

Velkommen til

Midtstranda 23, 6622 Ålvundfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Midtstranda 23
6622 Ålvundfjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 990 000,-
Omkostninger	kr	125 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	1965
BRA/BRA-i	125 / 81 m²
Soverom	3

Energimerke 

Oppgradert og påbygd fritidsbolig med særegen tomt og beliggenhet i populære Ålvundfjord. Totalt 11 sengeplasser fordelt på hytte og anneks gir plass til storfamilien. Stue både i hytte og nyere anneks. Utvendig har hytta fått skiftet tak, Royal bordkledning med isolasjon og trelags vinduer. Bad oppgradert i 2019, kjøkken og flere rom med standard fra 2015 hvor stue ble påbygd. Hovedsakelig oppgradert elektrisk anlegg og rørsystem. Varmepumpe og fiber. Tomten er aldeles makelaus med et areal på nesten to mål, fine svaberg og strandlinje. Rik beplantning og mange bygninger gjør tomten usjenert og gir mange fine soner. Grillhus med utepeis, grill og vedfyrt badestamp. Naust har stor veranda med utekjøkken og utedusj. Dessuten skinnegang og elektrisk vinsj. Silver Fox 485 med Johnsen 60 hk 4 takts motor og ekkolodd medfølger om ønskelig. Felles landgang og flytebrygge med to naboer. Sørvendt veranda og terrasse ved hytta. Godt med parkering på egen tomt og enkel adkomst. Sjelden mulighet!

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
Midtstranda 23, 6622 Ålvundfjord

Registerbetegnelse
Gnr. 113, Bnr. 26, Sunndal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 990 000,-
Omkostninger	kr	125 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 132 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 124 750,-

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

Sum omkostninger kr 125 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 4 876,- pr. år 2026. Beløpet inkluderer vannforbruk og tilsyn slamanlegg. Eiendommen blir per dags dato ikke fakturert for eiendomsskatt, dette må påregnes. Beløpet er fordelt på fire terminer per år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Kloakk/tømmeavgift ReMidt: kr 354,- pr. 2026.
Renovasjon ReMidt: kr 2 275,- pr. 2026.

Beløpet fordelt på to terminer per år.

Areal
BRA - i: 81 m²
BRA - e: 44 m²
BRA totalt: 125 m²
TBA: 125 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 (2 soverom i hytten og 1 soverom i annekset)

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

Eierform
Eier

Boligtype
Hytte

Parkering
Godt med parkeringsplasser på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er ca. 1 700 m² på eiet tomt.
Særegen tomt som må oppleves. Tomten er romslig og rikt beplantet med plen, busker, hekker og trær. Sammen med flere bygninger gjør dette mange områder svært usjenerte. Egen strandlinje er et fantastisk pluss. Fine svaberg på tomten. Sørvendt veranda og terrasse ved hytta. Dessuten naust med skinnegang og elektrisk vinsj. Romslig veranda ved naust har utekjøkken og utedusj. Uteområdet blir fullendt med grillhus med utepeis, grill og vedfyrt badestamp. Felles landgang og flytebrygge som deles med to

naboer. Lekestue.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning som oppgir tomtearealet til ca 1,7 mål. Sunndal kommune estimerer arealet til ca 2.032 kvm. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
Fritidsboligen i 1965 og tilbygget i 2015, grillhuset i 2008, annekset i 2004, og naustet i 1965 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
Fritidsbolig: 1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken 2 soverom og bad.

Eksternt bruksareal:
Anneks: 1. etasje: Allrom/stue, soverom og bod.
Naust og grillhus.

Standard
Fritidsbolig:
1. etasje:
Vindfang: Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling. Hovedinngang.

Gang: Parkett på gulv, malte panelplater på vegg og panel med synlig takåser i skrå himling.

Stue: Parkett på gulv, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling med synlig mønedrager. Varmepumpe. Utgang til veranda via skyvedør.

Kjøkken: Parkett på gulv med luke til krypkjeller. Malte panelplater og tømmer på vegger. Panel med synlige tømmeråser i skrå himling. Slett kjøkkeninnredning fra Fossline, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og underlimt vask. Kjøleskap, delintegrert 45 cm oppvaskmaskin og integrert stekeovn. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Vannsikker plate på vegg over benkeplate.

Soverom 1: Laminatgulv. Malte panelplater og tømmer på vegg. Panel med synlige takåser i skrå himling. Skyvedørsgarderobe. Sikringsskap.

Soverom 2: Laminatgulv. Malte panelplater, panel og tømmer på vegg. Panel med synlige takåser i skrå himling. Plassbygd køyeseng og plassbygd dobbeltseng.

Bad: Belegg på gulv. Våtromsplater og malt slett plate på vegg. Malt panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg. Panelovn på vegg. 120 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, vegghengt skap, dusjkabinett, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Anneks:
1. etasje:
Allrom/stue: Lakkert tregulv, lasert panel på vegg og lasert panel med synlige åser i skrå himling. Panelovn på vegg. Hovedinngang.

Soverom: Lakkert tregulv, lasert panel på vegg og lasert panel med synlige åser i skrå himling. Plassbygd familekøye med 120 cm og 90 cm seng. I tillegg er det enkel 120 cm seng.

Bod: Sponplategulv. Sponplate på vegg mot soverom og øvrige vegger har synlig bindingsverk. Panel med synlige takåser og skrå himling. Egen inngang. Plassbygde hyller på vegg.

Beliggenhet
Eiendommen ligger like ved vannkanten i populære Ålvundfjorden. Solrik og delvis meget usjenert beliggenhet grunnet rik beplantning og mange bygninger på den store tomten. Umiddelbar nærhet til butikk med post og tippefunksjon, fotballhall, forballbane, tennisbane, basketball område, fine strender, småbåthavn og et rikt utvalg av turmuligheter.

Adkomst
Enkel adkomst fra privat vei.

Byggemåte
Hovedhytte er fundamentert på ringmur av betong fra 1965 med tilhørende krypkjeller, hvor adkomst skjer via luke i kjøkkengulv. Etasjeskiller over kryperom er utført med trebjelkelag. Tilbygget stue fra 2015 er opplagret på trepilarer forankret til fjell, mens tilbygget bad og gang har trebjelkelag opplagret på natursteinsmur. Hoveddelen er oppført i tømmerkonstruksjon. Tilbyggene for bad og gang (fra ca. 2000) samt stue (fra 2015) er oppført i bindingsverk. Hele bygningsmassen er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er utført som saltakskonstruksjon tekket med torv på samtlige takflater. For hoveddelen er det benyttet åstak med synlige takåser og skrå himling. Tilbygget bad og vindfang har sperretak med skrå himling, mens stuetilbygget er oppført med saltak, mønedrager og innvendig skrå himling. Vindskier er utført med 2 og 3 lag vindskibord med tilhørende vannbord i tre. Takrenner og nedløp er utført i stål eller aluminium med avløp til terreng. Bygningen er utstyrt med 3-lags PVC-vinduer i hele hytta. Fra stuen er det montert en 3-lags skyvedør, og hovedinngangen består av en malt tredør med 2-lags glass. Utvendige konstruksjoner omfat-ter veranda med adkomst fra hovedinngang og stue, med trappeforbindelse ned til terrasse og videre til terreng.

Annekset er oppført i 2004 over én etasje. Bygningen er fundamentert på trepilarer forankret til fjell, med etasjeskiller av trebjelkelag. Veggkonstruksjonen er utført i stavlaft med bindingsverk, og fasaden er kledd med utvendig stående trekledning. Taket er konstruert som saltak tekket med torv, hvor vindskier er utført med tre lag vindskibord og vannbord i tre. Takrenner og nedløp er i aluminium med avløp til terreng. Bygningen er utstyrt med koblede vinduer, malt hoveddør og panelt dør til bod. Innvendig består annekset av allrom/stue, soverom og en bod i bakkant med egen inngang. Det er innlagt strøm i bygningen.

Åpent grillhus fundamentert på terrasse direkte på terreng. Konstruksjonen består av tresøyler, to murvegger og én veggflate utført med 2-lags glass. Taket er et saltak med torvtekking, og innvendig er det åpen, skrå himling. Grillhuset er utstyrt med en plassbygget åpen peis og en integrert Bull gassgrill. Foran grillhuset er det etablert en veranda med stående rekkverk. I terrassekonstruksjonen er det nedfelt en badestamp i glassfiber som er utvendig kledd med trepanel.

Naust oppført i 1. etasje ca. 1965 og tilbygget tidlig 2000 tallet. Naustet er bygget etter terrenget. Ringmur i betong, innvendig skrått

tregulv med skinner for båtvogn og elektrisk vinsj for opp-trekk av båt. Bindingsverk i vegg med stående kledning, saltak med ståplatettekking, enkelt vindskibord og vannbord i tre. Dobbel port i front. Utvendig er det bygget en liten veranda med terrassebord, lite utekjøkken og utedusj. Foran naustet er det bygget en veranda/brygge med terrassebord mot terrenget.

Hvitevarer og tilbehør
Følgende hvitevarer medfølger handel:
- Integrert komfyr og induksjonstopp
- Liten oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Følgende medfølger handel dersom ønskelig:
- Silver Fox 485 med Johnsen 60 hk 4 takts motor og ekkolodd. Båt og motor er fra 2007.

Hvitevarer og ev. båt 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 ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for fritidsboligen fra byggeåret 1965 i kommunens arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Sunndal kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunens arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygget stue til fritidsboligen datert 14.10.2015.

Det er utstedt ferdigattest for annekset datert 29.04.2026.

Det er oppført et åpent grillhus fra 2008 på eiendommen. Det foreligger ingen tegninger, byggemelding eller godkjenning av grillhuset i Sunndal kommunes arkiv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder eventuelle kostnader, knyttet til manglende tegninger, byggemelding og/eller godkjenning.

Det foreligger ingen tegninger/midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for naustet fra 1965. I tilknytning til naustet er det etablert platting/uteareal. Det foreligger ikke opplysninger om når plattingen ble oppført, og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuell byggesøknad eller tillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende tegninger/midlertidig brukstillatelse/ferdigattest av naustet samt godkjenning av platting/uteareal.

Det gjøres videre oppmerksom på at grillhuset samt platting/uteareal ved naustet ligger i strandsone. Tiltak i strandsone kan være underlagt særskilte bestemmelser etter plan- og bygningsloven, og bruk, videreføring, endring eller gjenoppføring av kan kreve tillatelse fra kommunen. Konferer megler.

Oppvarming
Elektrisk og varmepumpe.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for fritidsboligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg. Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet. For nærmere informasjon:
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 fritidsboligen.

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

Regulering
Gjeldende reguleringsplan: Selve eiendommen inngår ikke i reguleringsplan. Eiendommen grenser inntil reguleringsplan for Vik hyttefelt planid. 20010620.

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan vedtatt 6.2.2019 gjelder for eiendommen. Kommuneplanen inneholder generelle bestemmelser (bestemmelser 0.1 - 0.8) som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana. Øvre del av eiendommen 113/26 avsatt til boligformål og inngår i boligbebyggelse BB2 med bestemmelse nr. 1.1. Nedre del av eiendommen er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde med bestemmelse nr. 3. Nedre del av eiendommen er også avsatt til hensynssone friluftsliv H530 med bestemmelse nr. 4.5.7

Nedre del av eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal (landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift) for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. i kommuneplanens arealdel. Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk av ulik karakter og utvikling av eiendommen. LNFR-områder er i utgangspunktet ikke byggeområder, men det kan tillates spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse dersom bebyggelsens omfang, lokalisering og formål er angitt i kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmlser. Tiltak kan i slike tilfeller gjennomføres på grunnlag av søknad om tiltak (enkeltsaksbehandling), eller på grunnlag av reguleringsplan.

Vei, vann og avløp
Privat vei med solidarisk vedlikeholdsansvar sammen med hyttenaboer. Veiretten er tinglyst. Offentlig vann. Privat, felles septiktank for hyttefeltet med offentlig tømming.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som sekundærbolig.
kr 945 000,- for 2024 2024

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

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Henny Wærnes og John Lillegård Bjørbekk

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2560
Dato: 22.11.1961
vedr. rett til gangsti og kjøperen har alle rettigheter
vedr. strandlinjen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1903
Dato: 02.05.1973
vedr. forpliktelser til utbygging av Ålvundfjord Vassverk
samt anlegg av basseng og legging av ledninger over
bl.a.d.ei. m.v.
Rettighetshaver: Gustav Søraas m.fl.

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 5346
Dato: 16.07.1999
samt rettigheter vedr.strandlinje iflg.skjøte
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 945709
Dato: 15.11.2011
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 945709
Dato: 15.11.2011
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 1914
Dato: 02.05.1973
LEIEAVTALE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2559
Dato: 22.11.1961
Registrering av grunn

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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (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. 5 750,-
Tilstandsrapport kr. 20 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl). Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 18.05.2026 av Svenn Marius Skålvik i Midt Norsk Takst AS.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - tilbygg stue
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendige trapper
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Krypkjeller
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Varmesentral
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter - tilbygg
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Våtrom - 1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - 1. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 1. Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Konstruksjoner som ikke er undersøkt (TGIU):
Innvendig - Krypkjeller

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i
forhold til dagens krav

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av fritidsboligen, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for tilbygg og bruksendring av rom i eksisterende hytte. Dagens bruk er vurdert opp mot mottatt tegningsgrunnlag fra kommunens arkiv og samsvarer med godkjent utnyttelse. Søknad for tiltaket ble registrert hos Sunndal kommune 15.07.2014, med tilhørende byggetillatelse gitt 28.08.2014. Selv om de oversendte tegningene mangler spesifikke saksnumre eller datering, legges det til grunn at disse utgjør beslutningsgrunnlaget for tiltaket, da det foreligger ferdigattest for arbeidene datert 14.10.2015.Ved befaring ble det registrert mindre avvik i plassering av
innvendige skillevegger mellom soverom sammenholdt med arkivtegning. Endringene vurderes som ikke-søknadspliktige omgjøringer

av intern planløsning, da de ikke berører bærende konstruksjoner eller fraviker forutsetningene for godkjent bruk. Tiltaket anses som lovlig oppført og ferdigstilt i henhold til plan- og bygningsloven. Da hytta står registrert med et vesentlig mindre areal i offentlige registre enn det som fremgår av ferdigattesten, bør Sunndal kommune kontaktes på generelt grunnlag for å få oppdatert matrikkeldata i tråd med godkjent tiltak.

For annekset foreligger det mangelfull dokumentasjon i de mottatte saksdokumentene fra Sunndal kommune. Det er ikke vedlagt tegninger eller spesifikke opplysninger i kommunepakken som gjør det mulig å kontrollere bygningen formelt opp mot godkjent bruk eller plassering. Eier har fremlagt en byggemelding datert 04.03.2004. Oppgitte arealer i denne meldingen samsvarer med dagens oppmålte areal, men dokumentet er uten tilhørende tegninger. Det er ikke registrert ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket, verken i kommunens arkivmateriale eller i matrikkelen, og bygningen er per dags dato ikke matrikkelført. På grunn av manglende dokumentasjon i offentlige registre anses lovligheten for annekset som uavklart. Sunndal kommune bør kontaktes for en gjennomgang og avklaring av tiltaket, samt for formell registrering av bygningen i matrikkelen.

For naustet foreligger det mangelfull dokumentasjon i de mottatte saksdokumentene fra Sunndal kommune. Det er ikke vedlagt tegninger eller øvrige opplysninger i kommunepakken som gjør det mulig å kontrollere bygningen formelt opp mot godkjente tegninger eller opprinnelig tillatelse. Det foreligger heller ingen registrert ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og bygningen er per dags dato ikke registrert på eiendommen i matrikkelen.

