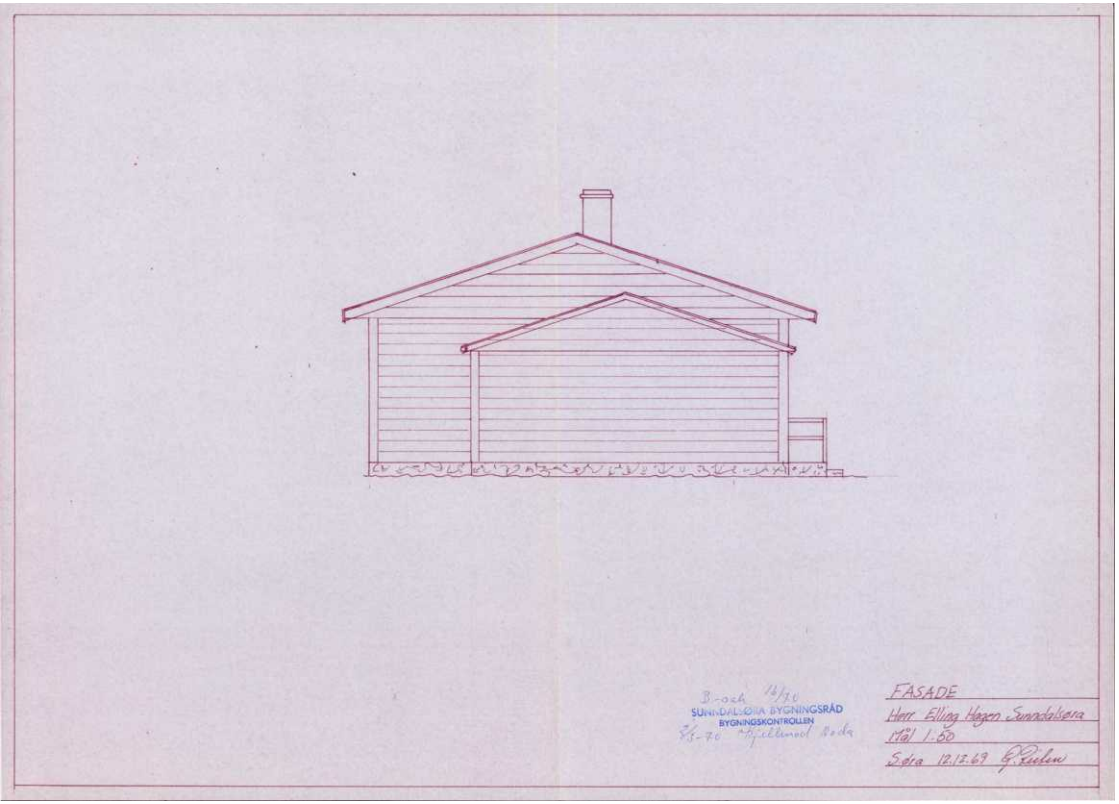
FASADE
Herr Elling Hagen Sunndalsøra
Mål 1:50
S.øra 12.12.69 G. Rulen



Syd -Vest

B-sak 16/70
SUNNDALSØRA BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTROLLEN
2/3-70 Hjellmod Nodt

FASADE
Herr Elling Hagen Sunndalsøra
Mål 1:50
S.øra 12.12.69 G. Rulen



.....Sunndal..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Øyagata A og B (eiend. navn), gr. nr. 48 br. nr. 187 og 188

Parsellen er gitt br. nr. 206 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Øyagata gate/vei nr. 16
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 70 den 12/1 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

"Øyagata 16", parsell av gnr. 48 bnr. 187 og 188.

Forretningen er forlangt av Sunndal kommune v/rådmannen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av bygningssjefen

i nærvær av kartvitne Anders Meisal.

4000. 1771569. R.A. - NKF-41.

Ved forretningen møtte: [1]) Ingen var innkalt da alle grenser var fastlagt tidligere.

Grensebeskrivelse.

