

Velkommen til

Auragata 37, 6600 Sunndalsøra

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Auragata 37
6600 Sunndalsøra

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 800 000,-
Omkostninger	kr	46 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 846 090,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	167,-

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eier
Byggeår	1954
BRA/BRA-i	126 / 126 m²
Soverom	3

Energimerke 

Rekkehus med sentrumsnær og attraktiv beliggenhet. Lettstelt tomt med sørvendt terrasse. 1. etasje har vindfang, gang, kjøkken og stue. 2. etasje med gang, bad og tre soverom. Ganger og boder i kjeller. Utvendig vann og avløpsrør fornyet rundt 2023. Boligen må totaloppgraderes.

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
Auragata 37, 6600 Sunndalsøra

Registerbetegnelse
Gnr. 51, Bnr. 410, Sunndal kommune.
Gnr. 51 Bnr 336, Sunndal kommune. 1/44 av realsameie.
Gnr. 49 Bnr 54, Sunndal kommune. 1/44 av realsameie.

Pris

Prisantydning	kr	1 800 000,-
Omkostninger	kr	46 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 846 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 860 390,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 45 000,-

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

Sum omkostninger kr 46 090,- 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 11 360,- pr. år 2025. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, forbruk vann/avløp og feiegebyr. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon ReMidt: kr 5 026,- pr. 2026. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.

Felleskostnader: kr 2 000 pr. 2026. Beløpet inkluderer snøbrøyting, kantklipping og robotklipper, bygningsforsikring og lignenede.
Beløpet faktureres en gang per år.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av Øvre Villabyen Huslag, og avhenger av de avtaler som huslaget til enhver tid har inngått.

Areal
BRA - i: 126 m²
BRA totalt: 126 m²
TBA: 15 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3 soverom

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

Eierform
Eier

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Ingen parkering medfølger. Parkering langs offentlig gate.

Tomt
Tomtestørrelse er 145 m² på eiet tomt.
Flat og lettstelt tomt beplantet med plen, busker og hekker. Sørvendt terrasse. Nyere inngangstrapp.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. 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
1954 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken og trapperom.
2. etasje: Gang, 3 soverom og bad.
Kjeller: 2 ganger og 3 boder.

Standard
1. etasje:
Vindfang: Belegg på gulv. Panel og plater på vegg. Malt panel i himling. Hovedinngang. Fastmontert hattehylle med kroker.

Gang: Belegg på gulv. Malt panel og tapet på vegg. Malt slett himling. Trapp til 1. etasje. Plassbygd hylle på vegg med garderobeplass.

Stue: Laminatgulv. Tapet og malte plater på vegg. Hvite himlingsplater. Panelovn på vegg og vedovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Belegg på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg. Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt dobbel vask. Belegg på vegg over benkeplate. Plass for komfyr og kjøleskap.

Trapperom: Belegg på gulv. Malt mur og panel på vegg. Trapp til kjeller.

2. etasje:
Gang: Belegg på gulv. Tapet og panel på vegg. Panel i himling med loftsluke. 2 plassbygde garderobeskaper.

Soverom 1: Belegg på gulv, tapet på vegg og malt slett himling. Plassbygd dobbelt garderobeskap og med inngang til en liten soveplass som en del av skapet. Panelovn på vegg.

Soverom 2: Belegg på gulv, tapet på vegg og malt slett himling. Plassbygd garderobeskap.

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

Bad: Belegg på gulv, malte plater på vegg og malt slett himling. Stråleovn på
vegg. Servant, speilhylle med skap, gulvstående toalett, badekar og vegghengt varmtvannsbereder.

Kjeller:
Gang 1: Betonggulv. Malte mur og panel på vegg. Panel i himling. Trapp til 1. etasje.

Gang 2: Betonggulv. Malte mur og panel på vegg. Panel i himling. Sikringsskap.

Bod 1: Betonggulv. Malt mur og synlig bindingsverk i skillevegg kledd med panel. Panel i himling. Plassbygde hyller på vegg. Hovedstoppekrane.

Bod 2: Betonggulv. Malte mur og panel på vegg. Panel i himling. Plassbygde hyller på vegg.

Bod 3: Betonggulv. Malt mur og synlig bindingsverk i skillevegg kledd med panel. Panel i himling.

Beliggenhet
Eiendommen ligger midt i sentrum av Sunndalsøra. Gangavstand til alt hva sentrum har å by på.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
Rekkehus som er delt horisontalt. Fordelt over kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, trekonstruksjon av ukjent utførelse i vegg med utvendig stående kledning. 2-lags vinduer og enkle vinduer. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø. Utgang til hage og terrasse fra stue. Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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 i Sunndal kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1954, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen datert 16.04.1953.

Oppvarming
Ved og elektrisk.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Ikke innlagt fiber eller kabel-TV pr dags dato.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Gjeldende reguleringsplan: Eiendom 1563/51/419 er avsatt til boligformål i reguleringsplan for Drivavegen - Auragata planid. 19890610 med bestemmelser. Det er byggegrense med sort stiplet linje mot offentlig veg.

Gjeldende kommunedelplan: Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder også for området. Kommunedelplanen inneholder generelle bestemmelser nr. 0.1 - 0.5 som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana. I kommunedelplanen er tomta vist som eksisterende boligbebyggelse med bestemmelser nr. 1.1.1 Området inngår i hensynssone bevaring kulturmiljø H570_9 med bestemmelse nr. 8.3.1

Reguleringsbestemmelsene kan fås ved henvendelse til megler.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 493 821,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 975 284,-.

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
Målfrid Melland Sandvik v/Jon Sandvik iht. fullmakt

Heftelser og servitutter
Grunndata:
Registrering av grunn
Dagboknr.: 6983
Dato: 07.12.1979
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.

Andre relevante opplysninger
Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3 072,-
Fotograf kr. 4 750,-
Tilstandsrapport kr. 20 025,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 10.02.2026 av Svenn Marius Skålvik i Midt Norsk Takst AS.

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

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Generell: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Helse, Miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke

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

Bygningstegninger: Det foreligger ikke tegninger. Lovlighetskontrollen er basert på tegninger datert 16.04.1953. Siden det ikke er gjort endringer i planløsning eller romutnyttelse, foreligger det ingen søknadsplikt for
bruksendring.

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

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

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

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Nytt vann-inntak og avløp i alle rekkehusleiligheter i området. Hvilket år ble jobben fullført? 2024.

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

forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at

avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 10.02.2026
- Selgers egenerklæring datert 05.02.2026
- Bygningstegninger
- Målebrev
- Matrikkelrapport
- Vedtekter
- Årsrapport 2024
- Referat årsmøte
- Oversiktskart
- Energimerking