For grillhuset foreligger det ingen tegninger eller dokumentasjon i de mottatte saksdokumentene fra Sunndal kommune. Bygningen er derfor ikke kontrollert opp mot godkjent bruk eller plassering, og lovligheten kan ikke bekreftes ut fra foreliggende materiale. Det gjøres oppmerksom på at selv om mindre bygninger i mange tilfeller er unntatt søknadsplikt, foreligger det en lovpålagt plikt om å melde fra til kommunen når bygget er ferdigstilt. Dette er nødvendig for at kommunens kartverk og matrikkel skal kunne oppdateres. Eier bør derfor sende inn melding om ferdigstilt tiltak for å bringe de formelle forholdene i orden.

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

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

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Monterte baderom plater på vegger , nytt gulvbelegg og ny baderom innredning samt nytt dusjkabinett og nytt klosset. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Montert ny sluk i forbindelse med legging av nytt gulvbelegg.

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

tilleggsbygninger eller lignende? Det var råte på vestvegg pga beplantning som sto inntil vegg. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Dette er ordnet i forbindelse med påbygging. Råte ble fjernet , det ble smurt med antiparasitt og montert nytt treverk. Dette ble så bygd inn i det nye påbygget slik at dette i dag er en innvendig vegg. Hvilket år ble jobben fullført? 2014.
Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Påbygg av hytte samt isolering og skifting av alle vindu i hele hytten. Det ble montert ny kledning på hele hytten. Møre royal kledning. 3 lags vindu i pvc. Hvilket år ble jobben fullført? 2015.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Legging av terasse foran hytte. Hvilket år ble jobben fullført? 2015.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Drenering rundt hytte. Hvilket år ble jobben fullført? 1970. Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: Det er den gamle delen av hytta.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Det har kommet maur inn når hytta ikke har vært i bruk. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Tak ble tatt opp og maur fjernet. Det ble tettet rundt der gammel pipe gikk opp og det ble brukt mye maur middel. Det har ikke vært maur inne etter dette. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Det ble montert nytt avløp da vi fikk koblet oss på et felles avløpsanlegg for hyttefeltet ved siden av vår eiendom. Det ble også montert nye vannslanger fra bad til kjøkken. Disse har varmekabler montert . Det er også varmekabel i vann tilførsel slik at vi har helårs vann. Kommunalt vann. Hvilket år ble jobben fullført? 2015.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Rev pipe og fjernet ildsted i hytte. Hvilket år ble jobben fullført? 2015.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Montert nytt sikringsskap.. Firmanavn: Bratseth. Hvilket år ble jobben fullført? 2015.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Påbygg. Beskrevet tidligere. Er tiltaket godkjent av kommunen? Har ferdigattest fra kommunen.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? Ca 2012. Det ble ikke påvist radon.

Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Det er tinglyst veirett til eiendommen. Det er også en felles flytebrygge som hører til eiendommen. Denne eies og driftes i lag med to naboer.

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 18.05.2026
- Selgers egenerklæring datert 16.04.2026
- Ferdigattest tilbygg datert 14.10.2015
- Ferdigattest anneks datert 29.04.2026
- Bygningstegninger tilbygg
- Byggemelding anneks
- Matrikkelrapport
- Skylddeling
- Tinglyste erklæringer
- Avtale om bruk av landgang/flytebrygge
- Oversiktskart
- Energimerking

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

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

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

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

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






























Johnson

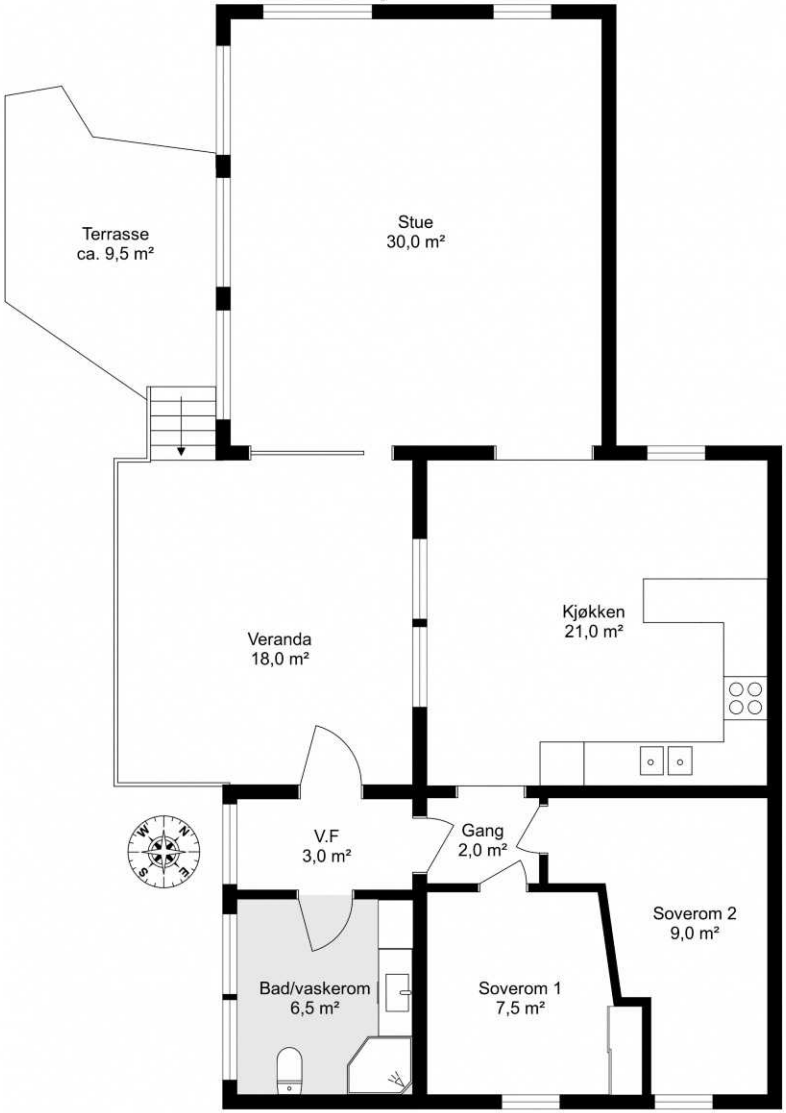




MIDT NORSK TAKST AS

6622 Ålvundfjord - Midtstranda 23

Hytte



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

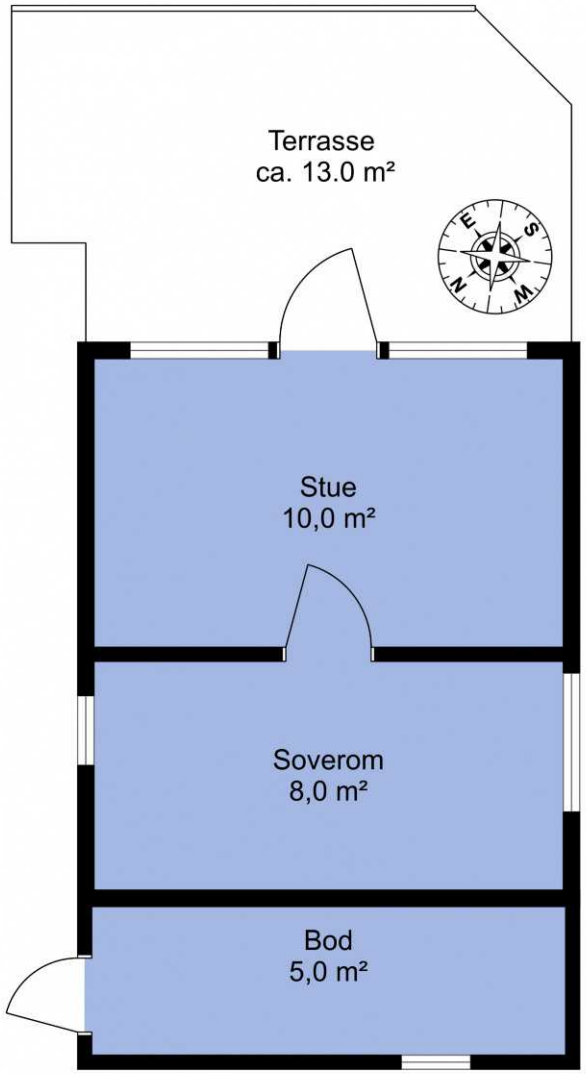
BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

MIDT NORSK TAKST AS

6622 Ålvundfjord - Midtstranda 23

Anneks



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
SUNNDAL kommune
gnr. 113, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20704-1699 **Eiendomsverdi ref nr:** LJ8023

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

sms@mntakst.no
915 36 411

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 113 - Bnr 26
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Hovedhytte er fundamentert på ringmur av betong fra 1965 med tilhørende krypkjeller, hvor adkomst skjer via luke i kjøkkengulv. Etasjeskiller over kryperom er utført med trebjelkelag. Tilbygget stue fra 2015 er opplagret på trepilarer forankret til fjell, mens tilbygget bad og gang har trebjelkelag opplagret på natursteinsmur.

Hoveddelen er oppført i tømmerkonstruksjon. Tilbyggene for bad og gang (fra ca. 2000) samt stue (fra 2015) er oppført i bindingsverk. Hele bygningsmassen er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er utført som saltakskonstruksjon tekket med torv på samtlige takflater. For hoveddelen er det benyttet åstak med synlige takåser og skrå himling. Tilbygget bad og vindfang har sperretak med skrå himling, mens stuetilbygget er oppført med saltak, mønedrager og innvendig skrå himling. Vindskier er utført med 2 og 3 lag vindskibord med tilhørende vannbord i tre. Takrenner og nedløp er utført i stål eller aluminium med avløp til terreng.

Bygningen er utstyrt med 3-lags PVC-vinduer i hele hytta. Fra stuen er det montert en 3-lags skyvedør, og hovedinngangen består av en malt tredør med 2-lags glass. Utvendige konstruksjoner omfatter veranda med adkomst fra hovedinngang og stue, med trappeforbindelse ned til terrasse og videre til terreng.

Fritidsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv med papp undertak og torvtaksmembran/knottplast. I forkant er det montert torvhaldskroker. Vindskier er utført med 2 og 3 lag vindskibord med tilhørende vannbord i tre.
Ståltakrenner og nedløp på opprinnelig hytte, ukjent alder.
Nedløpene er ført til terreng.
Sorte aluminiums/stål takrenner og nedløp. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.
Veggene har tømmerkonstruksjon i hovedhytten fra byggeår 1965.
Bindingsverk i tilbygget bad/vindfang fra ca. 2000. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2015.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med innvendige skrå himlinger og synlige, runde takåser. Ventilering av takkonstruksjonen er synlig i raftekassen på forsiden av hytten.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med innvendig skrå himling og synlig mønedrager. Ventilering av takkonstruksjonen er synlig i raftekassen på forsiden av hytten.
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass fra 2015.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC fra 2015.
Verandaen er opphengt på vegg og understøttet i front med natursteinsmur og tresøyler, med terrassedekke.
Rekkverket har stående kledning og håndrekke. Høyden på rekkverket er målt til 86 cm. Terrassedekke er bygget på terreng.
Plassbygd trapp i tre til veranda på hytte med tilgang fra terrasse.
Stående rekkverk på en side med håndløper.
Plassbygd trapp i tre ned mot grillhus i terreng. Her er det byttet deler av dekke i trappa.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel, tømmer og malte plater. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på den opprinnelige hytten med tilgang via luke på kjøkken. Kontroll av fukt i bjelkelag krypkjeller under kjøkken ved luke. Fuktmåling viser 15,3%
Grunnet lav høyde ble kjeller kun undersøkt i området rundt luken i krypkjeller.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på tilbygg bad og vindfang, med natursteinsmur utvendig som hindrer muligheten for kontroll.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på tilbygg av stue fra 2015. Det er etablert faste bord rundt krypkjelleren, noe som gjør at kontroll av krypkjelleren kun er mulig fra utsiden. Ingen synlige skader ble observert.
Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det bør etableres tilgang for kontroll. Vær oppmerksom på denne risikoen. Det anbefales at huseier inspiserer krypkjelleren 1-2 ganger i året.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget i sin helhet som egeninnsats.
Belegg på gulv. Våtromsplater og malt slett plate på vegg. Malt panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg. Panelovn på vegg.
120 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, vegghengt skap, dusjkabinett, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

KJØKKEN Gå til side

Parkett på gulv med luke til krypkjeller. Malte panelplater og tømmer på vegger. Panel med synlige tømmeråser i skrå himling.
Slett kjøkkeninnredning fra Fossline, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og underlimt 1 ½ vask. Kjøleskap, delintegrert 45 cm oppvaskmaskin og integrert stekeovn. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Vannsikker plate på vegg over benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Stoppekrane er plassert på bad under servantskap. Rør til kjøkken er av plast med varme.
Det er avløpsrør av plast. Avløpslufting er ført opp over tak med avtrekksventil på utsiden av badet hvor avløp kommer inn til hytta.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg.
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue
Leverandør: Mitsubishi
Elektrisk tilkobling: Ukjent
Produksjonsår: September 2014, montert 2015

Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 113 - Bnr 26
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Beskrivelse av eiendommen

Service utført: Ukjent.
OSO varmtvannstank som er på ca. 50 liter.
Produksjonsår: 2000
Plassering: Bad/vaskerom
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt
Sikringsskap er plassert på soverom med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 40 AMP. Åpent og skjult anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 1970 på den opprinnelige hytten.
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.
Tilbygg av hytte er oppført på pilarer på en naturtomt, og det er derfor ikke etablert tradisjonell drenering i grunnen rundt bygget.
Den opprinnelige løsningen for overvannshåndtering baserer seg på tomtens naturlige beskaffenhet, hvor pilarene tillater at vannet ledes bort via naturlig avrenning i terrenget under hytta
Bygningen har betonggrunnmur fundamentert direkte på fjell til hovedhytte. Natursteinsmur på tilbygg ved bad og vindfang.
Tilbygget på stuen har enkle pilarer i tre som er forankret direkte i fjell via søylesko. Det er etablert avstivning mellom søylene, og rundt selve bygget er det bygget igjen med bord med luftespalter.
Utført som egeninnsats.
Forstøtningsmurer er av betong.
Skrånende fjelltomt beplantet med plen, busker, trær og gjerde.
Gruslagt innkjørsel og parkeringsområde.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2015. 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 etasjen og brannslukker fra 2018 i vindfang.
Radon: Fritidsboligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført på pilarer.
- Info er hentet fra TEK 17 § 13-5. Radon, veiledning til tredje ledd.
I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for tilbygg og bruksendring av rom i eksisterende hytte. Dagens bruk er vurdert opp mot mottatt tegningsgrunnlag fra kommunens arkiv og samsvarer med godkjent utnyttelse. Søknad for tiltaket ble registrert hos Sunndal kommune 15.07.2014, med tilhørende byggetillatelse gitt 28.08.2014. Selv om de oversendte tegningene mangler spesifikke saksnumre eller datering, legges det til grunn at disse utgjør beslutningsgrunnlaget for tiltaket, da det foreligger ferdigattest for arbeidene datert 14.10.2015.

- Ved befaring ble det registrert mindre avvik i plassering av innvendige skillevegger mellom soverom sammenholdt med arkivtegning. Endringene vurderes som ikke-søknadspliktige omgjøringer av intern planløsning, da de ikke berører bærende konstruksjoner eller fraviker forutsetningene for godkjent bruk. Tiltaket anses som lovlig oppført og ferdigstilt i henhold til plan- og bygningsloven.