Parsellen grenser:

Mot NV til parsell av gnr. 48 bnr. 187 - 41,48 m.
Mot NØ til gnr. 48 bnr. 43 - 6,50 m.
Mot NØ til gnr. 48 bnr. 42 i brukket linje - 10,98 m og 9,85 m.
Mot SØ til parsell av gnr. 48 bnr. 188 - 39,95 m.
Mot SV til gnr. 48 bnr. 188 og gnr. 48 bnr. 187 h.h.v. 16,48 m og 10,00 m - tilsammen i rett linje 26,48 m.

Arealet utgjør:

Av bnr. 187: 341 m2
Av bnr. 188: 757 "
Sum: 1098 m2.

Sunndalsøra, den 12. januar 1970.

Martin Bakken
bygningssjef.
(sign.)

Anders Meisal
kartvitne
(sign.)

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

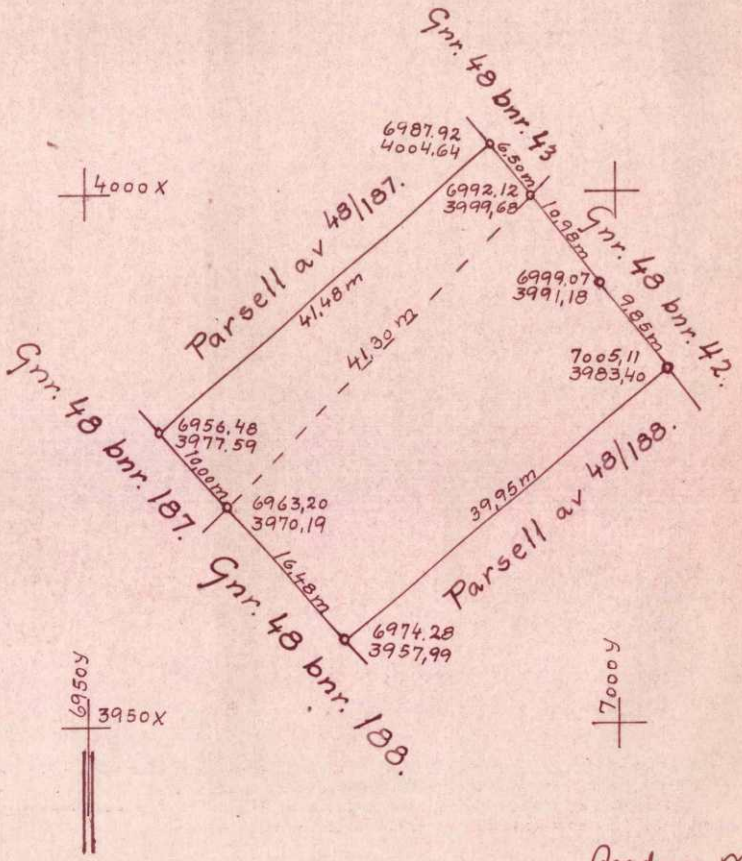
189

Sunndal Kommune.
Bygningssjefen

K.III.A-83.
T.V-55.
7.nr.-8/70.

N.

Kart
over
Øyagata 16
parsell av gnr. 48 bnr. 187 og 188.
Areal: Av bnr. 187: 341 m²
Av bnr. 188: 757 "
Sum: 1098 m².
M. 1:500.



Anders Meisal.

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) {1 øre fra bnr. 187 / 2 øre fra bnr. 188} Sum 3 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør {bnr. 187 – 12 øre / bnr. 188 – 25 øre

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Øyagata 16.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skyld-delingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Martin Bakken (sign.) Anders Meisal (sign.) Kjellmod Vada (sign.)

Påtegninger: [3])

Delingen er i samsvar med godkjent reg.plan.

Martin Bakken
bygningssjef.
(sign.)

At ovenstående er i samsvar med tekstprotokollen bevitnes.

Martin Bakken.
Martin Bakken
bygningssjef.

kfr.
gn. 4/6-5.