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

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

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

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

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

















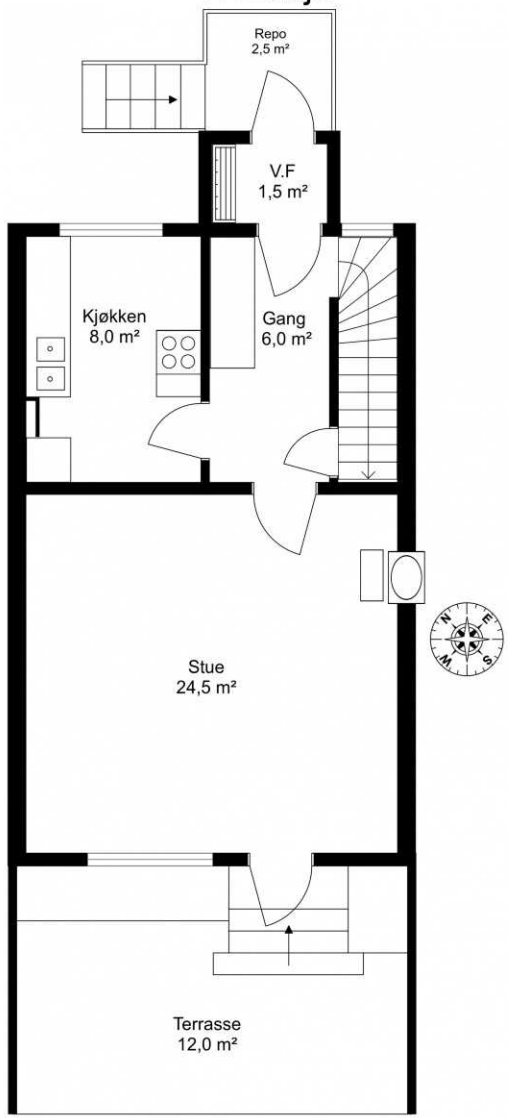




MIDT NORSK TAKST AS

6600 Sunndalsøra - Auragata 37

1. Etasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

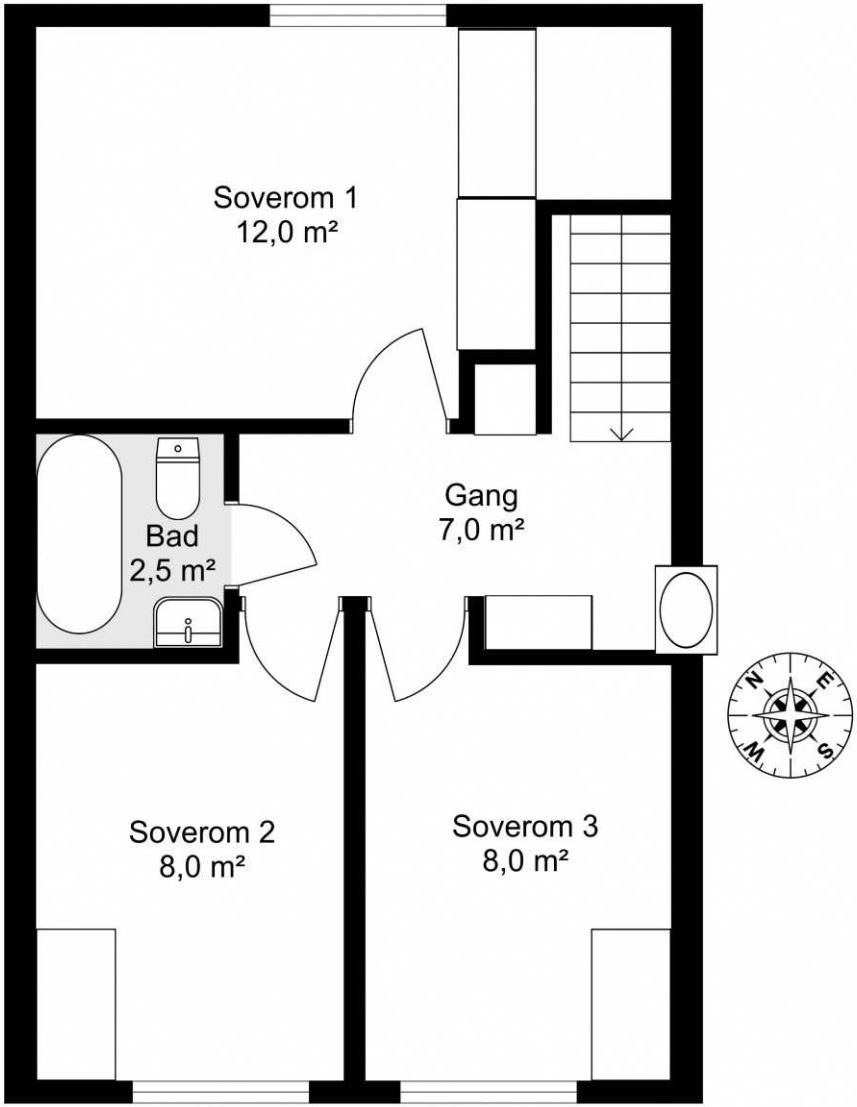
BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

MIDT NORSK TAKST AS

6600 Sunndalsøra - Auragata 37

2. Etasje



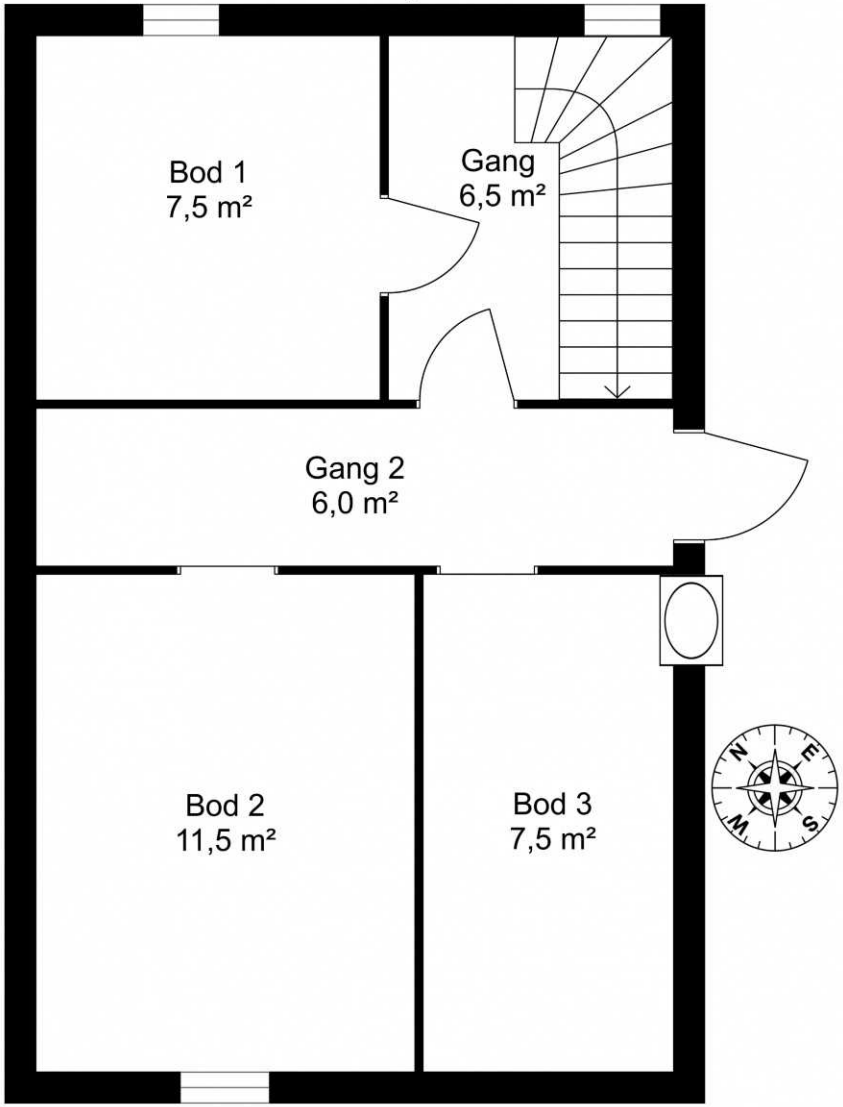
Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

6600 Sunndalsøra - Auragata 37
Kjeller



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Tilstandsrapport

Rekkehus

Auragata 37, 6600 SUNNDALSØRA

SUNNDAL kommune

gnr. 51, bnr. 410

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 12.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20704-1671 **Referansenummer:** WW6151

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

MIDT NORSK TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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.

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

Auragata 37, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 410
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus som er delt horisontalt. Fordelt over kjeller, 1. etasje og 2. etasje.
Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, trekonstruksjon av ukjent utførelse i vegg med utvendig stående kledning. 2-lags vinduer og enkle vinduer. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø. Utgang til hage og terrasse fra stue.

Rekkehus - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord.
Taktekking ble montert ca. 1999. Det foreligger ingen informasjon om alder på undertaket som er av papp (Synlig fra kryploft).
Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er ført til terreng.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning på vegg ved stue av nyere alder. Vegg ved inngang er av ukjent alder.
Loftkonstruksjon er bygd felles for hele bygget med murte skillevegger for hver andre leilighet. Sperrekonstruksjon. Åpent loft sammen med Auragata 35. Tilgang til kryploft via luke i gang 2. etasje. Gulv på hele loftarealet.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass som er fra 1979 og koblede glass av ukjent alder i kjeller.
Bygningen har malt terrassedør i tre med 2-lags glass av ukjent alder.
Terrasse bygd på terreng med terrassedekke. Levegger mot nabo som er malt. Ukjent alder.
Trapp i betong ved inngang med støpt repo.
Trapp i tre med stående rekkverk på repo og håndløper ned langs trapp. Høyde på rekkverk er målt til 90 cm
I forbindelse med tilstandsvurdering av boenheten er det etterspurt vedlikeholdsplaner for hele bygningsmassen, men selger er ikke kjent med at dette finnes.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater,trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har felles mursteinspipe. Vedovn er plassert i stue i 1. etasje.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Kontroll av fukt er utført i skillevegg mellom bod 2 og 3. Det er målt 9,9%. Ingen forhøyde fuktavvik.
Malt tett trapp med belegg i trinn og malt rekkverk. Håndløper på en side av trapp.
Tett trapp som er ubehandlet mellom kjeller og 1. etasje. Håndløper på én side av trappen.
Innvendig har boligen malte, glatte dører i 1. og 2. etasje. Det er en malt fyllingsdør med glass mellom vindfang og gang i 1. etasje. I kjelleren er det furufyllingsdør og plassbygde dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv, malte plater på vegg og malt slett himling. Stråleovn på vegg. Servant, speilhylle med skap, gulvstående toalett, badekar og vegghengt varmtvannsbereder.

KJØKKEN Gå til side

Belegg på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg.
Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt dobbel vask. Belegg på vegg over benkeplate. Plass for komfyr og kjøleskap.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via veggventil

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er plassert i kjellerbod ved avløpsrør
Det er avløpsrør av støpejern. Stakeluke er tilgjengelig i bod 1.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Laguna varmtvannstank som er på ca. 110 liter.
Produksjonsår: Ukjent.
Plassering: Montert på vegg bad over badekar
Elektrisk tilkobling: Fast med trinnbryter på kjøkken.
Sikringsskap er plassert i kjellergang med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 32 AMP. Åpent og skjult anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen har betonggrunnmur.
Flat tomt som er beplantet med plen, busker, hekk og gjerde.
Asfaltert foran boligen.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1953/1954. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1953/1954. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eldre bunnledninger går bort til ny bunnledninger.
I forbindelse med tidligere oppdrag i Auragata er det gitt informasjon om at nye rør ble lagt sommeren 2024 i hele husrekken i Auragata. I tillegg er det gjort forbedringer av uteområdet langs yttervegg mot Auragata. Jord ved vegg ble gravd ut, erstattet med grus og asfaltert opp mot vegg for å sikre avrenning av overflatevann og redusere fuktbelastningen på kjelleren. Arbeidet ble utført av Alf Engen AS.