- Da hytta står registrert med et vesentlig mindre areal i offentlige registre enn det som fremgår av ferdigattesten, bør Sunndal kommune kontaktes på generelt grunnlag for å få oppdatert matrikkeldata i tråd med godkjent tiltak.

Anneks

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

- Eier har fremlagt byggemelding datert 04.03.2004 for oppføring av annekset.
- Det foreligger ferdigattest fra Sunndal kommune datert 28.04.2026. Tegningsgrunnlaget som danner utgangspunkt for ferdigattesten, ble utarbeidet av takstingeniør og ettersendt til kommunen i forbindelse med ferdigstillelsen av byggesaken.
- Saksbehandler hos Sunndal kommune har i korrespondanse datert 21.05.2026 bekreftet at den utstedte ferdigattesten gjelder i henhold til de innsendte og registrerte byggetegningene. Annekset anses på denne bakgrunn å være formelt byggemeldt og godkjent.
- Dette gir en klar kronologisk rekkefølge og viser tydelig at samsvaret mellom dagens situasjon (tegningsgrunnlaget) og kommunens vedtak er skriftlig verifisert av saksbehandler.

Naust

• Det foreligger ikke tegninger

Beskrivelse av eiendommen

- For naustet foreligger det mangelfull dokumentasjon i de mottatte saksdokumentene fra Sunndal kommune. Det er ikke vedlagt tegninger eller øvrige opplysninger i kommunepakken som gjør det mulig å kontrollere bygningen formelt opp mot godkjente tegninger eller opprinnelig tillatelse. Det foreligger heller ingen registrert ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og bygningen er per dags dato ikke registrert på eiendommen i matrikkelen.
- På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningen er omsøkt og godkjent på et tidligere tidspunkt, vil bruken være lovlig selv om ferdigattest mangler. I slike tilfeller er det eiers ansvar at bygningen er utført i tråd med den opprinnelige tillatelsen og de tegningene som den gang lå til grunn.

- Da bygningen mangler i offentlige registre og det ikke foreligger verifiserbart tegningsgrunnlag, anses lovligheten som uavklart. Sunndal kommune bør kontaktes for en gjennomgang og avklaring av tiltaket, samt for formell registrering i matrikkelen.

Grillhus

• Det foreligger ikke tegninger

- For grillhuset foreligger det ingen tegninger eller dokumentasjon i de mottatte saksdokumentene fra Sunndal kommune. Bygningen er derfor ikke kontrollert opp mot godkjent bruk eller plassering, og lovligheten kan ikke bekreftes ut fra foreliggende materiale.

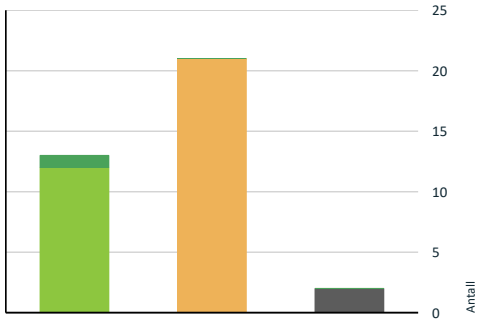
- Det gjøres oppmerksom på at selv om mindre bygninger i mange tilfeller er unntatt søknadsplikt, foreligger det en lovpålagt plikt om å melde fra til kommunen når bygget er ferdigstilt. Dette er nødvendig for at kommunens kartverk og matrikkel skal kunne oppdateres. Eier bør derfor sende inn melding om ferdigstilt tiltak for å bringe de formelle forholdene i orden.

Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 113 - Bnr 26
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet 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.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller - 2	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller - 3	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygg stue	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - tilbygg	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 113 - Bnr 26
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Eiendommen er registrert etablert22.11.1961 i henhold til matrikkel

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygningsmassen fremstår som normalt vedlikeholdt sett i lys av alder, byggeskikk og naturlig slitasje. Det er registrert etterslep på vedlikehold og oppgraderingsbehov for enkelte bygningsdeler.
Det gjøres oppmerksom på at deler av oppføring og senere utbedringer er utført som egeninnsats.

Rapporten må leses i sammenheng med de detaljerte beskrivelsene under hver enkelt konstruksjon for utfyllende informasjon om tiltaksbehov.

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Tilbygg og ombygging av tidligere inngang/bod til bad og vaskerom. Arbeidet er utført som egeninnsats rundt år 2000.
2015	Tilbygg	Tilbygg av stue inkludert nye 3-lags PVC vinduer og ny kledning rundt hele hytta. Det ble også bygget veranda og terrasse. Alt arbeid er utført som egeninnsats.
2015	Modernisering	Montert nytt vann og avløp som er tilknyttet kommunalt nett
2015	Modernisering	Montert nytt sikringsskap. Faglært arbeid utført av Øra Elektro AS
2019	Modernisering	Renoverte bad. Arbeidet er utført som egeninnsats

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv med papp undertak og torvtaksmembran/knottplast. I forkant er det montert torvhaldskroker. Vindskier er utført med 2 og 3 lag vindskibord med tilhørende vannbord i tre.
- Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Deler av torvtaket er uttørket.
Dette kan medføre redusert vekst og beskyttelse, samt økt risiko for skader på takmembranen under torven.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør legges til ny torv eller etterfylles der torven er uttørket, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse av takmembranen og opprettholde vegetasjonens funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for skader på takmembranen, som igjen kan føre til vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Ståltakrenner og nedløp på opprinnelig hytte, ukjent alder. Nedløpene er ført til terreng.

- Ved befaring ble det anmerket at takvann ble ledet ut på oversiden av hytten med avrenning gjennom krypkjeller, samt at vann ved veranda ble ledet ned i grunnen like ved grunnmur. Selger har i etterkant montert ny takrenne på baksiden av eldre del for å lede vannet mot enden av hytten, samt montert slange foran for å lede vannet ut forbi veranda.

Tiltakene er dokumentert med tekst og bilder mottatt per e-post 11.05.2026, og kontrollert ved ny befaring 13.05.2026. Avviket opprettholdes da vannet på oversiden fortsatt ikke ledes tilstrekkelig langt bort fra bygningskroppen

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Synlig rust/avskalling/misfarging på takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lokal overflatebehandling av rust/avskaling av lakk er anbefalt for å øke beslagenes og takrennes levetid.
Konsekvens om dette ikke utføres er korte levetid og fare for skader og lekkasjer.
- Det bør etableres et system for kontrollert bortledning av takvann fra nedløp ved grunnmur og pilarer, slik at fuktpåkjenning og erosjon mot bygningens fundamenter unngås. Manglende bortledning kan føre til fuktskader og svekkelse av konstruksjonen over tid.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 113 - Bnr 26
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Eldre takrenner på forsiden av opprinnelig hytte



Eldre takrenner på forsiden av opprinnelig hytte



Bilde er tatt ved kontroll 13.05.2026.
Selger har montert ny takrenne på baksiden av eldre hytte for å sikre at vann ledes ut mot enden av hytten. Tidligere var fallet på takrennen lagt motsatt vei. Anbefaler å lede takvannet bort fra hytten for å sikre at det ikke oppstår fukt eller tæring på konstruksjoner



Bilde er tatt ved kontroll 13.05.2026.
Montert slange på takrenne ved veranda for å lede takvannet frem

TG 1 Nedløp og beslag - tilbygg

Beskrivelse

Sorte aluminiums/stål takrenner og nedløp. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Takrenner på oversiden



Takrenner på forsiden

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon i hovedhytten fra byggeår 1965. Bindingsverk i tilbygget bad/vindfang fra ca. 2000. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2015.
- Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 1 Veggkonstruksjon - tilbygg stue

Beskrivelse

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

- Ved befaring ble det anmerket at hjørnekasse på oversiden ikke var tett, og at det var foretatt forsøk på tetting med silikon. Selger har i etterkant montert nytt hjørnebord og utført kompletterende fuging. Tiltakene er dokumentert med tekst og bilder mottatt per e-post 11.05.2026, og kontrollert ved ny befaring 13.05.2026. Avviket anses på dette grunnlag som lukket.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 113 - Bnr 26
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med innvendige skrå himlinger og synlige, runde takåser. Ventilering av takkonstruksjonen er synlig i raftekassen på forsiden av hytten.
- Takkonstruksjonen er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er ingen synlig ventilering på baksiden eller på sidene av takkonstruksjonen. Takkonstruksjonens oppbygging er ukjent.
- Det er ikke montert insektsduk i raftekassen.
- Ved visuell kontroll fra innsiden ble det ikke observert synlige skader, basert på dagens bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Begrenset ventilering av takkonstruksjonen bør utbedres ved å etablere bedre lufting, spesielt på baksiden og sidene, samt montere insektsduk i raftekassen.
Konsekvensen av utilstrekkelig ventilering er økt risiko for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, særlig ved endret bruk eller økt oppvarming.



Det er ingen synlig ventilering på baksiden eller på sidene av takkonstruksjonen.



Ventilering av takkonstruksjonen er synlig i raftekassen på forsiden av hytten.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - tilbygg stue

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med innvendig skrå himling og synlig mønedrager. Ventilering av takkonstruksjonen er synlig i raftekassen på forsiden av hytten.
- Takkonstruksjonen er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.

- Ved befaring ble det anmerket manglende synlig ventilering på baksiden og sidene av takkonstruksjonen. Selger har i etterkant etablert luftespalter for å sikre tilstrekkelig ventilering. Det er ikke registrert synlige skader eller avvik ved visuell kontroll av konstruksjonen innenfra. Tiltakene er dokumentert med tekst og bilder mottatt per e-post 11.05.2026, og kontrollert ved ny befaring 13.05.2026. Avviket anses på dette grunnlag som lukket, med unntak av øvrige forhold som fortsatt står anmerket i rapporten.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke montert insektsduk i raftekassen, noe som kan medføre økt risiko for at insekter og smådyr får tilgang til takkonstruksjonen. Det anbefales å montere insektsduk for å sikre tilstrekkelig beskyttelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør monteres insektsduk i raftekassen for å hindre at insekter og smådyr får tilgang til takkonstruksjonen.
Manglende insektsduk kan føre til skader på isolasjon og trekonstruksjoner, samt redusert levetid på takkonstruksjonen.


Synlige luftesplater i raftekasse foran hytta


Bilde tatt ved ny befaring 13.05. Luftespalte er etablert på baksiden

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 113 - Bnr 26
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport


Vinduer på kjøkken


Vinduer på stue


Vinduer på stue


Vinduer på soverom

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC fra 2015.

- Ved befaring ble det anmerket at skyvedør manglet beslag i underkant, samt at det ble registrert svelleskade på nedre del av hoveddøren. Selger har i etterkant montert nytt beslag under skyvedør og justert dørbladet for å hindre konflikt med innvendig gulv. På hoveddør er det foretatt opptørking og fuging i underkant for å motvirke ytterligere fuktopptak og svelling.

Tiltakene er dokumentert med tekst og bilder mottatt per e-post 11.05.2026, og kontrollert ved ny befaring 13.05.2026. Avvikene anses på dette grunnlag som lukket, med unntak av øvrige forhold som fortsatt står anmerket i rapportenVed befaring ble det anmerket skyvedøren mangler beslag under.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Det er svelleskade på nedre del av hoveddøren.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

- Svelleskade på nedre del av hoveddøren er utbedret etter befaringen for å hindre videre svelling.
Det anbefales å slipe ned døren, male den og montere sparkebeslag som fuges og sikres, for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for råte og varige skader. Eventuelt bør døren byttes.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og forringelse av dørens funksjon og levetid.



Hoveddør



Svelleskade på nedre del av hoveddør



Bilde tatt 13.05 ved kontroll av skyvedør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandaen er opphengt på vegg og understøttet i front med natursteinsmur og tresøyler, med terrassedekke.
Rekkverket har stående kledning og håndrekke. Høyden på rekkverket er målt til 86 cm. Terrassedekke er bygget på terreng.
- Se punkt HMS hvor sikkerheten er vurdert.

- Ved befaring ble det registrert skjevheter i terrassedekket og underliggende konstruksjon i partiet mot natursteinsmur, sammenlignet med øvrige deler av terrassen. Selger har i etterkant foretatt oppretting av bærekonstruksjon og terrassedekke. Tiltakene er dokumentert med tekst og bilder mottatt per e-post 11.05.2026, og kontrollert ved ny befaring 13.05.2026. Avviket anses på dette grunnlag som lukket, med unntak av øvrige forhold som fortsatt står anmerket i rapporten.

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

- Det er registrert skjevhet i rekkverket samt noe svak innfesting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør vurderes utbedring av skjevhet og svak innfesting i rekkverket for å sikre tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskade og ytterligere svekkelse av konstruksjonen.
- Overflatebehandling av treverk bør utføres for å utbedre værslitte og oppsprukne overflater. Jevnlig vedlikehold og kontroll av overflater anbefales for å sikre treverkets levetid og forhindre ytterligere forringelse, som kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og råte.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 113 - Bnr 26
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Oversikt mot natursteinsmur og enkle fundamenter i tre



Oversikt



Oversikt



Skjevhet i rekkverk og noe svak innfestning

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygd trapp i tre til veranda på hytte med tilgang fra terrasse. Stående rekkverk på en side med håndløper.
Plassbygd trapp i tre ned mot grillhus i terreng. Her er det byttet deler av dekke i trappa.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Overflatebehandling av treverket bør utføres for å beskytte mot videre værslitasje og oppsprekking, slik at risiko for råte og redusert levetid på trappen unngås.
- Håndløper må monteres på hovedtrapp for å lukke HMS-avviket og redusere risiko for fallulykker.



Hovedtrapp



Trapp ned til grillhus fra terrasse

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel, tømmer og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Noe knirk i flyende gulv ulike steder
- Små skader i gulvet på stue.
- Noe misfarging på panel inne på soverom 2 opp mot himling.
- Skjøter på kjøkkengulv er tettet med lakk, noe som medfører noe forskjell i overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Knirk i gulv bør utbedres for å unngå videre slitasje og redusert komfort. Selger opplyser at knirk forsvinner ved bruk, men kommer tilbake etter lengre tids fravær.
- Små skader i gulvet på stue bør repareres for å forhindre ytterligere skade og for å opprettholde estetisk standard.
- Misfarging på panel inne på soverom 2 bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fuktproblematikk, da dette kan medføre risiko for sopp- eller råteskader.
- Skjøter på kjøkkengulv som er tettet med lakk bør vurderes utbedret for å sikre jevn overflate og forhindre fremtidig skade på gulvet.



Små skader i gulv på stue



Merker i gulv som følge av skyvedør



Skjøter på kjøkkengulv er tettet med lakk, noe som medfører noe forskjell i overflaten.



Noe misfarging på panel inne på på soverom 2 opp mot himling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

- Ved befaring ble det registrert skjevheter i etasjeskiller i stue. Det ble målt en høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet, samt 15 mm over en lengde på 2 meter fra ytre hjørne ved skyvedør mot senter av rommet. Forholdene ble vurdert til TG 2.
Selger har i etterkant foretatt oppretting av bjelkelag ved skyvedør i fremre hjørne. Tiltakene er dokumentert med tekst og bilder mottatt per e-post 11.05.2026, og kontrollert ved ny befaring 13.05.2026. Avviket vedrørende det opprettede partiet anses som lukket. Det henvises for øvrig til ny kontrollmåling av etasjeskilleren og øvrige merknader som fortsatt står beskrevet i rapporten.