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F. eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Bestemmelser vedtatt 30.09.2021, F-sak 43/21

Reguleringsbestemmelser, tilknyttet reguleringsplan for:

Sande, planid. 19820400

Sande Øyagata Landstøvegen, planid. 19830910

Sande skoleheimtomta, planid. 19880220

Sande mellom rv. 16, Sandegata og Langslågata, planid. 19920500

1. FELLESBESTEMMELSER

   a) Tiltak som bygninger, tilbygg, levegger, støyskjermer og lignende må plasseres bak byggegrensen som vist på planen. Unntatt er søppelskur som kan plasseres inntil 1 meter fra grensen mot veg og fortau / vegskulder forutsatt at siktlinjer ved kryss og avkjørsler ivaretas.

   b) Ved veg eller gatekryss tillates ikke tiltak, terrengbehandling, gjerde, beplantning eller annet som kan hindre fri sikt innenfor frisiktlinjer på planen og ifølge vegnormalene. Innenfor frisiktlinjer skal det være fri sikt i en høyde av 50 cm over de tilstøtende vegers planum.

   c) Eventuell innhegning mot kommunal veg skal være åpne, enkle og lette konstruksjoner som flettverksgjerde og andre gjerder som ikke er tette, maks høyde 1,2 meter.

   d) Busker og hekker må plantes i god avstand fra offentlig vegareal. Planteavstand og vedlikehold må utføres slik at greiner ikke skal komme ut i fortau, veg og siktlinjer.

   e) Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling og bygninger i samme strøk skal ha en harmonisk utførelse med hensyn til høyde, takvinkel og materialer.

   f) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlige og trafikksikre.

2. AREALER FOR BOLIGBEBYGGELSE

   a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 1 ½ etasjer, i spesielle tilfeller opptil 2 etasjer. Grunnmurshøyde fastsettes av bygningsmyndighetene.

   b) For hver enkelt boenhet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. For leiligheter under 70m2 er det krav om minimum 1 parkeringsplass. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

   c) Utnyttelsesgrad for hver enkelt tomt skal være maksimalt bebygd areal (BYA) 40%

   d) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 30% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt, hvorav minst 50% skal ligge på bakkeplan. Uteoppholdsarealet skal være tilgjengelig, sikkert og egnet til lek og opphold ute.

   e) Nybygg og tilbygg plasseres slik at det blir tilgjengelig og gode uteområder for de som skal bo der. Nye boliger plasseres fortrinnsvis mellom eksisterende bolighus slik at

åpne grøntdrag gjennom boligbebyggelsen beholdes mest mulig og slik at både nye og eksisterende boliger henvender seg både mot gate og hage.

f) Ved eventuell bygging av kjeller skal det dokumenteres at kjeller er tilstrekkelig sikker mot fare for høy grunnvannstand. Bygninger og anlegg skal utformes slik at tilstrekkelig avrenning ivaretas slik at risikoen for overvannsflom innenfor området og for nærliggende områder unngås. Overvann på private tomter inklusiv taknedløp skal føres i terreng og infiltreres lokalt og skal ikke knyttes til offentlig overvannsledning. Det skal sikres tilstrekkelig areal og løsninger for dette som også tar høyde for ekstremnedbør og klimaendringer.

g) Det er tilknytningsplikt for fjernvarme i området og nye boliger skal installeres for og tilknyttes fjernvarme.

h) For å øke antall boliger i området kan tomter deles så lenge øvrige reguleringsbestemmelser innfris.