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

Brann: Det er brannslukker fra 2013 i 1. etasje ved trapp til kjeller.
Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

- Lovlighetskontrollen er basert på tegninger datert 16.04.1953. Siden det ikke er gjort endringer i planløsning eller romutnyttelse, foreligger det ingen søknadsplikt for bruksendring.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info:

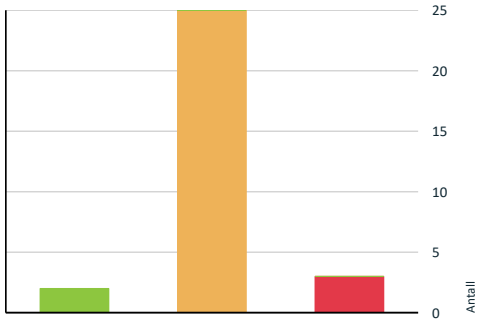
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Auragata 37, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 410
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Sammendrag av boligens tilstand

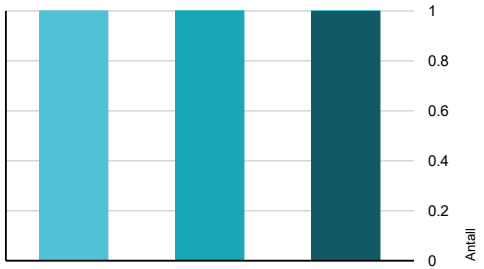
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drensrør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er foretatt tilstandskontroll av alle bygningsdeler som er direkte tilknyttet enheten selv om dette er underlagt sameiets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leilighet/boenhet. Ikke kontrollert tilstøtende boenheter/leiligheter.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper - 2** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Auragata 37, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 410
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeår er basert på salg i samme rekke. Tomten er avdelt og registrert i matrikkel 07/12-1979

Anvendelse

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

Vedlikehold
Det er registrert etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler, og bygningen vurderes å ha et generelt oppgraderingsbehov innvendig. Det henvises til beskrivelser under hver enkelt konstruksjon for detaljer om tilstand og tiltak.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje. Flere av avvikene er knyttet til oppnådd forventet levetid og manglende dokumentasjon på tidligere utførelse

Tilbygg / modernisering

1999	Modernisering	Skiftet taktekking. Faglært arbeid er utført av Jon L. Sæther.
2024	Modernisering	Ny hovedvannledning og nytt avløp. Faglært arbeid av Alf Engen AS for Sameiet Øvre Villabyen Huslag

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord.
Taktekking ble montert ca. 1999. Det foreligger ingen informasjon om alder på undertaket som er av papp (Synlig fra kryploft).
Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via biler fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

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

- Det er observert noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Det anbefales å vaske taket og montere mosebeslag på mønet av sink eller kobber for å hindre videre mosevekst på taktekkingen. Dersom tiltak ikke utføres, kan mosen føre til fuktansamling og redusert levetid på taktekkingen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvens av eldre undertak er disse kan bli utette og kan medføre underliggende fuktskader.





Oversikt



Oversikt

TG 2 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er ført til terreng.

Årstall: 1999 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

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

- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.

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

- Pipehatt bør monteres for å hindre at vann trenger ned i pipen, da dette kan medføre skade på pipen og føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.
- Takvann bør ledes bort fra grunnmuren for å redusere fuktbelastningen på grunnmur og kjellerrom, og dermed unngå risiko for fuktskader.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Auragata 37, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 410
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Takvann er ført ut i hage for å redusere fuktbelastningen på grunnmur



Takvann på tilbygg over inngang er ført til terreng. Bør ledes ut fra grunnmur



Takvann fra hovedtak er ført til gateplan, bør ledes ut fra grunnmur



Pipeinndekning mangler topphatt

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning på vegg ved stue av nyere alder. Vegg ved inngang er av ukjent alder.
- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon. Det forutsettes at veggen er bygget iht. preakseptert løsning

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Lufting i nedre del av vegg kun på overbord

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør holdes under oppsikt, og tiltak bør vurderes ved eventuell utskifting av kledning eller endret bruk av boligen. Konsekvensen av utilstrekkelig lufting er økt risiko for fuktansamling, som kan føre til råtesopp og muggvekst i konstruksjonen.
- Det bør monteres musebånd eller annen egnet sikring for å hindre at skadedyr får tilgang bak ytterkledningen og inn i konstruksjonen. Manglende sikring kan føre til lukt, utettheter og redusert isolasjonsevne.



Vegg mot hage



Vegg ved inngang

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loftkonstruksjon er bygd felles for hele bygget med murte skillevegger for hver andre leilighet. Sperrekonstruksjon. Åpent loft sammen med Auragata 35. Tilgang til kryploft via luke i gang 2. etasje. Gulv på hele loftarealet.
- Takkonstruksjon er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

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

- Det er påvist fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen ved pipe, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen.
- Det registreres ekskrementer etter mus på kryploft/kaldloft og i kott, noe som kan skyldes manglende musebånd/sikring bak kledning på yttervegger.
- Loftsluke er ikke isolert og har ingen lås, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.
- Undertak har ingen mansjett/tetting rundt gjennomføringer i undertak

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.

- Påviste fuktskjolder i undertak bør holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.
- Det bør monteres musebånd/sikring som tiltak. Konsekvens: Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende omfang/eventuelle skader, samt foreta tiltak for at mus ikke skal komme inn i konstruksjon og føre til skade.
- Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker inneklimaet. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.
- Grunnet manglende mansjett på undertak ved gjennomføringer bør området holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen eller skader i området.
Konsekvens: Manglende mansjett medfører at gjennomføringer i undertaket ikke er tett med fare for at vann kan trenge inn i konstruksjonen.
- Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere bedre ventilering ut mot raftekasser, da begrenset lufting kan medføre kondensering og fuktskader i takkonstruksjonen, spesielt ved endret bruk eller økt oppvarming.


Uisolert loftsluke


Begrenset ventilering mot raftekasse. Luftespalter på enkelte felt.


Manglende mansjett rundt ventilasjons hatt


Synlige eldre fuktmerker ved pipeløp

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass som er fra 1979 og koblede glass av ukjent alder i kjeller.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Auragata 37, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 410
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Mangler ett ytterglass på kjellervindu mot hage utvendig.
- Vindu i kjeller ved trapp har sprekk på innsiden.
- Harde pakninger på vinduer som medfører fare for dårlig tetthet.
- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
- Vinduer som er montert i mur mangler beslag og kan ha skjulte skader med råte bak puss

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

- Det bør foretas utbedring av defekte vinduer, inkludert utskifting av sprukne glass, samt montering av nytt ytterglass der dette mangler.
- Pakninger bør skiftes for å sikre god tetthet og forhindre varmetap og fuktinntrengning evt. bytte vinduer.
- Vinduer montert i mur bør undersøkes nærmere for skjulte råteskader, og beslag bør monteres for å beskytte mot fukt.
- Manglende vedlikehold og utbedring kan føre til økt varmetap, fuktskader, og redusert levetid for vinduene.


Vindu i kjeller ved trapp er sprukket


Vindu mot hage mangler ytterglasset


Vindu på stue og soverom


Vindu på soverom

TG 2 Dører

Bygningen har malt teak hovedytterdør av ukjent alder.

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

- Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
- Døra er noe vanskelig å låse.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Tiltak:

- Ut ifra alder og registrerte avvik bør det påregnes vedlikehold og eventuelle oppgraderinger av dører og karmer for å forhindre ytterligere slitasje og funksjonssvikt.
- Døren bør justeres eller utbedres for å sikre tilfredsstillende låsefunksjon, da manglende tiltak kan medføre redusert brukervennlighet.

Tilstandsrapport



Hoveddør



Værslitasje på nedre del av dør

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt terrassedør i tre med 2-lags glass av ukjent alder.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

- Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forringelse.
Sprekker og værslitasje kan føre til økt fuktpåvirkning og på sikt råteskader, noe som kan redusere dørens levetid og funksjon.



Terrassedør



Værslitasje på nedre del av dør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygd på terreng med terrassedekke. Levegger mot nabo som er malt. Ukjent alder.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Overflatebehandling av treverk bør utføres for å utbedre værslitte og oppsprukne overflater.
Jevnlig vedlikehold og kontroll av overflater anbefales for å sikre treverkets levetid og forhindre ytterligere forringelse, som kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og råte.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Auragata 37, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 410
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

TG 1 Utvendige trapper

Trapp i betong ved inngang med støpt repo.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert



Trapp fra stue mot terrasse

TG 1 Utvendige trapper - 2

Trapp i tre med stående rekkverk på repo og håndløper ned langs trapp. Høyde på rekkverk er målt til 90 cm
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert

Årstall: 2024 **Kilde:** Kontaktperson



Oversikt



Oversikt

TG 2 Andre utvendige forhold

I forbindelse med tilstandsvurdering av boenheten er det etterspurt vedlikeholdsplaner for hele bygningsmassen, men selger er ikke kjent med at dette finnes.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Ansvar for vedlikehold og oppgradering ligger hos sameiet Øvre Villabyen Huslag

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.
- Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende dokumentasjon og planverk medfører økt risiko for uforutsette vedlikeholdsbehov og kostnader, samt redusert oversikt over byggets tilstand.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Mangler deler av tapet på stue og overflater er slitt.
- Mangler list rundt stueguly for å skule glipe mellom eksisterende gulvlist og laminatgulv.
- Sprekk i overflater på himlinger i 2. etasje
- Skade og misfarging på gulvbelegg i 2. etasje
- Slitasje på overflater må ses i sammenheng med at boenheten ikke ha hatt noe oppgraderinger på lang tid.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

- Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå tilfredsstillende standard og estetikk.
- Mangler på tapet, lister og sprekker i himling samt skade og misfarging på gulvbelegg kan medføre redusert bokomfort, økt risiko for ytterligere skader og lavere verdi på boligen.
- Det anbefales å vurdere helhetlig oppgradering av overflater, da slitasjegraden er høy og det ikke har vært utført oppgraderinger på lang tid.