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

Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 113 - Bnr 26
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

1. etasje
- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 14 mm høydeforskjell gjennom rommet fra yttervegg ved varmepumpe til overgang kjøkken. TG 1
- Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 17 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2

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

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.
Vedvarende høydeforskjeller kan påvirke brukervennlighet, møblering og i noen tilfeller føre til økt slitasje på gulvkonstruksjonen.



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 17 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2



1. etasje
- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 14 mm høydeforskjell gjennom rommet fra yttervegg ved varmepumpe til overgang kjøkken. TG 1

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på den opprinnelige hytten med tilgang via luke på kjøkken. Kontroll av fukt i bjelkelag krypkjeller under kjøkken ved luke. Fuktmåling viser 15,3%
Grunnet lav høyde ble kjeller kun undersøkt i området rundt luken i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er avvik:

- Synlige kokonger fra edderkopper indikerer høy luftfuktighet i kjeller/krypkjeller.
- Deler av vindtettplatene er ikke tette, slik at isolasjonen er synlig, noe som begrenser effekten av isolasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør isoleres og monteres dampsperre i krypkjelleren for å oppnå jevnere temperatur og redusere fuktavdamping. Dersom vintermatte benyttes, er egen dampsperre ikke nødvendig.
- Krypkjelleren bør kontrolleres jevnlig, og det må sikres god ventilasjon for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.
- Synlige kokonger fra edderkopper indikerer høy luftfuktighet, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader og råte.
- Manglende tetthet i vindtettplatene gjør at isolasjonen er eksponert, noe som reduserer isolasjonseffekten og kan føre til varmetap og økt fuktbelastning på konstruksjonen.
- Det anbefales å lede takvann bort fra grunnmuren for å redusere fuktinntrengning i krypkjelleren.

Tilstandsrapport



Synlige kokonger fra edderkopper indikerer høy luftfuktighet i kjeller/krypkjeller.



Isolert luke i kjøkkengulv



Deler av vindtettplatene er ikke tette, slik at isolasjonen er synlig, noe som begrenser effekten av isolasjonen.



Kontroll av fukt i bjelkelag krypkjeller under kjøkken ved luke. Fuktmåling viser 15,3%

TG IU Krypkjeller - 2

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på tilbygg bad og vindfang, med natursteinsmur utvendig som hindrer muligheten for kontroll.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

- Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan inspiseres nærmere.
Manglende tilgang medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader dersom forholdene ikke oppdages og utbedres i tide.



Grunnmur av naturstein



Luftehull er etablert i ringmur

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 113 - Bnr 26
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

TG IU Krypkjeller - 3

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på tilbygg av stue fra 2015. Det er etablert faste bord rundt krypkjelleren, noe som gjør at kontroll av krypkjelleren kun er mulig fra utsiden. Ingen synlige skader ble observert.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det bør etableres tilgang for kontroll. Vær oppmerksom på denne risikoen. Det anbefales at huseier inspiserer krypkjelleren 1-2 ganger i året.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Kun vurdert fra utsiden, ingen synlige avvik.

Konsekvens/tiltak

- Krypkjeller bør inspiseres jevnlig, og det bør etableres bedre tilgang for kontroll.
God ventilering må sikres for å redusere risiko for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.
Manglende tilgang og kontroll øker risikoen for at eventuelle skader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov.



Det er etablert faste bord som gjør at kontroll av krypkjeller kun er mulig fra utsiden. Ingen synlige skader



Oversikt inn i krypkjeller fra utsiden



Oversikt inn i krypkjeller fra utsiden

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport



Dører til soverom sett fra gang



Dører til gang og bad/vaskerom sett fra vindfang

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget i sin helhet som egeninnsats.
Belegg på gulv. Våtromsplater og malt slett plate på vegg. Malt panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg. Panelovn på vegg.
120 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, vegghengt skap, dusjkabinett, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater og malt slett plate på vegg. Malt panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Det er benyttet standard trelist i hjørnene, og det er ikke brukt lister i henhold til plateprodusentens anvisninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

- Det bør monteres godkjente lister i henhold til plateprodusentens anvisninger for å sikre fuktsikre overganger i hjørnene. Mangelfull utførelse kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.
- Så lenge rommet benyttes med dusjkabinett, utsettes ikke veggoverflater for direkte fuktbelastning, men det bør ikke benyttes annen løsning med dagens utførelse.



Oversikt



Benyttet standard trelist i hjørner

Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 113 - Bnr 26
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er målt negativt fall på 5 mm på gulv ved dør til topp slukrist. Vannsikkerheten er ivaretatt med overhøyde på belegg ved dør. Høydeforskjell fra topp belegg ved dør til topp slukrist er 35 mm.

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er registrert knirk i undergulvet.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

- Det bør undersøkes og utbedres årsak til knirk i undergulvet for å sikre god komfort og forhindre ytterligere skade på konstruksjonen. Dersom knirk skyldes bevegelse eller svikt i gulvkonstruksjonen, kan dette på sikt føre til redusert levetid og økt risiko for følgeskader.





Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av arbeidet, spesielt med tanke på tettesjikt og sluk. Eier opplyser at arbeidet er utført som egeninnsats. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for at arbeidet kan være utført på en måte som ikke tilfredsstiller krav til tetthet og varighet, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.



Sluk med vinylbelegg for ned under skrudd klemring

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

120 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, vegghengt skap, dusjkabinett, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte med fuktstyring, bevegelsessensor og timer. I tillegg er det ventilering via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tilluftsspalten under døren er for liten til å ivareta tilstrekkelig luftskifte.

Konsekvens/tiltak

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

- Det bør etableres minimum 10 mm spalte under døren, eller annen form for tilluft, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på våtrommet og i fritidsboligen. Manglende tilluft reduserer ventilasjonseffekten og kan over tid føre til økt risiko for mugg, sopp eller råte.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 113 - Bnr 26
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk på vegg



Ventil i vegg



Liten tilluft under dør er etablert av selger etter befaringen. Bilde er tatt 13.05 ved kontroll

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Kontroll er utført av plate på skillevegg ved rørgjennomføring inn mot tømmerhytte og på dørterskel uten forhøyde fuktavvik. I tillegg er det utført fuktsøk på gulv uten forhøyde fuktavvik.

Tilstandsrapport



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



Kontroll av skillevegg ved rørgjennomføring mot tømmervegg. Ingen fuktavvik er målt



Kontroll av fukt i dørterskel på bad. Ingen fuktavvik er målt.



Fuktsøk er utført på gulv ved varmtvannsbereder. Ingen fuktavvik er målt

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett på gulv med luke til krypkjeller. Malte panelplater og tømmer på vegger. Panel med synlige tømmeråser i skrå himling.
Slett kjøkkeninnredning fra Fossline, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og underlimt 1 ½ vask. Kjøleskap, delintegrert 45 cm oppvaskmaskin og integrert stekeovn. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Vannsikker plate på vegg over benkeplate.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 113 - Bnr 26
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekrane er plassert på bad under servantskap. Rør til kjøkken er av plast med varme.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Vedlikehold eller utskiftning av rør bør vurderes på grunn av alder, da eldre rør har økt risiko for lekkasjer og skader på bygningen. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannlekkasjer som fører til fuktskader og redusert innemiljø.



Oransje rør er tilførsel til kjøkken med varme i rør som sikring.



Hovedstoppekrane og reduksjonsventil



Oversikt rør under baderomsinnredningen



Åpne rør på vegg inne på badet

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpslufting er ført opp over tak med avtrekksventil på utsiden av badet hvor avløp kommer inn til hytta.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg.

- Ved befaring ble det registrert manglende ventilering i stuen, noe som medførte redusert luftutskifting. Selger har i etterkant montert ny ventil mellom stuevinduer for å utbedre forholdet. Tiltakene er dokumentert med tekst og bilder mottatt per e-post 11.05.2026, og kontrollert ved ny befaring 13.05.2026. Avviket anses på dette grunnlag som lukket.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 113 - Bnr 26
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Ingen ventiler på stue. Kommer noe tilluft fra kjøkken som har veggventil



Bilde tatt 13.05.2026, ny ventil er montert på stue

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue
Leverandør: Mitsubishi
Elektrisk tilkobling: Ukjent
Produksjonsår: September 2014, montert 2015
Service utført: Ukjent.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Innerdel



Ytterdel er plassert under hytta

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO varmtvannstank som er på ca. 50 liter.
Produksjonsår: 2000
Plassering: Bad/vaskerom
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da den er over 20 år gammel og nærmer seg forventet levetid. Dette bør også vurderes i sammenheng med energiforbruk.
Risikoen ved å beholde en eldre bereder er økt sannsynlighet for lekkasje og påfølgende vannskader.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert på soverom med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 40 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.
   2015 I 2012 er det ombygget inntak og sikringsskap utført av Øra Elektro AS
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumentasjon og samsvarserklæringer ligger i hytta som gjelder arbeid nytt sikringsskap og inntak i 2012. Datert 31.08.2012.
   - Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider eller arbeider ifb. tilbygg og ombygging i 2015. 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

Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 113 - Bnr 26
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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



Oversikt





Oversikt



Oversikt

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1970 på den opprinnelige hytten.
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.

Tilbygg av hytte er oppført på pilarer på en naturtomt, og det er derfor ikke etablert tradisjonell drenering i grunnen rundt bygget. Den opprinnelige løsningen for overvannshåndtering baserer seg på tomtens naturlige beskaffenhet, hvor pilarene tillater at vannet ledes bort via naturlig avrenning i terrenget under hytta

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

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Takvann bør ledes bort fra boligen for å redusere belastningen på krypkjeller/kjeller.
- Det bør vurderes ytterligere undersøkelser av dreneringen og eventuell utvendig fuktsikring, da manglende eller svekket drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og dårligere inneklima.



Oversikt terreng ved tilbygg



Oversikt terreng ved opprinnelig hytte

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 113 - Bnr 26
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur fundamentert dirkete på fjell til hovedhytte. Natursteinsmur på tilbygg ved bad og vindfang.
- Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng

- Ved befaring ble det registrert tæring på deler av grunnmuren mot øvre hjørne på hovedhytta, som følge av fukt- og frostpåvirkning. Selger har i etterkant utført pussutbedring på de berørte partiene for å sikre konstruksjonen mot ytterligere forvitring. Tiltakene er dokumentert med tekst og bilder mottatt per e-post 11.05.2026, og kontrollert ved ny befaring 13.05.2026. Avviket anses på dette grunnlag som lukket



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Bilde tatt 13.05.2026 etter utebdring av grunnmur på øvre hjørne

TG 2 Grunnmur og fundamenter - tilbygg

Beskrivelse

Tilbygget på stuen har enkle pilarer i tre som er forankret direkte i fjell via søylesko. Det er etablert avstivning mellom søylene, og rundt selve bygget er det bygget igjen med bord med luftespalter. Utført som egeninnsats.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppbygningen fremstår som spinkel ut fra det som er synlig, spesielt med tanke på at bygget har torvtak. Det er målt noe mindre skjevhet under etasjeskillet, noe som kan ha sammenheng med oppbyggingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales at dimensjoneringen kontrolleres av fagkyndig, og at det utføres nødvendig forsterkning av fundamentene under tilbygget. Konsekvensen av manglende tiltak kan være ytterligere skjevheter, setningsskader eller redusert bæreevne, noe som kan føre til kostbare utbedringer og redusert sikkerhet.

Tilstandsrapport



Oversikt pilarer



Oversikt pilarer

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Synlige skader og forvitring i muren som følge av fuktpress fra oversiden er observert.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

- Det bør utføres utbedring av synlige skader, samt vurderes tiltak for å redusere fuktpress fra oversiden.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av muren, økt risiko for vanninntrengning og i verste fall redusert stabilitet eller kollaps av muren.



Oversikt



Oversikt



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende fjelltomt beplantet med plen, busker, trær og gjerde. Gruslagt innkjørsel og parkeringsområde.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 113 - Bnr 26
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres tiltak for å lede vann bort fra grunnmuren, for eksempel ved å etablere tilstrekkelig fall på terrenget (minimum 1:50, minst 3 meter ut fra grunnmur).
Manglende tiltak kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig innemiljø.



Område ovenfor den opprinnelige hytten står det delvis noe vann



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2015. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brann: Det er montert brannmeldere i etasjen og brannslukker fra 2018 i vindfang.
Radon: Fritidsboligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført på pilarer.
- Info er hentet fra TEK 17 § 13-5. Radon, veiledning til tredje ledd.
I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Radon: Informasjon er hentet fra TEK17 § 13-5. I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, er det normalt ikke behov for tiltak. Det er ikke påkrevd med tiltak i bygning som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen.

Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 113 - Bnr 26
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

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

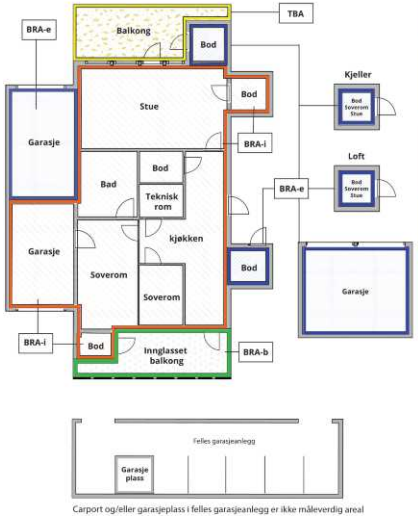
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	81			81	27
SUM	**81**				**27**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, bad/vaskerom, gang, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for tilbygg og bruksendring av rom i eksisterende hytte. Dagens bruk er vurdert opp mot mottatt tegningsgrunnlag fra kommunens arkiv og samsvarer med godkjent utnyttelse. Søknad for tiltaket ble registrert hos Sunndal kommune 15.07.2014, med tilhørende byggetillatelse gitt 28.08.2014. Selv om de oversendte tegningene mangler spesifikke saksnumre eller datering, legges det til grunn at disse utgjør beslutningsgrunnlaget for tiltaket, da det foreligger ferdigattest for arbeidene datert 14.10.2015.

- Ved befaring ble det registrert mindre avvik i plassering av innvendige skillevegger mellom soverom sammenholdt med arkivtegning. Endringene vurderes som ikke-søknadspliktige omgjøringer av intern planløsning, da de ikke berører bærende konstruksjoner eller fraviker forutsetningene for godkjent bruk. Tiltaket anses som lovlig oppført og ferdigstilt i henhold til plan - og bygningsloven.

- Da hytta står registrert med et vesentlig mindre areal i offentlige registre enn det som fremgår av ferdigattesten, bør Sunndal kommune kontaktes på generelt grunnlag for å få oppdatert matrikkeldata i tråd med godkjent tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		24		24	13
SUM		**24**			**13**
SUM BRA	**24**				

Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 113 - Bnr 26
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Allrom/stue, soverom, bod	

Kommentar

- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Terrasse

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:
- Eier har fremlagt byggemelding datert 04.03.2004 for oppføring av annekset.
- Det foreligger ferdigattest fra Sunndal kommune datert 28.04.2026. Tegningsgrunnlaget som danner utgangspunkt for ferdigattesten, ble utarbeidet av takstingeniør og ettersendt til kommunen i forbindelse med ferdigstillelsen av byggesaken.
- Saksbehandler hos Sunndal kommune har i korrespondanse datert 21.05.2026 bekreftet at den utstedte ferdigattesten gjelder i henhold til de innsendte og registrerte byggetegningene. Annekset anses på denne bakgrunn å være formelt byggemeldt og godkjent.
- Dette gir en klar kronologisk rekkefølge og viser tydelig at samsvaret mellom dagens situasjon (tegningsgrunnlaget) og kommunens vedtak er skriftlig verifisert av saksbehandler.