3. AREALER FOR INDUSTRI, FORRETNING OG ANDRE SERVICEANLEGG

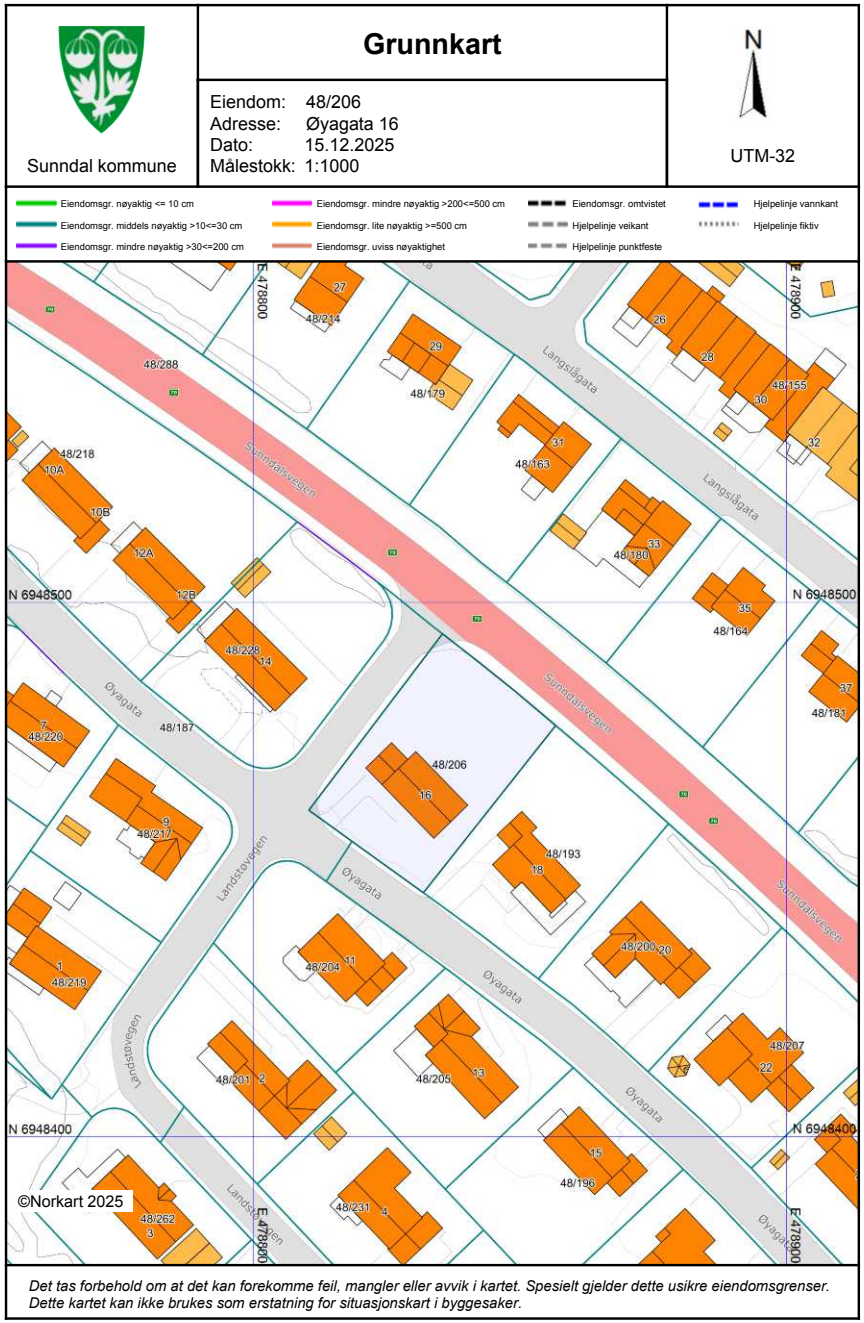
a) Bygg kan oppføres i inntil 2 etasjer.

b) Bygningsmyndighetene kan forby virksomhet som er sjenerende for de omboende eller er til ulempe for offentlig ferdsel.

c) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk.

4. FRIOMRÅDER

Det kan tillates oppføring av bygninger eller anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene når dette ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Friarealet mellom bebyggelsen på sydsiden av riksvegen og Driva skal være sikret mot som offentlig friareal ved erverv eller bindende avtaler og ballplass i området skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk.