Mangler deler av tapet på stue og overflater er slitt.


Sprekk i overflater på himling soverom 3


Skade på gulvbelegg i gang 2. etasje


Plassbygd soveplass som en del av skap inne på soverom 1

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Auragata 37, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 410
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 25 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 16 mm fra ytre hjørne ved stuevindu mot senter av rommet. TG 2
2. etasje
Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 44 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 24 mm fra ytre hjørne mot senter av rommet. TG 3
Plassering av laser ved kontroll av soverom 3. Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 21 mm fra yttervegg ved skillevegg mot inngangsdør. TG 3

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.

- Det bør vurderes utbedring av gulvene for å oppnå jevnere høydeforskjeller, spesielt i rom med store avvik.
Tiltakskostnaden vil avhenge av valgt utbedringsmetode, og det er tatt hensyn til lokal utbedring i kostnadsberegningen.
Dersom avvikene ikke utbedres, kan det medføre redusert bokomfort, økt slitasje på gulv og eventuelt påvirke verdien av boligen.
- Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 25 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 16 mm fra ytre hjørne ved stuevindu mot senter av rommet. TG 2


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


2. etasje
Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 44 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 24 mm fra ytre hjørne mot senter av rommet. TG 3


2. etasje
Plassering av laser ved kontroll av soverom 3. Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 21 mm fra yttervegg ved skillevegg mot inngangsdør. TG 3

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har felles mursteinspipe. Vedovn er plassert i stue i 1. etasje.

Tilstandsrapport

Pipeløpet er ikke kontrollert, da sotluken er plassert hos naboleiligheten. Vurderingen er gjort ut fra det som er synlig og ut fra alder.

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

- Det er avskalling av maling/puss på pipe bak ildstedet.
- Vedovnen har passert over halvparten av forventet funksjonstid, noe som medfører økt behov for vedlikehold fremover.
- Erfaring tilsier at teglsteinspiper ofte har behov for rehabilitering etter ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipen nådd over halvparten av forventet funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Tiltak:

- Det anbefales at pipe og ildsted kontrolleres av brann- og feiervesenet for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.
- Avskalling av maling/puss på pipe bak ildstedet bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflaten og mulig svekkelse av konstruksjonen.
- Vedovnens alder tilsier at økt vedlikehold og eventuelle oppgraderinger må påregnes for å sikre trygg og effektiv bruk.
- Ved eventuell renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brannsikkerhet, økt risiko for funksjonssvikt og forringelse av konstruksjonen.



Oversikt

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Kontroll av fukt er utført i skillevegg mellom bod 2 og 3. Det er målt 9,9%. Ingen forhøyde fuktavvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Ventilasjonen i rommet skjer kun via åpningsvinduer, noe som gir begrenset luftgjennomstrømning.

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

- Det bør etableres bedre ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i rommet.
Begrenset ventilasjon kan føre til økt risiko for fuktproblemer, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av inneklimaet.
- Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Ved lagring av varer bør disse ikke stå dirkete på gulvet eller helt ut mot yttervegger.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Auragata 37, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 410
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Bod 2



Bod 3



Bod 1



Gang med trapp

TG 2 Innvendige trapper

Malt tett trapp med belegg i trinn og malt rekkverk. Håndløper på en side av trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er noe overflateslitasje på opptrinnene i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Overflateslitasje på opptrinn bør utbedres for å forhindre videre forringelse av materialet og redusere risikoen for skader eller ulykker som følge av glatte eller ujevne trinn.



Trapp sett fra 2. etasje



Trapp sett fra 1. etasje

TG 2 Innvendige trapper - 2

Tett trapp som er ubehandlet mellom kjeller og 1. etasje. Håndløper på én side av trappen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er overflateslitasje og kantskader på trinn og trappevanger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør vurderes utbedring av overflateslitasje og kantskader på trinn og trappevanger for å opprettholde sikkerhet og forhindre ytterligere forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for skader ved bruk, samt redusert levetid på trappen.



Trapp sett fra 1. etasje



Trapp sett fra kjeller



Overflateskader i trapp

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører i 1. og 2. etasje. Det er en malt fyllingsdør med glass mellom vindfang og gang i 1. etasje. I kjelleren er det furufyllingsdør og plassbygde dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Dørene har passert over halvparten av forventet funksjonstid, noe som medfører økt risiko for behov for vedlikehold fremover.
- Låskassen er slitt, og dørvrideren henger noe.
- Det er registrert overflateskader på enkelte dører.

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

- Det bør utbedres overflateskader på dører, og det bør vurderes utskifting av dører med betydelig slitasje.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres over tid og påvirke både utseende og funksjon, samt medføre økt risiko for at dørene ikke fungerer som de skal.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Auragata 37, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 410
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Dører til soverom og bad sett fra gang i 2. etasje



Dør til gang 2 og bod 1 sett fra gang i kjeller



Dør til trapperom, stue og kjløkken sett fra gang i 1. etasje



Dør til vindfang sett fra gang i 1. etasje

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv, malte plater på vegg og malt slett himling. Stråleovn på vegg. Servant, speilhylle med skap, gulvstående toalett, badekar og vegghengt varmtvannsbereder.

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

- Det er synlige skader på gulvbelegg og overflater, noe som medfører at rommet ikke er tett, og det er fare for ytterligere skader på tilstøtende konstruksjoner ved fortsatt bruk.
- Veggene er bygget uten tettesjikt.
- Rommet har ingen ventilasjon.
- Støpejernsluk har nådd forventet levetid, og slukristen lar seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Våtrommet bør totalrenoveres i henhold til dagens tekniske forskrifter for å sikre tilfredsstillende tetthet, ventilasjon og funksjon.
- Manglende tettesjikt og ventilasjon, samt sluk som har nådd forventet levetid, medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.
Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering, men valgt løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Synlig skade på gulvbelegg



Oversikt





Oversikt

2. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Ved andre undersøkelser er det synlige skader i belegg som gjør at det er fare for skjulte skader og målte fuktnivå ved hulltaking ligger opp mot farenivå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å avdekke og utbedre eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er økt risiko for fukt- og råteskader, som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader på sikt.
- Tiltakskostnaden er lagt til hovedpunktet for badet ved renoveringen, og valg av løsning vil påvirke totalkostnaden.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Synlig skade i belegg



Synlig skade i belegg

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Auragata 37, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 410
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

Belegg på gulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg.
Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt dobbel vask. Belegg på vegg over benkeplate. Plass for komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Det er avvik:

- Synlig slitasje på gulv. Mangler delvis belegg mellom høyskap og innredning.
- Noe slitte hengsler og låser på kjøkkeninnredningen.
- Innredningen har tilnærmet nådd forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Lokal utbedring bør gjennomføres for å hindre videre utvikling av skader og fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det må påregnes utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen, da denne har tilnærmet nådd forventet levetid. Anbefaler å se dette i sammenheng med en helhetlig oppgradering av rommet.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere skader, redusert funksjonalitet og mulig behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Oversikt



Oversikt



Skade i kjøkkengulvet

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via veggventil

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, lukt og dårlig inneklima. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som kan påvirke både inneklima og bygningsdeler negativt. Anbefales å vurdere tiltaket i sammenheng med eventuell oppgradering av rommet.



Ventil på vegg og åpningsvindu

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er plassert i kjellerbod ved avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på tilstøtende konstruksjoner.



Hovedstoppekranen ble stengt ved befaringen siden ingen bor i boligen.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Stakeluke er tilgjengelig i bod 1.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

- Det bør vurderes utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell svikt i rørene.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Auragata 37, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 410
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Kjeller mangler tilfredsstillende ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

- Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i kjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt, mugg og dårlig inneklima.
Mangelfull ventilering kan føre til skader på bygningskonstruksjoner og helseplager for beboere.

TG 2 Varmtvannstank

Laguna varmtvannstank som er på ca. 110 liter.
Produksjonsår: Ukjent.
Plassering: Montert på vegg bad over badekar
Elektrisk tilkobling: Fast med trinnbryter på kjøkken.

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

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

- Varmtvannsberederen bør vurderes for utskifting, da alder over 20 år medfører økt risiko for lekkasje og påfølgende vannskader.
Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til feil eller lekkasje, og å være forberedt på at tanken kan måtte byttes ut på kort varsel. Bytte må påregnes ved oppgradering av bad.



Varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i kjellergang med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 32 AMP. Åpent og skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016 Montert AMS Strømmåler av Bratseth AS 06.10.2016, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap. Øvrig arbeid er ukjent. Det ligger dokumentasjon på www.boligmappa.no som beskriver at det er utført arbeid i 2021 av Bratseth AS, ukjent hva det er grunnet manglende tilgang.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

- Det ligger totalt 3 dokumenter på boligmappa.no fra 2021 utført av Bratseth AS
- Dokumenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang på www.boligmappa.no
- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. 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?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Bryter på stue er løs.
- Ledninger til lampe på soverom 1 er ikke forsvarlig sikret.
- 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 noe dokumentasjon på 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.

Auragata 37, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 410
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Løs bryter på stue



Ledninger til lampe på soverom 1 er ikke forsvarlig sikret.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt



Oversikt



Oversikt



TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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.

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
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Takvann bør ledes bort fra boligen for å redusere belastningen på kjeller.
Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av dreneringen og fuktsikringen ved behov, da manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til fuktinntrengning, råteskader og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.
- Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

- Årsaken til misfargingen kan skyldes kapillærsug fra terrenget. Eventuelt tiltak må vurderes i sammenheng med planlagt bruk av kjellerrommet.
- Dersom fuktproblemer ikke utbedres, kan det føre til skader på konstruksjonen, redusert inneklima og økt risiko for sopp- og muggdannelse. Se forslag under punkt drenering.

TG 2 Terrengforhold

Flat tomt som er beplantet med plen, busker, hekk og gjerde. Asfaltert foran boligen.

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

- Gjelder området ved terrassen i hagen, hvor det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren, noe som gir mulighet for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det bør foretas terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, spesielt ved området rundt terrassen i hagen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamlinger mot grunnmuren, som kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjonen og forringet innemiljø. Dette må også ses i sammenheng med bruk av kjeller.

Auragata 37, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 410
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport


Oversikt


Oversikt


Oversikt



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1953/1954. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1953/1954. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eldre bunnledninger går bort til ny bunnledninger.
I forbindelse med tidligere oppdrag i Auragata er det gitt informasjon om at nye rør ble lagt sommeren 2024 i hele husrekken i Auragata. I tillegg er det gjort forbedringer av uteområdet langs yttervegg mot Auragata. Jord ved vegg ble gravd ut, erstattet med grus og asfaltert opp mot vegg for å sikre avrenning av overflatevann og redusere fuktbelastningen på kjelleren. Arbeidet ble utført av Alf Engen AS.

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

- Avviket gjelder rørstrekket fra boenheten og frem til de nye bunnledningene.

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

- Det anbefales å vurdere utskifting eller nærmere undersøkelse av de eldre rørstrekkene fra boenheten og frem til de nye bunnledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det bør også innhentes informasjon om tilstand og eventuelle tidligere vurderinger.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader som følge av aldrende rør.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Brann: Det er brannslukker fra 2013 i 1. etasje ved trapp til kjeller.
Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)
- Mangler rekkverk på trapp i kjeller og håndløper på vegg.
- Mangler håndløper på vegg i trapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, spesielt siden bygget ikke har radonsperre.
Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonverdier kan utgjøre en helserisiko for beboere.
Dersom boligen leies ut, er det et lovpålagt krav å måle radon og iverksette nødvendige tiltak ved for høye verdier.
Radonmålinger bør utføres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

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

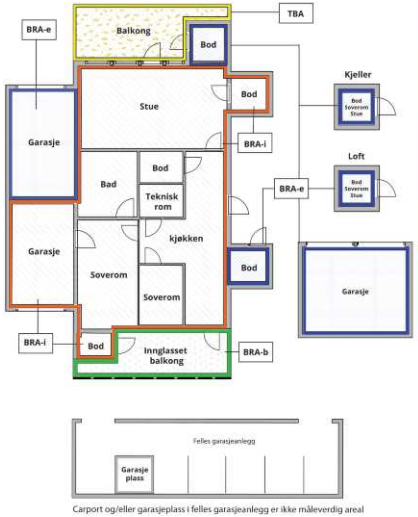
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	40			40	
1. Etasje	44			44	15
2. Etasje	42			42	
SUM	**126**				**15**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, gang 2, bod, bod 2, bod 3		
1. Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, trapperom		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Terrasse og repo ved inngang

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Lovlighetskontrollen er basert på tegninger datert 16.04.1953. Siden det ikke er gjort endringer i planløsning eller romutnyttelse, foreligger det ingen søknadsplikt for bruksendring.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Nyere håndverkstjenester

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

Auragata 37, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 51 - Bnr 410
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Svenn Marius Skålvik. Nøkkelbefaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	51	410		0	145.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Auragata 37

Hjemmelshaver
Sandvik Målfrid Melland

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.02.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	05.02.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	10.02.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	6	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	10.02.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	1	Ja
Forenklet energiattest	10.02.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja
Byggetegninger	16.04.1953	Tilsendt av megler	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	Bekreftet av selger via epost 12.02.2026
2	12.02.2026	Korrigert lovlighet etter tilsendte byggetegninger fra megler

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 05.02.2026 Sandvik

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

Jon Sandvik

Boligen

Auragata 37
6600 Sunndalsøra

1563-51/410/0/0

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

Sprekker i gulvbelegg

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: husker ikke
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt vann-inntak og avløp i alle rekkehusleiligheter i området

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

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

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

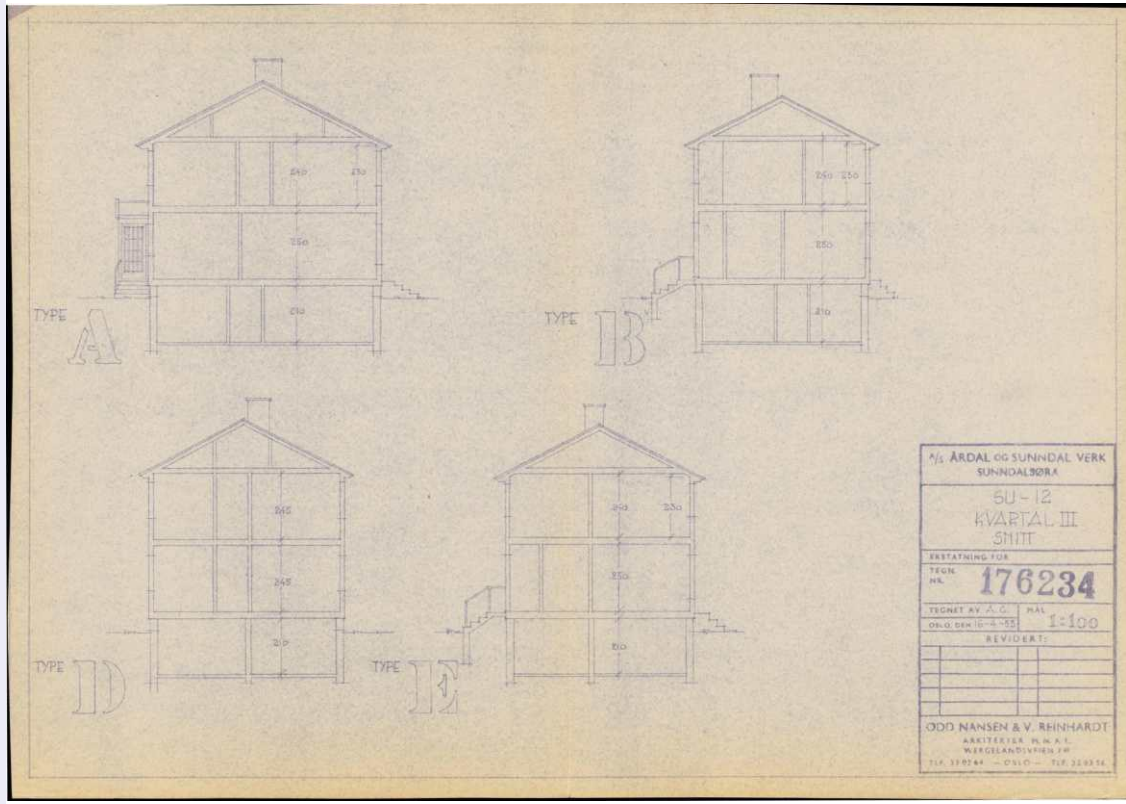
Bolig selges med boligselgerforsikring

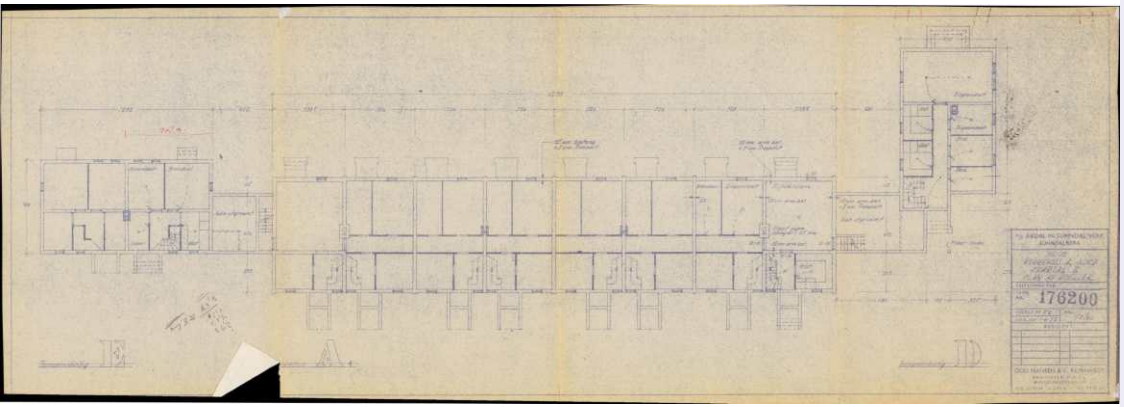
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