Nyere håndverkstjenester

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

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		20		20	51
SUM		**20**			**51**
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Naust	

Kommentar

- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Veranda/brygge ved naust og frittliggende brygge foran naustet
2. etasje:

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

- For naustet foreligger det mangelfull dokumentasjon i de mottatte saksdokumentene fra Sunndal kommune. Det er ikke vedlagt tegninger eller øvrige opplysninger i kommunepakken som gjør det mulig å kontrollere bygningen formelt opp mot godkjente tegninger eller opprinnelig tillatelse. Det foreligger heller ingen registrert ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og bygningen er per dags dato ikke registrert på eiendommen i matrikkelen.
- På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningen er omsøkt og godkjent på et tidligere tidspunkt, vil bruken være lovlig selv om ferdigattest mangler. I slike tilfeller er det eiers ansvar at bygningen er utført i tråd med den opprinnelige tillatelsen og de tegningene som den gang lå til grunn.

- Da bygningen mangler i offentlige registre og det ikke foreligger verifiserbart tegningsgrunnlag, anses lovligheten som uavklart. Sunndal kommune bør kontaktes for en gjennomgang og avklaring av tiltaket, samt for formell registrering i matrikkelen.

Nyere håndverkstjenester

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

Grillhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje					34
SUM					**34**
SUM BRA					

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Grillhus	

Kommentar

- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Grillhus inkludert veranda med nedfelt badestamp. Det er tatt med areal hvor grill er bygget som en del av oppmålt areal.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: - For grillhuset foreligger det ingen tegninger eller dokumentasjon i de mottatte saksdokumentene fra Sunndal kommune. Bygningen er derfor ikke kontrollert opp mot godkjent bruk eller plassering, og lovligheten kan ikke bekreftes ut fra foreliggende materiale.

- Det gjøres oppmerksom på at selv om mindre bygninger i mange tilfeller er unntatt søknadsplikt, foreligger det en lovpålagt plikt om å melde fra til kommunen når bygget er ferdigstilt. Dette er nødvendig for at kommunens kartverk og matrikkel skal kunne oppdateres. Eier bør derfor sende inn melding om ferdigstilt tiltak for å bringe de formelle forholdene i orden.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
22.4.2026	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	John Lillegård Bjørbekk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1563 SUNNDAL	113	26		0	2031.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Midtstranda 23

Hjemmelshaver

Wærnes Henny, Bjørbekk John Lillegård

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Ferdigattest er gitt 29.04.2026

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

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

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

Beskrivelse
Annekset er oppført i 2004 over én etasje. Bygningen er fundamentert på trepilarer forankret til fjell, med etasjeskiller av trebjelkelag. Veggkonstruksjonen er utført i stavlaft med bindingsverk, og fasaden er kledd med utvendig stående trekledning. Taket er konstruert som saltak tekket med torv, hvor vindskier er utført med tre lag vindskibord og vannbord i tre. Takrenner og nedløp er i aluminium med avløp til terreng. Bygningen er utstyrt med koblede vinduer, malt hoveddør og panelt dør til bod.

Innvendig består annekset av allrom/stue, soverom og en bod i bakkant med egen inngang. Det er innlagt strøm i bygningen.

Anmerkninger på bygget:
- Fasade: Det er ikke etablert lufting bak stående utvendig kledning. Det er registrert bruk av fugemasser til lokale utbedringer i konstruksjonen, noe som ikke anses som en fagmessig erstatning for korrekt lufting.
- Sprekker i trevirke: Gjennomgående sprekker i stavlaft/konstruksjonsvirke er tettet med byggeskum, fugemasse og maling. Dette er ikke en anbefalt teknisk løsning da det kan sperre fukt inne i treverket og øke risikoen for råteskader.
- Beslag: Vinduer er montert med vannbord i tre uten overliggende metallbeslag. Dette gir en sårbar overgang med tanke på vannavvisning ved slagregn.
- Veranda: Verandakonstruksjonen fremstår som værslitt med behov for vedlikehold.

- Vedlikehold/Utbedring: Basert på registrerte avvik fra vanlig byggeskikk og anvendte utbedringsmetoder, må det påregnes behov for tekniske utbedringer i fremtiden.

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

Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 113 - Bnr 26
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Naust



Anvendelse

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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

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

Beskrivelse
Naustet er oppført i én etasje i 1965 og ble utvidet med et tilbygg tidlig på 2000-tallet. Bygningen er tilpasset det naturlige terrenget og er fundamentert på ringmur av betong. Innvendig er det etablert skrått tregulv utstyrt med skinner for båtvogn og elektrisk vinsj for opptrekk av båt.

Veggkonstruksjonen er utført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Taket er et saltak tekket med stålplater, med enkle vindskibord og vannbord i tre. I front er det montert en dobbel port. Utvendig er det etablert en mindre veranda med terrassebord, utekjøkken og utedusj. Foran naustet, mot terrenget, er det oppført en veranda/brygge med terrassebord.

Anmerkninger på bygget:
- Fasade: Det er registrert værslitt overflate på dobbel port og deler av utvendig kledning.
- Taksikring: Det er ikke montert snøfangere på takflater med stålplatettekking. Dette medfører risiko for ukontrollert snøras.
- Beslag/takrenner: Bygningen mangler takrenner og nedløp. Takvannet renner direkte fra takflaten og ned mot grunnmur/terreng, noe som øker fuktbelastningen på konstruksjonens nedre deler.

- Vedlikehold/Utbedring: Basert på observerte mangler ved taksikring og takrenner/beslag, samt slitasje på overflater, må det påregnes vedlikehold og tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktpåkjenning og potensielle skader fra snølast/ras.

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

Grillhus



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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

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

Beskrivelse
Bygningen er oppført som et åpent grillhus fundamentert på terrasse direkte på terreng. Konstruksjonen består av tresøyler, to murvegger og én veggflate utført med 2-lags glass. Taket er et saltak med torvtekking, og innvendig er det åpen, skrå himling. Grillhuset er utstyrt med en plassbygget åpen peis og en integrert Bull gassgrill.

Foran grillhuset er det etablert en veranda med stående rekkverk. I terrassekonstruksjonen er det nedfelt en badestamp i glassfiber som er utvendig kledd med trepanel.

Anmerkninger på bygget:
- Utvendige konstruksjoner: Terrasse og veranda fremstår som værslitt, med behov for overflatebehandling og vedlikehold av trevirket.
- Beslag/vannavvisning: Vindu i gavlen er montert med vannbord i tre, men mangler metallbeslag (vannbrettbeslag). Dette gir en sårbar overgang som øker risikoen for vanninnsig og fuktskader i underkant av vinduet.
- Taktekking: Torvtaket fremstår som tørt på forsiden. Dette indikerer behov for vedlikeholdstiltak for å opprettholde vegetasjonen og sikre taktekkingens funksjon og estetikk.

- Vedlikehold/Utbedring: Basert på observerte mangler ved beslagsløsninger og behov for vedlikehold på både tak og utvendige trekonstruksjoner, må det påregnes tiltak for å sikre bygget mot unødig fuktesponering og forfall.

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

Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 113 - Bnr 26
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.04.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	8	Nei
Fra Infoland	16.04.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	47	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	27.04.2026	Plantegninger oppmålt på befaringsdagen for anneks og hytte	Gjennomgått	4	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	27.04.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja
Forenklet energiattest	27.04.2026	Utarbeidet av takstingeniør. Justert verdier ut fra info på tak, vegger, vinduer og dører	Gjennomgått	5	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	Bekreftet av selger pr. epost 18.05.2026
2	22.05.2026	Oppdatert lovlighet vedrørende ferdigattest på anneks 22.05.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 16.04.2026 Bjørbekk, John Lillegård

bankID SIGNERT 16.04.2026 Wærnes, Henny

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

John Lillegård Bjørbekk

Henny Wærnes

Boligen

Midtstranda 23
6622 Ålvundfjord

1563-113/26/0/0

- Boligen ble kjøpt 1999
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Monterte baderom plater på vegger , nytt gulvbelegg og ny baderom innredning samt nytt dusjkabinett og nytt klosset.

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

• **Ja**

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

Montert ny sluk i forbindelse med legging av nytt gulvbelegg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det var råte på vestvegg pga beplantning som sto inntil vegg.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Dette er ordnet i forbindelse med påbygging. Råte ble fjernet , det ble smurt med antiparasitt og montert nytt treverk. Dette ble så bygd inn i det nye påbygget slik at dette i dag er en innvendig vegg.

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?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Påbygg av hytte samt isolering og skifting av alle vindu i hele hytten. Det ble montert ny kledning på hele hytten. Møre royal kledning. 3 lags vindu i pvc.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Legging av terasse foran hytte.

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1970

   Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hytte.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Det er den gamle delen av hytta.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

Beskrevet tidligere.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Beskrevet tidligere.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Det har kommet maur inn når hytta ikke har vært i bruk.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Tak ble tatt opp og maur fjernet. Det ble tettet rundt der gammel pipe gikk opp og det ble brukt mye maur middel. Det har ikke vært maur inne etter dette.

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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert nytt avløp da vi fikk koblet oss på et felles avløpsanlegg for hyttefeltet ved siden av vår eiendom. Det ble også montert nye vannslanger fra bad til kjøkken. Disse har varmekabler montert . Det er også varmekabel i vann tilførsel slik at vi har helårs vann. Kommunalt vann.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Rev pipe og fjernet ildsted i hytte.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Bratseth

   Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Påbygg. Beskrevet tidligere.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Har ferdigattest fra kommunen.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ca 2012. Det ble ikke påvist radon.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Ja**

Det er tinglyst veirett til eiendommen.
Det er også en felles flytebrygge som hører til eiendommen.
Denne eies og driftes i lag med to naboer.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Sunndal kommune
Plan-, miljø- og næringstjenesten

John Lillegård Bjørbekk
Lykkjevegen 5
6600 SUNNDALSØRA

John Lillegård Bjørbekk
Lykkjevegen 5
6600 SUNNDALSØRA

Administrativt vedtak
Tiltak etter PBL - nr. 180/15

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Direktetelefon	Dato
	2014/1203-6	Halvor Bakke	71 69 92 44	14.10.2015

Gnr. 113, bnr. 26, Midtstranda 23 - tilbygg fritidsbolig
Ferdigattest

Saksopplysninger:

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

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

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker

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

Gnr./bnr./fnr.	Byggested
113/26/	Midtstranda 23

Søknadsdato	Tiltakets art	Tiltaks-/bygningstype
07.10.2015	Endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m²	Fritidsbygg (hytter, sommerhus)

Tillatt bruk
Fritidsbolig

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

Behandling/vedtak:	**Ferdigattest er gitt**
Bygningsmyndigheten i Sunndal	Tiltak etter PBL - nr. 180/15
Sted Sunndalsøra	**Dato** 14.10.2015
	Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur

Halvor Bakke
byggesaksrådgiver

Klageadgang:

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

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

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

Sunndal kommune

John Lillegård Bjørbekk

Lykkjevegen 5
6600 SUNNDALSØRA

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Frank Fredsvold	BYGG-26/00068 oppgis ved alle henvendelser	29.04.2026

113/26 Midtstranda 23, ferdigattest for anneks/uthus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 113 / 26
Tiltakshaver: John Lillegård Bjørbekk

Vedtak

Du har fått ferdigattest.

Sunndal kommune gir tillatelse til søknad om ferdigattest. Tillatelsen gir vi med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd (lovdata.no).

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, se byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 (lovdata.no).

Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, se hjemmel plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd (lovdata.no). Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge. Ferdigattesten kan vi trekke tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Postadresse
Postboks 94, 6601 Sunndalsøra
E-post
post@sunndal.kommune.no
Dokumentnr.: BYGG-26/00068-2

Besøksadresse
Romsdalsvegen 2,
6601Sunndalsøra
www.sunndal.kommune.no

Telefon
+47 71 69 90 00
Org.nr.:
964 981 604

Bygningen eller deler av den må du ikke bruke til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, se plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav d) (lovdata.no).

Bygningen fører vi nå i matrikkel (Norges offisielle eiendomsregister) med status ferdigattest.

Godkjente dokumenter:

Søknad

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)	**Tiltakshaver** (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)
Foretak: JOHN L. BJØRBEKK	Navn: JOHN L. BJØRBEKK
Organisasjonsnummer:	Organisasjonsnummer:
Kontaktperson: JOHN L. BJØRBEKK | Telefon: | Mobiltelefon: 95928816	Kontaktperson: JOHN L. BJØRBEKK | Telefon: | Mobiltelefon: 95928816
E-post: johnbjorbekk45@GMAIL.COM	E-post: johnbjorbekk45@GMAIL.COM
Dato: 28/4-26 | Underskrift: John L. Bjørbekk	Dato: 28/4-26 | Underskrift: John L. Bjørbekk
Gjentas med blokkbokstaver: JOHN L. BJØRBEKK	Gjentas med blokkbokstaver: JOHN L. BJØRBEKK

Blankett 5167 Bokmål © Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 01.10.2020 Side 1 av 1

Med hilsen
Sunndal kommune

Frank Fredsvold
byggesaksrådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at du betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Søknadspliktige tiltak skal betale gebyr i henhold til kommunens gebyrregulativ. Du vil motta faktura.