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

enova

Energiattest

Adresse	
Øyagata 16, 6600 SUNNDALSØRA	
Dato for energimerking **16.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246875**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **181514876**
Gårdsnummer **48**	Bruksnummer **206**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1971	**Enebolig**
Bruksareal **213,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **152,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
203,54 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
182,09 kWh/m²	**29 465 kWh**

Øyagata 16, 6600 SUNNDALSØRA

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

ØYAGATA 16

Nabolaget Presthagen - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Øyagata Linje 901	**2 min** 0.2 km
Molde Lufthavn, Årø	**1 t 15 min**

SKOLER

Sande skole (1-7 kl.) 256 elever, 20 klasser	**11 min** 0.9 km
Sunndal ungdomsskole (8-10 kl.) 238 elever, 20 klasser	**11 min** 1 km
Sunndal vidaregåande skole 300 elever	**11 min** 0.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

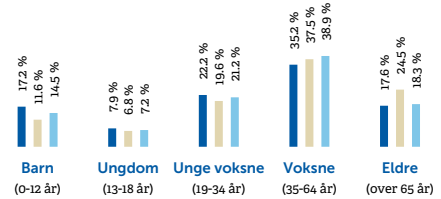
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Presthagen	977	431
Sunndalsøra	3 886	2 273
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Holten barnehage (1-5 år) 93 barn	**10 min** 0.9 km
Holssand barnehage (0-5 år) 88 barn	**4 min** 3.2 km
Tredal barnehage (1-5 år) 41 barn	**7 min** 4.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sunndalsøra	**13 min**
Coop Extra Sunndalsøra Post i butikk	**14 min** 1.3 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

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

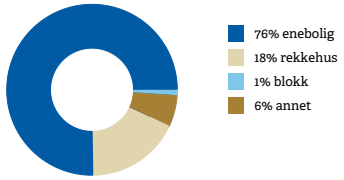
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

SPORT

Frank stadion Ballspill	**4 min** 0.4 km
Sande stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**9 min** 0.8 km
Fitnesspoint Sunndalsøra	**14 min**

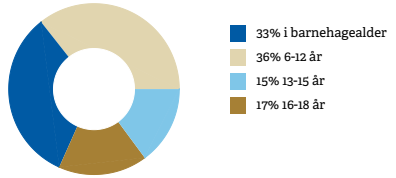
BOLIGMASSE



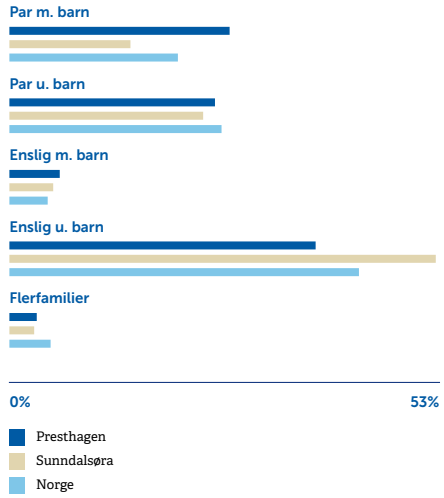
VARER/TJENESTER

ALTI Sunndal	**13 min**
Apotek 1 Sunndal	**15 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