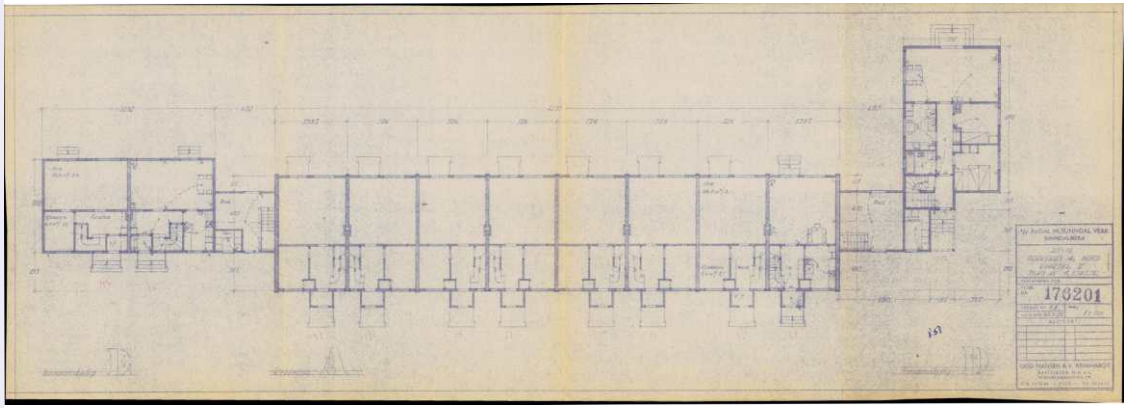
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

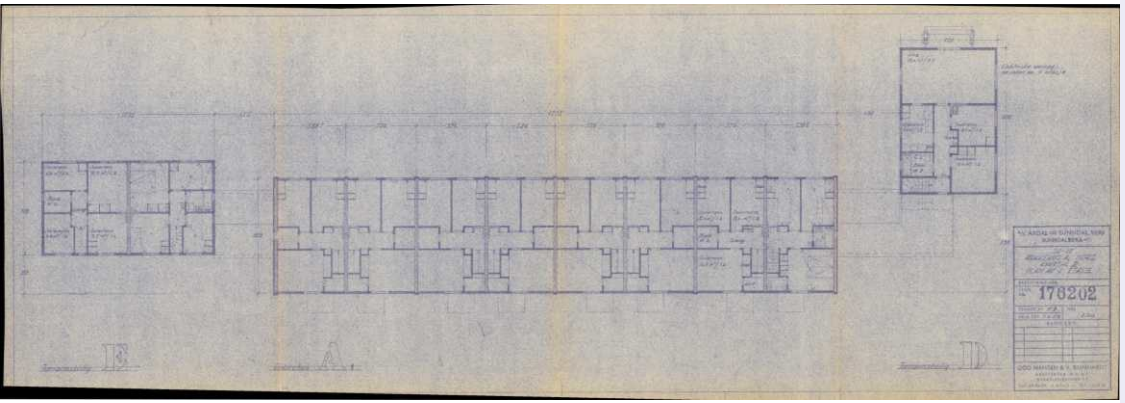
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

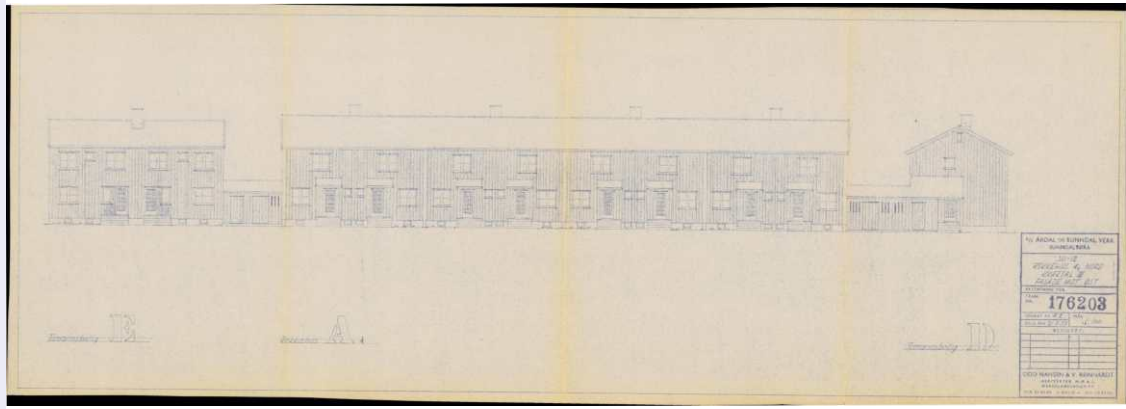
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

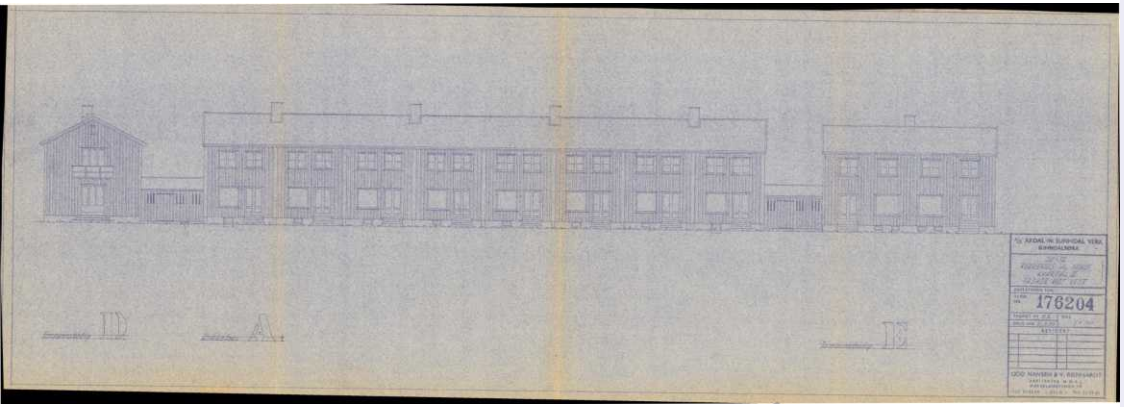


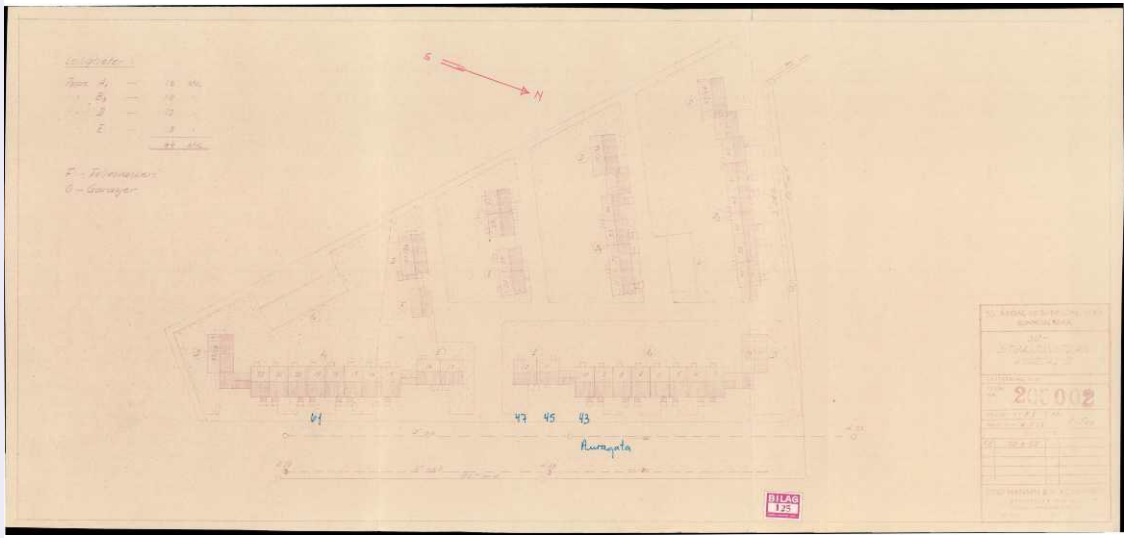











N
61
47
45
43
Ämnagata

Prt.koll T.XI side 47
J. nr. 36/79
L. nr. K.V.A.-20

Sunndal ..... kommune

DAGBOK NR. DAGBOKBLAD
06983 -7.12.79
NORDMØRE GRENSEREGISTER
A 211

MÅLEBREV

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

over

Parsell av Kvartal III, del A (eiend. navn), gr. nr. 51 br. nr. 336

Parsellen er gitt br. nr. 410 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Auragata ~~gate/vei~~ nr. 37
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 79 den 24/7 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juli 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

"Auragata 37", parsell av gnr. 51 bnr. 336.