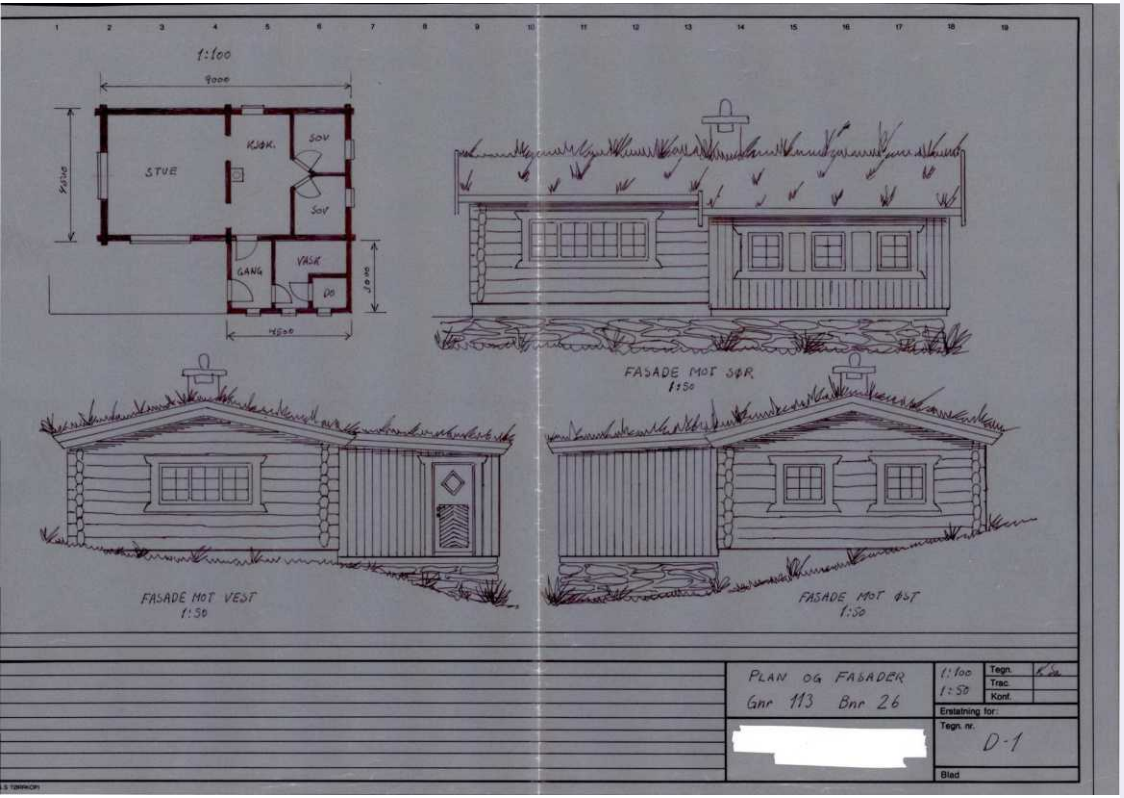
Bygge- og delesak

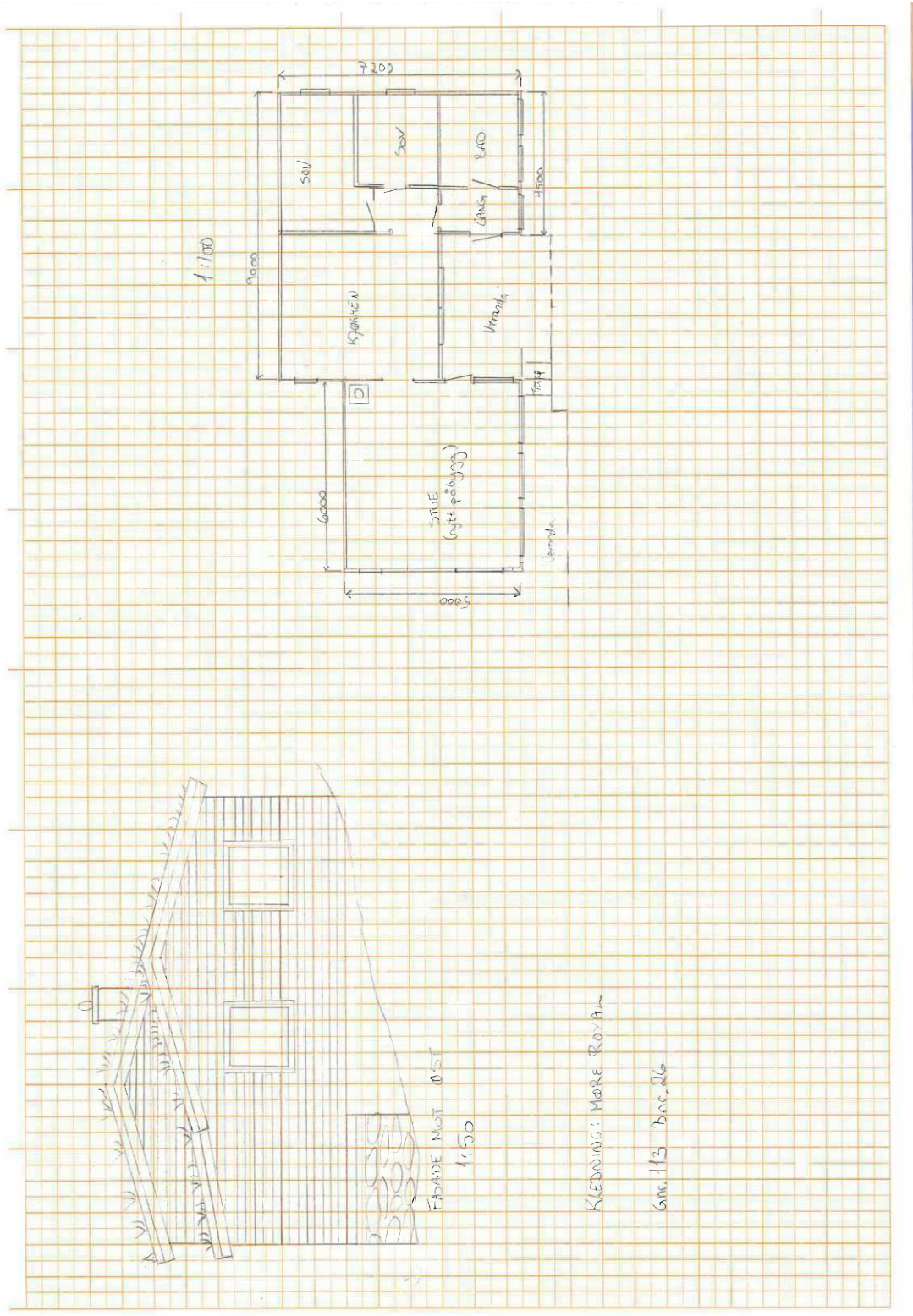
Gebyr	Enhet	Sats 2025	Sats 2026
200 - Grunngebyr for søknadspliktige tiltak sendt inn gjennom elektroniske søknadsportaler	Per søknad	635	670
257 - Ferdigattest	Per søknad	3 810	3 990

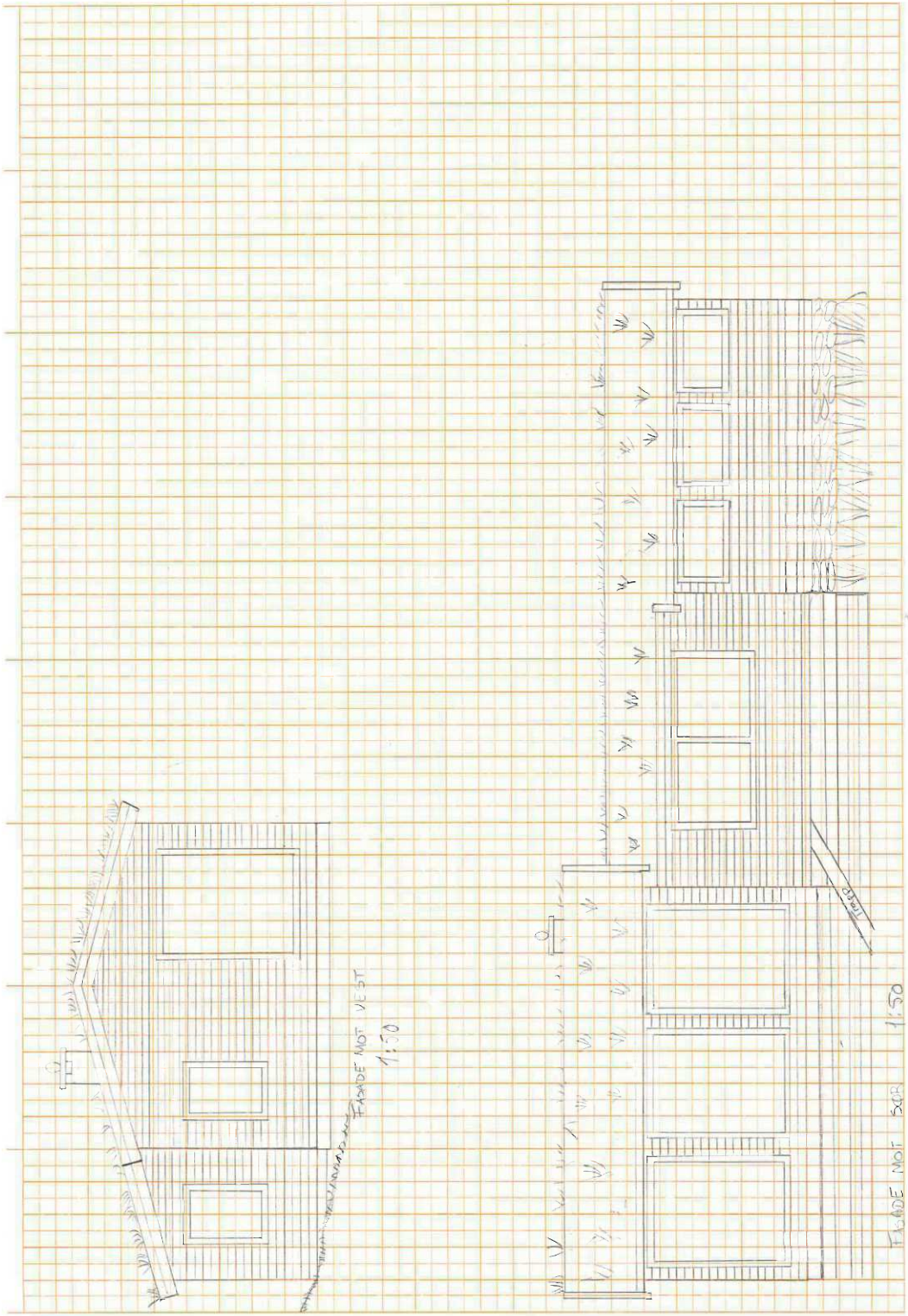
Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Du kan klage på vedtaket til Statsforvalteren i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom frem til deg. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløp av fristen. Klagen skal du sende til Sunndal kommune, boks 94, 6601 Sunndalsøra, eller på epost til post@sunndal.kommune.no.

Angi vedtaket du klager på, og de grunner du vil påklage. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg oppgi når du mottok vedtaket.


1:100
9000
STUE
KJØK.
SOV
SOV
GANG
VASK
DO
FASADE MOT SØR
1:50
FASADE MOT VEST
1:50
FASADE MOT ØST
1:50
PLAN OG FASADER
Gnr 113 Bnr 26
1:100
1:50
Tegn.
Trac.
Kont.
Erstatning for:
Tegn. nr.
D-1
Blad


1:100
SOV
SOV
GANG
BAD
KJØKKEN
STUE
(nytt påbygg)
FASADE MOT ØST
1:50
KLEDNING: MØRE ROYAL
Gnr. 113 Bnr. 26



Bygningsnr (fylles ut av kommunen) | Kommunens saksnr

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81, 85, 86 a,
jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Stempel

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Sunndal kommune

Rådhuset
6600 SUNNDALSØRA

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meld ingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
113	26		

Adresse: Ålvundfjord

Postnr: 6622 Poststed: ÅLVUNDFJORD

Tiltakets art SAK § 2

- ☐ Driftsbygning i landbruket (jf pbl § 81, jf SAK § 20 nr 1)
- ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf pbl § 85, jf SAK § 23)
- ☒ Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf pbl § 86 a, jf SAK § 20 nr 1)

Spesifiser kort tiltakets art: Påbygging/ombygging av eksisterende anneks/uthus

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a

Forhåndskonferanse er avholdt ☒ Ja ☐ Nei

Dersom ja, vedlegg referat: Vedlegg nr E -

Estetikk

pbl § 74, 2. ledd
SAK § 21 nr 1 e

Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene

Vedlegg nr E -

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv

Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan

- ☐ Prosent bebygd areal (%BYA)
- ☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU)
- ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
- ☐ Annet

Oppmålt tomt

☒ Ja ☐ Nei

Tomteareal: 1,7 da

Bebyggelsen; størrelse og grad av utnytting

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	1	1	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	10 m²	14 m²	24 m²
Bruttoareal (NS 3940)	10 m²	15 m²	25 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket:

Vis beregning av grad av utnytting

© NBR nr 5153 Juni-2001

Arealdisponering (forts.)

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	4m		5m

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand	☒ Nei	
Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☒ Ja	Avstand 5m	☐ Nei	

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere — Vedlegg nr I -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☒ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

- ☒ - offentlig vannverk
- ☐ Privat vannverk
- ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
- ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

- ☐ Offentlig avløpsanlegg
- ☒ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved - X-koordinat:	Y-koordinat:
Senterpunkt for tiltaket				
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel - NBR nr 5155	C	-	☐
Kart, situasjonsplan	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger	E	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forpliker seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr
Jon Bjørbekk	71693661	95928816	969843528

Adresse: Bjørbekk — Postnr: 6613 — Poststed: GJØRA

E-postadresse: jon.tillegard.bjorbekk@hydro.com

☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

Dato: 4/3-04 — Underskrift: John L. Bjørbekk

Gjentas med blokkbokstaver: JOHN L. BJØRBEKK

© NBR nr 5153 Juni-2001

SUNNDAL KOMMUNE
PLANETATEN

Jon Bjørbekk

6613 GJØRA

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Tlf.	Deres ref.	Sunndalsøra,
03/00479-001	001958/03	HYT 113/26	Jan Erik Holthe	71 69 92 40		13.03.2003

GNR. 113, BNR. 26, ÅLVUNDFJORD - NYBYGG ANEKS

INFORMASJON FOR NY BYGGESAK

Vedlagt følger situasjonskart, skjema for melding og nabooppgave med utfylte eiendomsopplysninger.

Dersom De velger å utforme tiltaket innenfor bestemmelsene om melding, jfr. plan- og bygningslovens (PBL) § 86a; 30 m² for tilbygg eller 50 m² for frittstående garasje/uthus (uten oppholdsrom), kan De benytte melding. Inneholder tiltaket våtrom, blir det allikevel søknadspliktig. Ved melding kreves ikke ansvarlig firma for noen del av planlegging eller utførelse.

Dersom vilkårene for melding ikke oppfylles, må søknad om tillatelse etter PBL § 93 utformes og sendes inn av et godkjent firma. De fleste firma som er profesjonelle på søknadshåndtering har det som trengs av skjema selv tilknyttet sitt eget opplegg for kvalitetssikring.

Den som er ansvarlig for meldingen, eller en eventuell søknad, må påse at skjema for nabovarsel og gjenpart av nabovarsel blir likt utfylt. Opplysninger om tiltaket må være så utfyllende at de som får nabovarslet kan ta stilling til om de vil gi noen merknad til saken eller ikke. Vi anbefaler at det legges ved kopier av tegninger slik at de som får nabovarsel kan se med en gang hva det søkes om.

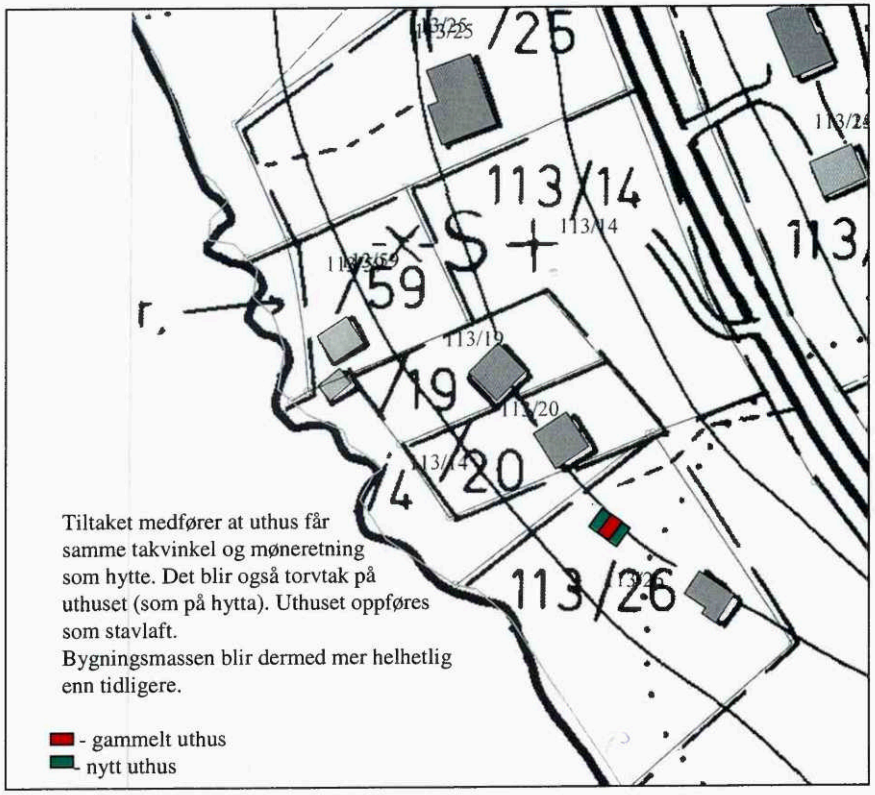
Den vedlagte oppgaven over naboer inneholder de naboene vi vil kreve nabovarsel til. I tillegg kan vi ha angitt at vi har gitt fritak for nabovarsling til noen og andre som vi krever nabovarsel til selv om de ikke er naboer(gjenboere). Det kan allikevel være andre som også kan ha krav på nabovarsel og som ikke fremkommer på våre offisielle registre over eiere. Disse må melderen føye til i tillegg. For øvrig gjør vi oppmerksom på nabolovens bestemmelser, som vi ikke forvalter.