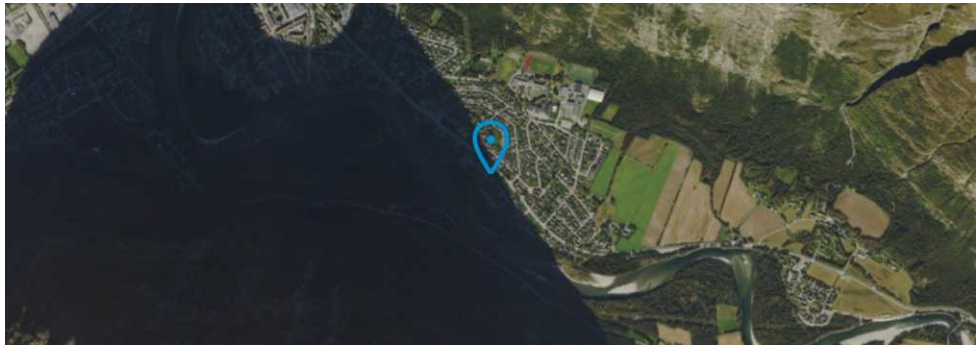
FAMILIESAMMENSETNING

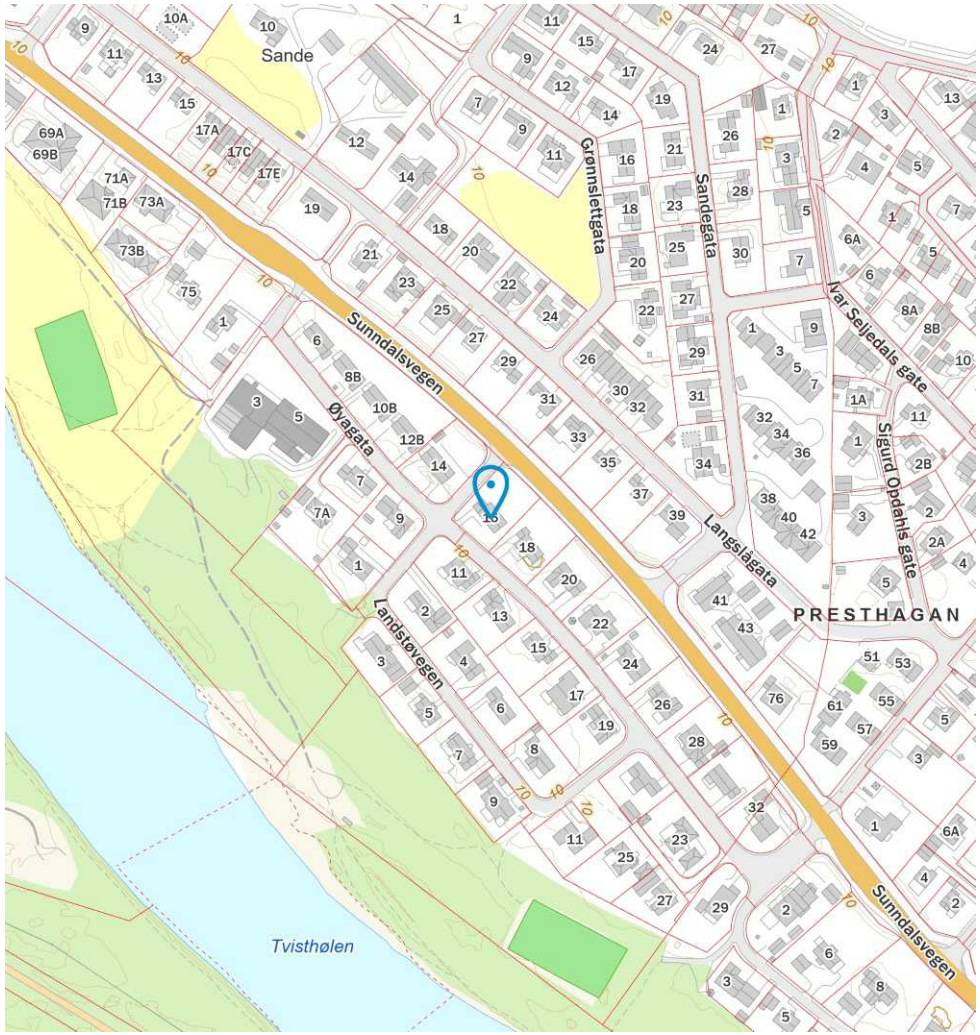


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**8%**	**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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 21250102 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Øyagata 16, 6600 Sunndalsøra.
Gnr. 48, Bnr. 206, 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: 21250102
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.01.2026

EiendomsMegler 1

Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra

eiendomsmegler1.no