Forretningen er forlangt av

Årdal og Sunndal Verk A.S. v/Svenn G. Anderssen,

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av bygningssjefen.

I nærvær av kartvitne Anders Meisal.

Bl. 540 b. ANDVORD - 13851/76.

Ved forretningen møtte: [1])

Årdal og Sunndal Verk A.S. var innkalt, men ingen møtte.

Ola Elshaug møtte som formann i Kvartal III Borettslag.

Grensebeskrivelse.

Parsellen grenser:

Mot NV og SØ til parseller av 51/336 henholdsvis 27,62 m og 27,58 m.

Mot NØ og SV til 51/336 henholdsvis 5,26 m og 5,26 m.

Arealet utgjør 145,2 m^2.

Sunndalsøra, 24/10-79

Odd Leif Ødegård
bygningssjef
(sign.)

Anders Meisal
kartvitne
(sign.)

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

SUNNDAL KOMMUNE
Bygningssjefen

K V A-20
T XI-47

Jnr. 36/79

N

Kart

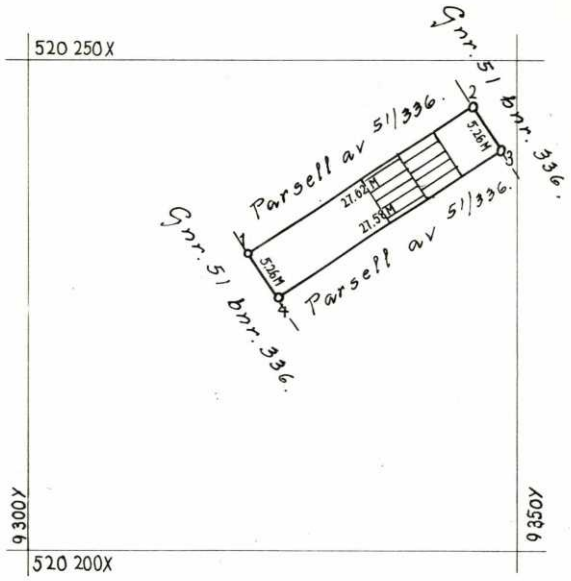
over

AURAGATA 37

parsell av gnr 51 bnr 336

Areal: 145,2 M²

M = 1: 500.



KOORDINATER		
PKT.	Y	X
1	9 322,50	520 230,07
2	9 345,66	520 245,12
3	9 348,53	520 240,71
4	9 325,40	520 225,68

A. Meisal.

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

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **tomt til bolighus.**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) **1 øre, uten fradrag.**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **12 øre.**

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **"Auragata 37".**

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

Odd Leif Ødegård (sign.) Anders Meisal (sign.) Kjellmod Vada (sign.)

Påtegninger: [3])

Fradelingen er godkjent av Sunndal bygningsråd, sak 30/79.

Odd Leif Ødegård
bygningssjef
(sign.)

At ovenstående er i samsvar med tekstprotokollen bevitnes.

Anne Karin Ness
kontorassistent

1) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg. plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
2) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.
3) F. eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

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	AURAGATA 37	Beregnet areal	145.1
Etablert dato	07.12.1979	Historisk oppgitt areal	145,2
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	07.12.1979	T XI-47		51/336 (-145,2), 51/410 (145,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6948900.9	477809.24	0	Ja	145.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SANDVIK MÅLFRID MELLAND F290827*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	AURAGATA 37 6600 SUNNDALSØRA	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
1563-49/54	Grunneiendom	1/44
1563-51/336	Grunneiendom	1/44

Adresse

Vegadresse: Auragata 37 Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	181505834		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sunndal kommune: Grunneiendom 1563-51/410
Norkart
Utskriftsdato: 05.02.2026 07:38

1: Bygning 181505834: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	115
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	115
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	45
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		17.09.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Auragata 37	H0101	51/410	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	40	0	40	0	0	0
K01	0	35	0	35	0	0	0

VEDTEKTER FOR
Øvre Villabyen Huslag
Vedtatt på årsmøte 29. mars 2017
Fellesareal: Kvartal 3, del A – gnr. 51, bnr 336 i Sunndal kommune
Fellesareal: Kvartal 3, del B – gnr. 49, bnr. 54 i Sunndal kommune

1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Øvre Villabyen Huslag. Et sameie er en sammenslutning av eiere og er ikke et selskap og skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

2. FORRETNINGSKONTOR

Sameiets forretningskontor er i Sunndal kommune.

3. SAMEIETS VIRKSOMHET OG FORMÅL

Sameiets virksomhet er drift og vedlikehold av sameiets felles anliggender.

Drift innebærer å kreve inn fellesutgifter, føre regnskap, betale regninger, kontakt med myndigheter osv.

Styret kan og skal sette i gang alt vedlikehold, uansett kostnad, uten sameiermøtets samtykke. Det går et skille mellom vedlikehold og arbeid som går ut på å heve standarden ved nyanskaffelser, utbygninger osv. Skille har betydning for når et vedtak kan treffes av styret, eventuelt sameiermøtet med vanlig flertall, og når det kreves 2/3 flertall på sameiermøtet.

4. SAMEIERMØTE

Alle sameiere har forslags-, tale-, og stemmerett i sameiermøtet. Ektefeller, samboere eller andre husstandsfeller med eier av boligseksjon samt leier av boligseksjon har møte- og talerett. Styreleder og forretningsfører har møteplikt og talerett. En stemme pr husstand.

Sameiere kan møte med fullmakt.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Dette skal behandle regnskap og årsberetning. Styret skal på forhånd varsle om dato og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte finner sted når styret finner det nødvendig eller at minst fire sameiere ønsker det.

Innkalling til sameiermøte sendes av styret. Innkallelse skal skje med minst 14 dagers varsel.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte kan sameier, forretningsfører eller styremedlem kreve at tingretten innkaller til møte. Tingretten innkaller da til sameiermøte og oppnevner advokat som leder møtet for sameiets regning.

Sameiermøte skal behandle årsberetning, årsregnskap og velge nytt styre hvert år.

I sameier som kun består av boligseksjoner har hver seksjon en stemme.

Habilitetsreglene gjelder også her.

5. STYRET

Selskapets styre skal ha 6 styremedlemmer. I 2017 hadde vi 7 for å ha med erfaring fra tidligere medlem.
Styret velges på sameiermøte med vanlig flertall. Styreleder velges særskilt av sameiermøte.

Styreleder innkaller til styremøter så ofte det trengs eller etter krav fra andre styremedlemmer. Det er ingen krav til hvor mange styremøter det skal være i året.

Det skal føres protokoll fra styremøtene.

Styremedlemmene har ikke taushetsplikt om de opplysningene de mottar som styremedlemmer overfor sameiets medlemmer.

Styremøte er vedtaksført når mer enn halvparten er til stede.

Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Dette første året ble et år med «å finne ut av ting» slik at styret ser på seg selv som ei arbeidsgruppe. Derfor regner vi valget i 2015 til at startåret er 2016.

Valgkomite for 2017:
3 personer

6. BESLUTNINGSMYNDIGET

Som hovedregel treffes alle beslutninger med vanlig flertall blant de avgitte stemmene.
Dette krever 2/3 flertall:

- Byggearbeider som etter forholdene går ut over vanlig vedlikehold
- Omgjøre fellesareal til bruksenhet eller utvide bruksenhet
- Endring av bruksenhetens formål
- Tiltak med sammenheng med brukerinteresser som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold og som fører med seg ansvar eller utlegg for den enkelte på mer enn 5% av årlige samlede fellesutgifter. F.eks anlegg av lekeplass ol.
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- Opptak av lån

7. DUGNAD

I mange bofellesskap er dugnad en praktisk og kanskje hyggelig måte å spare utgifter på. Idyllen kan slå sprekker, ikke alle har tid, anledning eller lyst til å delta. Ingen beboere kan pålegges noen absolutt plikt til å delta på dugnad. Det kan ikke tas inn i vedtekter å pålegge en generell dugnadsplikt.

Det kan derimot pålegges at arbeid skal utføres. Dersom arbeidet settes bort, vil utgiftene måtte dekkes av sameiet. Men dersom det blir bestemt at det skal være dugnad vil de som deltar på denne slippe å betale sin del av kostnadene.

8. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader skal alltid fordeles etter en bestemt nøkkel. Dette gjelder også for utgiftene til arbeidet som utføres på dugnad. I mange sameier er det vanlig å ilegge alle som ikke kan stille på dugnad en «bot» på kr 500. Riktig fremgangsmåte vil være å fastsette en realistisk pris på hele jobben, fordele den på antall beboere etter nøkkelen «44 boenheter» og la dem som jobber slippe å betale.

Alle kostnader som ikke kan knyttes til den enkelte seksjon er felleskostnader.

Innbetaling skjer a konto etter satser fastsatt av sameiermøte. Det skal kreves inn midler til oppbygging av vedlikeholdsfond, kr 1 000 pr år fra 2017 fra hver sameier.

Felles anliggender er alt som ikke er innenfor huseiers grense. Brukerne av bodene har ansvaret for bruk og vedlikehold av disse.
På årsmøtet 2023 ble det enstemmig vedtatt å øke årskontingenten til kr 2 000 pr år.