Jan Erik Holthe
byggesaksbehandler

Vedlegg:

- Gjenpart av nabovarsel med påført nabooppgave
- Nabovarsel, ett til hver nabo
- Meldingsskjema for PBL §81, 85, eller 86a
- Situasjonskart

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:	Postgiro skatt:
Postboks 74 6601 Sunndalsøra	Rådhuset	71 69 92 00	71 69 92 11	8642.06.10353	0827. 58 15633



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sunndal kommune: Grunneiendom 1563-113/26

Norkart
Utskriftsdato: 16.04.2026 09:11

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BUKTABERGET	Beregnet areal	2031.9
Etablert dato	22.11.1961	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	22.11.1961			113/6, 113/26

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6969767.18	475329.91	0	Ja	2031.9	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJØRBEKK JOHN LILLEGÅRD F030561*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LYKKJEVEGEN 5 6600 SUNNDALSØRA	Bosatt (B)
WÆRNES HENNY F290962*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LYKKJEVEGEN 5 6600 SUNNDALSØRA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Midtstranda 23 **Adressetilleggsnavn:**

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	181525657		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 181525657: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sunndal kommune: Grunneiendom 1563-113/26

Norkart
Utskriftsdato: 16.04.2026 09:11

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	52
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	52
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	60
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Midtstranda 23	H0101	113/26	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	52	0	52	0	0	0

Dagbok nr. 2559 1961 Lnr. 22/11
Nordmøre sorenskriverembete 511.

Nr. 860 La.
PÅ LAGER SEM & STENERSEN A/S. OSLO 10—56.

Til innhefting i panteboka.

Skyldskifte.

Lør dag den 21/10 1961 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Vika
g.nr. 42 b.nr. 6 med skyld mark 0,53 i Stangvik herad. Skyldskifte er kravt av Steinar J. Reinset ved Inge Martinius Hals
som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, så nær som[2]) Alle.

Ved tenesta møtte[3]) Kjøpaen og for selgaren Martinius Hals.

Mennene valde til formann Steinar Selebø

Om den/dei fråskilde luten/lutene av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1.[4]) *Areal:* Dyrka jord.....dekar, naturleg eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, anna areal.....dekar. I alt.....dekar.

2. Grenser:[5]) Den fråskilde parsell ligg ved sjøen i nordleg kant av hovedbruket, og har fått desse grenselinone. Frå jernbolt i fjellet går bytelina 40 m. i austleg leid.

[1]) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skyldskiftelovi.)

[2]) Har nokon av mennene ikkje gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»

[3]) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skyldskiftelovi.)

[4]) Oppgåve over arealet m. m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skyldskiftelovi § 9.)

[5]) Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftelovi. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lovi), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lovi.)

til nedsett merkestein i bylet mot gn. 42. bn. 20. Vidare 47,5 m. i sydleg leid til bolt i fjellet. Herifrå 33 m. i vestleg leid til bolt i fjellet ved sjøen.

Parsellen er 1.7 dekar stor

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert delt? Ja

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? Ja

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den eigedomen som vert delt? Nei

513.

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? Ja

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet?

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget?

7. eller vert eigedomen delt etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821?

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at

med di vi har funni vidare deling gagnlaus.[1])

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til.

Skylda på den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ vart sett til 2 öre

Attverande skyld på hovudbølet er 0,51 mark

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, anna areal dekar. I alt dekar.

Den/dei fråskilde luten/~~lutene~~ fekk dette/~~desse~~ bruksnamnet[2]) „Bukta berget."

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Kjöparen

Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastsett at kjöparen skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Steinar Selsbø Sigrud Skar Torbjörn Tånaka

[1]) Stryk det som ikkje høver.
[2]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikkje namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Går til ..... jordstyre[1])

Fråsegn frå jordstyret:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....

.....

.....

.....

.....den.....19..... .

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

.....

Godteki til tinglysing .....den ..... 19.....

Tinglyst ved .....

.....

.....

Den/dei fråskilde luten/lutene har fått g.nr. 42 b.nr. 26

For tinglysing kr. .....

[1]) Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

Kfv. tgl. mrk.

331

LANDBRUKSDEPARTEMENTET Skjema nr. 11, T + K.

Tilskott- og kredittkontoret

Stempelavgift Kr. 6.-

DAGBOK NR. 1903/1914 1973, 2/5
NORDMØRE SORENSKRIVEREMBETE

Fråsegn.

Underteikna som har fått statstilskot til utbygging av Vassverk

på eigedomane våre i Elvenesfjord

i Sunndal herad Møre og Romsdal fylke,

pliktar oss sams og ovafor det offentlege til på like vilkår å halda anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlege føresegner.

Vidare pliktar vi oss til vederlagsfritt å tillata anlegg av basseng og legging av leidningar over våre eigedomar.

Vi pliktar oss til å la andre ta del i vassforsyninga ved tilknyting av stikkleidningar på same vilkår som oss.

Denne fråsegna blir å tinglysast som hefte på våre eigedomar.

Elvenesfjord den 21.2. 1973

1. Martinius Hals født den 22.6-1912
eigar av gnr. 117 bnr. 2 av skyld mark 71 øre. Verdi kr 50,-

2. G. Søraas (sign) født den 22/5-1923
eigar av gnr. 113 bnr. 26 av skyld mark 2 øre. Verdi kr 50,-

3. SUNNDAL KOMMUNE
Oskar Edøy ordfører født den Verdi kr. 50,-.
eigar av gnr. 112 bnr. 29 av skyld mark

4. Oskar Edøy (sign) født den 30-8-1916 Verdi kr. 50,-
eigar av gnr. 116 bnr. 16 av skyld mark 2 øre.

5. NJTO „Furustrand" adr. Sunndalsøra
v/ Harald Høgland født den
eigar av gnr. 116 bnr. 13 av skyld mark Verdi kr 50,-

6. Edvin Elvenes født den 18-2-1921
eigar av gnr. 112 bnr. 13 av skyld mark 19 øre Verdi kr 50,-

Kristiansund Elektrisitetsverk

7. Asbjørn Jordahl, styrets formann født den
eigar av gnr. 111 bnr. 2 av skyld mark 0.89 Verdi kr 50,-

Sammenføyd med tillagt gnr. 112 bnr. 4

Kristiansund Elektrisitetsverk

8. født den
eigar av gnr. 112 bnr. 4 av skyld mark Verdi kr 50,-

Kristiansund Elektrisitetsverk

9. født den
eigar av gnr. 107 bnr. 6 av skyld mark 0.90 Verdi kr 50,-

Sammenf. m/g gnr. 112 bnr. 4.

Kristiansund Elektrisitetsverk

10. født den
eigar av gnr. 108 bnr. 6 av skyld mark 0.45 Verdi kr 50,-

Kristiansund Elektrisitetsverk

11. født den
eigar av gnr. 108 bnr. 7 av skyld mark Verdi kr 50,

Samfunnshuset Fossheim A/L
KVIKKJOKK

12. født den
eigar av gnr. 108 bnr. 13 av skyld mark Våre Verdi kr 50,-
Inger Rikheim 30/9-1916.

13. Ingebrigt Rikheim født den 16/1. 1919
eigar av gnr. 108 bnr. 18 av skyld mark 0.01 Verdi kr 50,-

14. Endre Selsbø født den 25/4- 1945
eigar av gnr. 108 bnr. 1 av skyld mark 13,39 Verdi kr 50-

15. født den
eigar av gnr. bnr. av skyld mark

16. født den
eigar av gnr. bnr. av skyld mark

Underskriftene attesteres
Martinus Hals Steinar Selsbø

Stempelavgift kr. 30.- Dagbok nr. 2560 1961, 22/11 515.
Nordmøre sorenskriverembete

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Martinus Hals som verge for grunneieren Stener I.Reinset *født* 2/12-1887. (Dåtum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Gustav Söraas,Sunndalsöra. *født* 22/5-1923. (Datum og årstall)

min/vår eiendom en parsell av eiendommen Vik,

g.nr. 42 *br.nr.* 6 *av skyld mk.* 0.53 *i* Stangvik *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 2.550.00,Totusenfemhundreogfemti.

som er avgjort på omforenet måte. Som er betalt kontant.

Parsellen er fradelt ved skylddeling 21.oktober 1961,og har fått bruksnavnet"Buktaberget".

Alle utgifter i forbindelse med overdragelsen bæres av kjöper.

Kjöperen har rett til gangsti på 1.5 M.bredde fra riksveien til parsellen.Gangstien följer bytelinjen mot Vik yttre, g.nr.42,br.nr.14,og skal ligge på sydsiden av denne bytelinje.

Kjöperen har alle rettigheter vedrörende strandlinjen så langt parsellen stöter mot sjöen.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 10-58.

Samlaget
Overformynderstyret
i Stangvik

Lars Halle K. Engum

Ålvundfjord den 18.november 1961.

Marinus Hals
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Utstederen av skjötet
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

H. Pettersen Tordis Røkkum

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

331

LANDBRUKSDEPARTEMENTET
Tilskott- og kredittkontoret

Skjema nr. 11, T + K.

Stempelavgift Kr. 6.-

Fråsegn.

DAGBOK NR. 1903/1914 1973 2/5
NORDMØRE SORENSKRIVEREMBETE

Underteikna som har fått statstilskot til utbygging av vassverk
på eigedomane våre i Ålvundfjord
i Sunndal herad Møre og Romsdal fylke,
pliktar oss sams og ovafor det offentlege til på like vilkår å halda anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlege føresegner.

Vidare pliktar vi oss til vederlagsfritt å tillata anlegg av basseng og legging av leidningar over våre eigedomar.

Vi pliktar oss til å la andre ta del i vassforsyninga ved tilknyting av stikkleidningar på same vilkår som oss.

Denne fråsegna blir å tinglysast som hefte på våre eigedomar.

Ålvundfjord den 21.2. 1973

1. Marinus Hals fødd den 22.6-1912
eigar av gnr. 117 bnr. 2 av skyld mark 71 öre. Verdi kr 50,-

2. G. Søraas (sign) fødd den 22/5-1923
eigar av gnr. 113 bnr. 26 av skyld mark 2 øre. Verdi kr 50,-

3. SUNNDAL KOMMUNE
Oskar Edøy fødd den Verdi kr. 50,-.
ordfører
eigar av gnr. 112 bnr. 29 av skyld mark

4. Oskar Edøy (sign) fødd den 30-8-1916 Verdi kr. 50,-
eigar av gnr. 116 bnr. 16 av skyld mark 2 öre.

5. NJTO „Furustrand"
v/ Harald Hegglund adr. Sunndalsøra fødd den
eigar av gnr. 116 bnr. 13 av skyld mark Verdi kr 50,-

6. Edvin Ålvund fødd den 18-2-1921
eigar av gnr. 112 bnr. 13 av skyld mark 19 öre Verdi kr 50,-

Rett kopi bekreftes MH

STATENS KARTVERK

Kristiansund Elektrisitetsverk

7. Asbjørn Jordahl, styrets formann fødd den
eigar av gnr. 111 bnr. 2 av skyld mark 0.29 Verdi kr 50,-

Kristiansund Elektrisitetsverk

8. fødd den
eigar av gnr. 112 bnr. 4 av skyld mark Verdi kr 50,-

Kristiansund Elektrisitetsverk

9. fødd den
eigar av gnr. 107 bnr. 6 av skyld mark 0.90 Verdi kr 50,-

Kristiansund Elektrisitetsverk

10. fødd den
eigar av gnr. 108 bnr. 6 av skyld mark 0.45 Verdi kr 50,-

Kristiansund Elektrisitetsverk

11. fødd den
eigar av gnr. 108 bnr. 7 av skyld mark Verdi kr 50,-

Samlingshuset Fosshelm A/L
KLUNGHOFJORD

12. fødd den
eigar av gnr. 108 bnr. 13 av skyld mark Øre Verdi kr 50,-
30/9-1916.

13. Ingebrigt Røkkum fødd den 16/1. 1919
eigar av gnr. 108 bnr. 18 av skyld mark 0,01 Verdi kr 50,-

14. Endre Seljelop fødd den 25/4- 1945
eigar av gnr. 108 bnr. 1 av skyld mark 13,39 Verdi kr 50,-

15. fødd den
eigar av gnr. bnr. av skyld mark

16. fødd den
eigar av gnr. bnr. av skyld mark

Underskriftene attesteres
Martinus Hals Elisa Seljelop

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
John Lillegård Bjørbekk	Doknr: 945709 Tinglyst: 15.11.2011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Lykkjevegen 5	
Postnummer: 6600 / Poststed: Sunndalsøra	
Fødselsnr./Org.nr.: 030561 [redacted] / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (1
Ola Ivar Smiseth	050746 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1563	Sunndal	113	6		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1563	Sunndal	113	26		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
20/10-2011	Ola Ivar Smiseth

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eier av Gardsnr. 113, Bnr. 26 gis rett til adkomst med bil til sin hytte etter den veg som er utlagt i reguleringsplanen til Vik Hyttefelt (Gnr. 113, Bnr. 6) datert 26.01.2010. Parkering skal skje på egen tomt gnr. 113, bnr. 26. Eier av 113/26 plikter å delta på felles vedlikehold av vegen på lik linje med andre brukere av vegen i feltet.

Ved kontraktens underskrift betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avløpsanlegg og veg) med kr. 20.000,-.

Eier av gnr. 113, bnr. 26 plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende vann, avløp og renovasjon.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

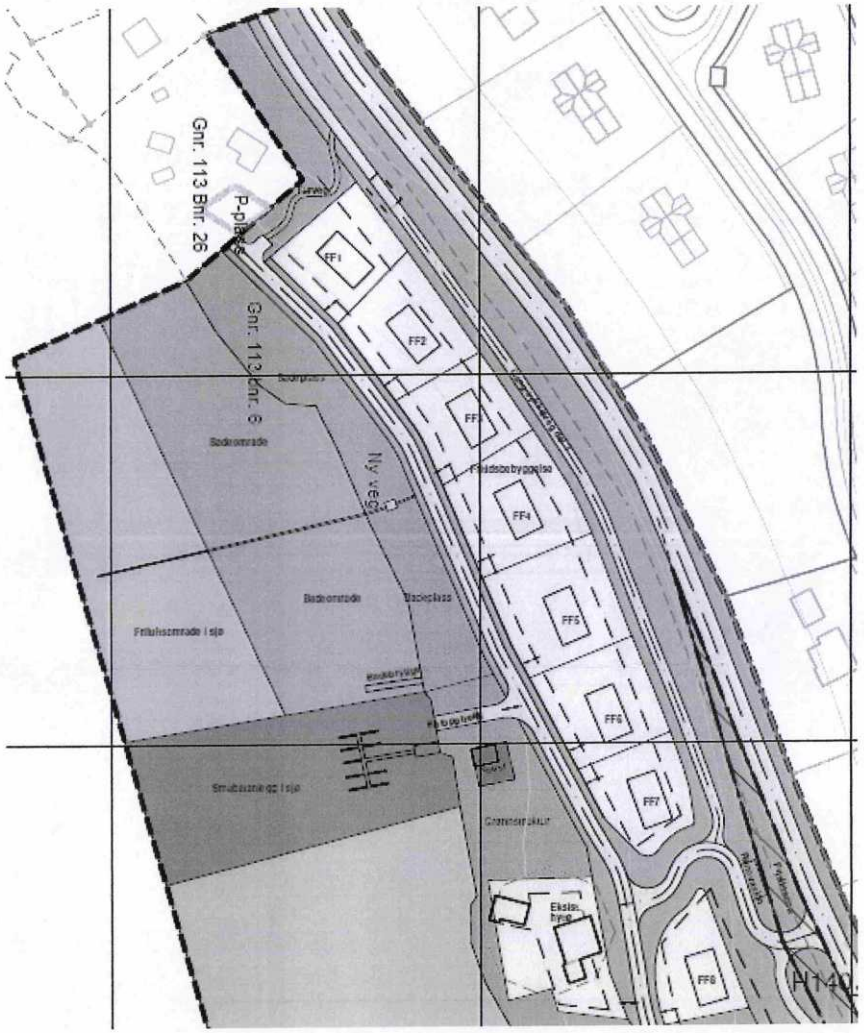
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
20/10-2011 SUNNDAL	Ola Ivar Smiseth.

Noter:

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


Gnr. 113 Bnr. 26
P-plass
Gnr. 113 Bnr. 6
Bolig
Bolig
FF1
FF2
FF3
FF4
FF5
FF6
FF7
FF8
Bolig
Bolig
Bolig

Returneres til:

TINGLYST
16 JULI 1999
NORDMØRE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 5346

Skjøte[1]

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

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1563	SUNNDAL	113	26			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

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

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

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

2. Kjøpesum

Kr 500.000,-

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

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 500.000,-

Doknr: 5346 Tinglyst: 16.07.1999 Emb. 061
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
22 05 23 [redacted]	Gustav Søraas	1/

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
03 05 61 [redacted]	John Bjørbekk Lillegård	[X] Ja [ ] Nei	1/2
29 09 62 [redacted]	Henny Wærnes	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kjøperen har rett til gangsti på 1.5 m brdde fra riksveg. Gangsti følger bytelinje mot Gnr 113 Bnr. 14 og skal ligge på sydsiden av denne bytelinje.
Kjøper har alle rettighet vedr- strandlinjen så langt parsellen støter mot sjøen. Tingl. 22/11-61

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

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

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

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? [X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? [X] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? [ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: 6-7-99 C. Søraas U. Søraas

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: GUSTAV SØRAAS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: 6-7-99 KJELLFRID SØRAAS

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: TORSTEIN TORSKE
Adresse: SUNNDALSØRA

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: ENDRE NISJA
Adresse: 6613 GJØRA

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

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

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

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

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

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

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

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

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

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

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

Avtale om bruk av landgang og flytebrygge på G.NR.113 B.nr.59

Grunneier og besøkende til g.nr.113/59 har fri tilgang til å bruke

Bryggeanlegg som er montert på nedsiden av g.nr113/20 til avstigning

Og ombordstigning i båt.

Grunneier av 113/59 skal ikke være med på vedlikehold eller kostnader for å drifte dette anlegget.

Det er eierne av g.nr. 113/19 – 113/20 og 113/26 som skal betale

Og drifte dette anlegget. De skal dekke kostnadene med 1/3 del hver.

Montering om våren, vedlikehold og demontering om høsten gjøres mest mulig samlet.

Oppetid er ca medio Mai til medio September.

Underskrifter av dagens eiere:

113/59	113/19	113/20	113/26
		Andreas Julsen for John L. Bjørkelo	
	T. Hallen	Stein Johnsen	Stein Johnsen
		(Andreas Julsen for Stein Johnsen)	

Sunndal kommune
Plan-, miljø- og næringstjenesten

John Lillegård Bjørbekk
Lykkjevegen 5
6600 SUNNDALSØRA

Administrativt vedtak
Tiltak etter PBL - nr. 73/15

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Direktetelefon	Dato
John L. Bjørbekk	2014/1285-2	Leif Arne Mo	71699236	24.04.2015

Gnr. 113, bnr. 59 - søknad om tillatelse til å feste en landgang for flytebrygge

Tillatelse til tiltak på vilkår

Saksopplysninger:

Plan-, miljø- og næringstjenesten har gjennomgått den innsendte søknad mottatt 13.08.2014. Ansvarlig søker kan sette i gang arbeidet på de vilkår som fremgår av denne tillatelsen.

Nabomerknader

Det er ikke registrert merknader til nabovarslingen.

Vurderinger:

Det er viktig med fri ferdsel langs sjøen, tilrettelegging langs stranden.
I stedet for private flytebrygger er det ønskelig med fellesanlegg i stedet, slik at det er tilgjengelig for alle. Det er viktig at besøkende føler seg velkomne.

Søknaden er funnet i samsvar med plan-, og bygningslovgivningens krav og tillatelse er gitt i samsvar med nedenstående.

Gnr./bnr./fnr.	Byggested
113/59/	Vikabereget, 6622 ÅLVUNDFJORD

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

Søknadsdato	Tiltakets art	Tiltaks-/bygningstype
13.08.2014	Nytt anlegg	Nytt bryggeanlegg

Tillatt bruk
Flytebrygge, gjestebrygge

Vilkår:

- Flytebryggen må være et fellesanlegg for hytteeierne i området som er tilgjengelig for allmenheten. Det stilles krav om merket gjesteplass.
- Det ettersendes målsatte tegninger og situasjonsplan
- Arbeidet utføres fagmessig i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Behandling/vedtak:	Tillatelse er gitt
Bygningsmyndigheten i Sunndal	Tiltak etter PBL - nr. 73/15
Sted Sunndalsøra	**Dato** 24.04.2015
	Stempel og underskrift

Leif Arne Mo
Byggesaksbehandler

Klageadgang:

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

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

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

Dersom dere ønsker ytterligere informasjon om klage kan dere ta kontakt.

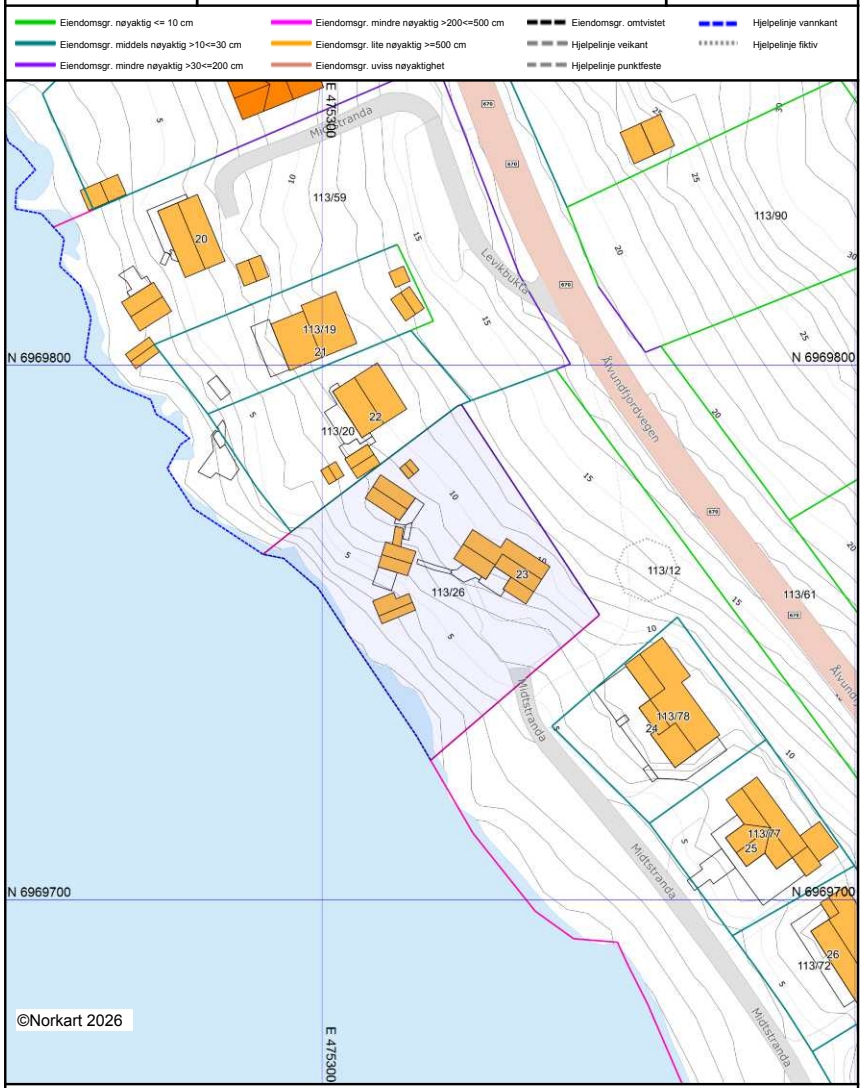
Sunndal kommune

Grunnkart

Eiendom: 113/26
Adresse: Midtstranda 23
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

enova

Energiattest

D

Adresse	
Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287156**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **181525657**
Gårdsnummer **113**	Bruksnummer **26**
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 **1965**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
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
227,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
202,62 kWh/m²	**16 413 kWh**



Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD

Detaljering

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



Midtstranda 23, 6622 ÅLVUNDFJORD

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

MIDTSTRANDA 23

AVSTAND TIL SJØ

30 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Kristiansund Kvernberget	**1 t 7 min**
Handlaren Linje 902	**8 min** 0.7 km
Drøppingskiftet Linje 902	**1 min** 1.1 km

AVSTAND TIL BYER

Kristiansund	**1 t 17 min**
Molde	**1 t 32 min**
Trondheim	**2 t 48 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sunndal Energi, Hydro	**18 min**
Circle K Sunndalsøra	**18 min**

HAVNER I OMRÅDET

- **Ålvundfjord småbåthavn**
  Drivstoff

AKTIVITETER

Surnadal Golfklubb	**51 min**
Sunndal Golfklubb	**21 min**
Sunndal Rideklubb	**26 min**
Tingvoll Kino	**26 min**
Leikvin kulturminnepark	**26 min**
Kalkstranda	**1 t 8 min**

SPORT

Handlarstuhamran,lekeplass Ballspill	**12 min** 1 km
Ålvundfjord stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	**2 min** 2.1 km
Fitnesspoint Sunndalsøra	**19 min**

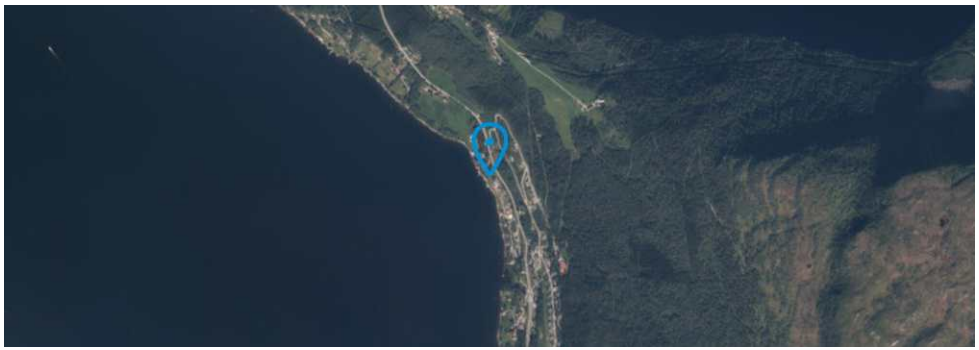
DAGLIGVARE

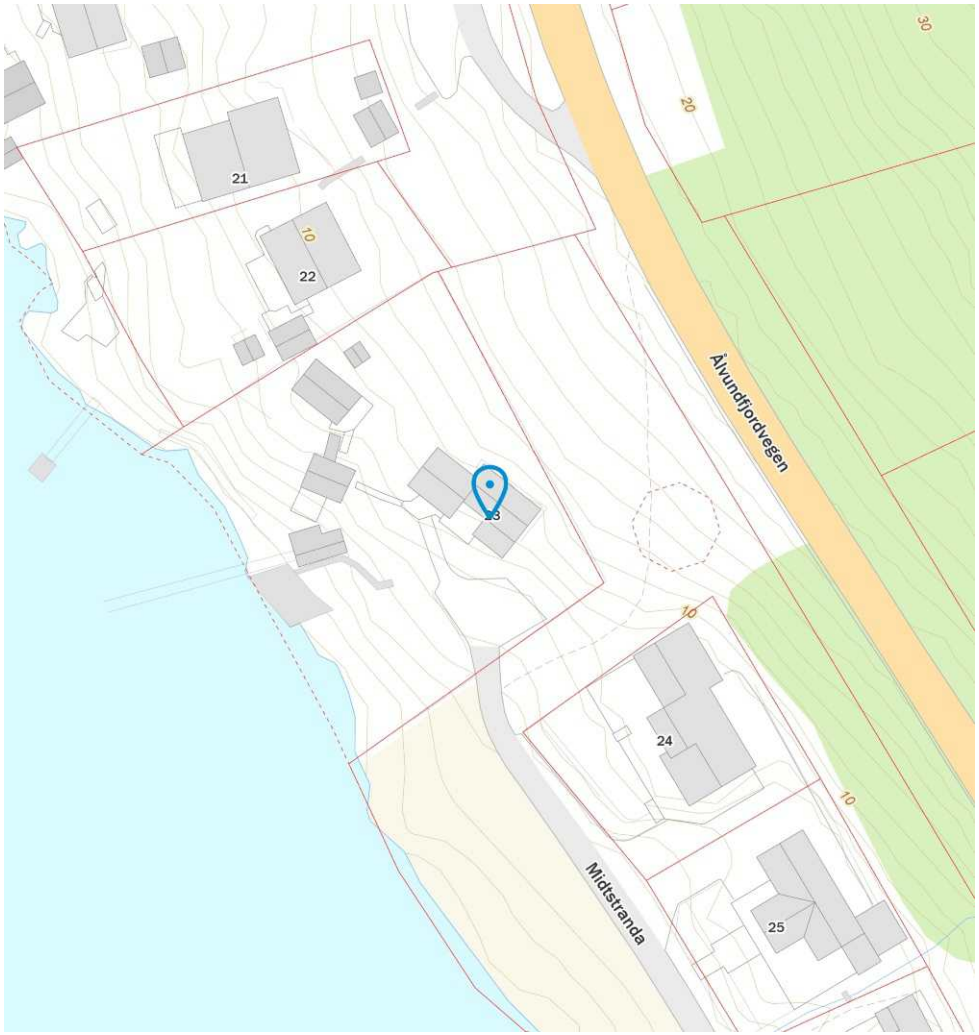
Joker Ålvundfjord PostNord, søndagsåpent	**8 min** 0.7 km

VARER/TJENESTER

ALTI Sunndal	**19 min**
ALTI Surnadal	**1 t 3 min**
Apotek 1 Sunndal	**18 min**
Boots apotek Surnadal	**1 t 3 min**
Sunndalsøra Vinmonopol	**18 min**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 21260027 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Midtstranda 23, 6622 Ålvundfjord.
Gnr. 113, Bnr. 26, Sunndal kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 21260027
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.05.2026

EiendomsMegler 1

Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra

eiendomsmegler1.no