9. SIGNATURBESTEMMELSE

Styret i fellesskap har signaturrett.

10. ANDRE FORHOLD

- Loven om sameiermøte av Huseiernes Landsforening gjelder for øvrig.
- For å ivareta fellesareal, bes alle endringer/utbygginger som grenser til fellesareal informeres styret før arbeidet settes i gang.

På årsmøtet 270325 ble følgende tillegg enstemmig vedtatt:
Reguleringsdokumentene for Sunndal kommune som Kommuneplan og alle andre reguleringsplaner gjelder også for Øvre Villabyen Huslag inne på området, ikke bare områder som grenser til offentlig veg.
For å ivareta fellesareal, bes alle endringer/utbygginger som grenser til fellesareal informeres styret før arbeidet settes i gang og søkes kommunen der dette er påkrevd, samt varsle naboer om endringer som endrer det visuelle bildet i større grad.

Sunndalsøra, 31.08.2016

Sunndalsøra, 27.05.2019 – Styret ble endret fra 7 til 6 medlemmer og bestemmelse om signatur som var uteblitt tidligere.

Ninni Innvik Oddrun Meisingseth Leif Arne Akselsen

Grete Wullum Bent Rune Nyheim Kristoffer Angielczyk

Endringer:
Sunndalsøra 270325

Ninni Innvik Britt Iren Beverfjord Jorunn Fjærli

Leif Arne Akselsen Grete Wullum Bent Rune Nyheim

ÅRSMØTE 27. mars 2025 kl 1900

I PENSJONISTSENTERET

Å R S R A P P O R T

2024
Øvre Villabyen Huslag


Mellom Drivavn 40 og Vaskeriet


Auragata uten trapp


Trangt i Drivavn

Sunndalsøra februar 2025

Til behandling

1. **Årsberetninger for 2024**
2. **Årsregnskap for 2024**
3. **Valget utsettes til vann- og kloakkprosjektet er ferdig, kfr vedtak på årsmøte 14.03.24**
4. **Innkomne saker – forslag mottatt av styret innen 15. mars 2025**
5. **Eventuelt**



Det blå og turkise rammer inn ØVH.

KORT SAMMENDRAG
De fleste i det nåværende styre har sittet siden 2015. De to første årene var Ola Elshaug med for å informere oss om tidligere tider. Thea Børset var med til hun flyttet i 2019 og da kom Kristoffer Angielczyk inn. Ola Ulvund flyttet i 2023 og gikk da ut av styret.

Det viktigste som ble behandlet og gjennomført de to første årene er:
- Vedtekter for Øvre Villabyen Huslag med kontingent på kr 1000 pr boenhet pr år. Innbetaling av kontingenten skjedde første gang i 2017.
- Org.nummeret er 922 700 427 og ble registrert 27.08.2019 som et tingsrettslig sameie.
- De viktigste utgiftene gjelder fellesareal med brøyting og plenklipping mm. Men også vedlikehold av Vaskeriet. I årene 2017 og 2018 ble det gjort mye vedlikehold på Vaskeriet: Utvendig maling, kitting av vinduer, skifting av tak. Her måtte asbest bort. SVS Bygg la nytt tak. Dugnader om våren på uteområdene.
- I 2017 lyste Sunndal kommune ut trivselsmidler som lag og foreninger kunne søke på. ØVH fikk innvilget kr 6 000 som vi kjøpte bord og benker for som ble malt røde.
- Husflidslaget hadde leid Vaskeriet i mange år, men flyttet ut i 2018.
- I 2018 begynte arbeidet med strømforsyningsnettet.
- Diskusjon om bruk av Vaskeritomta og Lekeplassområdet ble diskutert på årsmøte i 2018 uten at noe ble bestemt. Alternativene var: La det ligge ubenyttet som i dag, leie det ut til aktiviteter eller selge.
- I 2022 ble strømprosjektet fullført. Fiber ble lagt inn til de som ønsket det.
- I 2023 startet planleggingen av oppgradering av vann- og kloakkprosjektet.
- På årsmøte i 2023 ble det enstemmig vedtatt å innføre styrehonorar (5000 til leder og 1000 til styremedlemmene).
- På årsmøte i 2023 ble det enstemmig vedtatt å øke medlemskontingenten fra kr 1 000 til kr 2 000 pr år.
- I 2024 startet arbeidet med vann- og kloakkprosjektet. Pågående prosjekt.
- På årsmøte 14.03.24 ble det enstemmig vedtatt å vente med valg til vann- og kloakkprosjektet er ferdig.

1. ÅRSBERETNING 2024

Styrets medlemmer:
Ninni Innvik, leder
Britt Iren Bæverfjord, regnskap og økonomi
Jorunn Fjærli, styremedlem
Leif Arne Akselsen, styremedlem
Bent Rune Nyheim, styremedlem
Grete Wullum, styremedlem

Styrets virksomhet
Arbeidsutvalget har siste år hatt 5 styremøter. I tillegg har det vært flere møter med entreprenør Engen og Sunndal kommune vedrørende vann- og kloakksituasjonen.

Medlemmer
Øvre Villabyen Huslag består av 44 boenheter og dermed 44 andeler.

Informasjon og medlemskontakt
Vi har ikke hatt noen juridiske henvendelser.

De viktigste sakene som styret har behandlet
- Brøyting og plenklipping
- Vann- og kloakknettet. 2023 startet med et smell i og med vann- og kloakkprosjektet. Vi var nettopp ferdig med strømprosjektet og nå fikk vi et nytt stort problem å hanskes med. Styret er veldig takknemlig overfor alle huseiere som har vist stor forståelse for dette. Nye kostnader og nye gravinger! Men med dette håper vi at vi er ferdig med store, fellesprosjekt. Planleggingen ble stort sett ferdig i 2023 og i 2024 kunne arbeidet begynne.
  Auragata: Ble ferdigstilt 28. juni 2024 og arbeidet gikk stort sett som planlagt bortsett fra at to trapper måtte hugges opp og nye tretrapper ble bygd.
  Drivavegen (hovedvegen) ble ferdigstilt i august.
  Drivavegen 40-rekka. Ferdig i uke 38.
  Drivavegen 38-rekka. Her måtte to gulv slås opp i kjellere og senere støpes.
  Drivavegen 36-rekka. Her måtte Slamsug leies inn pga at det var trangt å komme til grunnet påbygg. 4 strømper ble innlagt.
  Asfaltering ferdig 29.10.24.
  Lars Evensensgt. Vet ikke oppstart enda, kommer an på kommunen grunnet tilstøtende prosjekt som de har planlagt. Har purret dem flere ganger.
  Økonomi. Pr i dag er vi innenfor budsjettet. Dette prosjektet vil få sin egen sluttrapport og regnskap når alt er ferdig.

Avslutning
Styret vil takke alle huseierne for tålmodighet og forståelse i alle deler av vann- og kloakkprosjektet. Vi vil også takke Tore Engen fra Alf Engen AS for et godt samarbeid og tålmodighet med oss som ikke kan denne infrastrukturen!
Vi håper sterkt at Lars Evensensgt også blir ferdig i 2025. Styret og Engen vil presse på kommunen. Vi ber om tålmodighet fra huseierne i Lars Evensensgt og vi gjør det vi kan for å komme i gang.

Til slutt håper styret at dere vil komme på dugnad til våren og at noen vil ta ansvaret med å organisere en grillkveld for alle beboerne på Vaskeritomta!

Vi ønsker alle lykke til med 2025.

Sunndalsøra, feb 2025

Ninni Innvik Britt Iren Bæverfjord Bent Rune Nyheim

Leif Arne Akselsen Grete Wullum Jorunn Fjærli

REFERAT FRA ÅRSMØTE I ØVRE VILLABYEN HUSLAG 27. MARS 2025 I PENSJONISTSENTERET
Til stede: 26 personer, herav 26 huseiere.
Fra styret: Ninni Innvik, Britt Iren Bæverfjord, Leif Arne Akselsen, Bent Rune Nyheim, Jorunn Fjærli, Grete Wullum.
Øvrige huseiere: Berit Molvik, Arvid Kaasa (2), Lars Evensen, Peggy og Jan Sivertsen, Arild Innerdal, Eva Hagen, Bjørn Lesund, Kristoffer Angielczyk, Oddrun Meisingseth, Myrthild Skrede, Egil Romfo, Henrik Holten, Tora Settemsdal, Jon Digranes, Torill Rasch, Snefrid Antonsen, Liv Ditlefsen, Bjørn Drage, Magnus Dragseth.

Sak 1 Innledning. Innkalling ble sendt ut til alle i februar med påminnelse 24.03.25. De fleste på epost, resten fikk den i postkassa si.
Ninni Innvik ledet møtet, Leif Arne Akselsen ble valgt til referent og Berit Molvik og Oddrun Meisingseth ble valgt til å underskrive protokollen.
Ingen hadde innvendinger mot dette.

Sak 2 Årsberetning for 2024. Denne ble sendt til alle ved innkallingen. Det ble ikke framsatt ønske om å gjennomgå denne. Årsberetningen ble enstemmig vedtatt.

Sak 3 Årsregnskap for 2024. Årsregnskapet ble sendt til alle ved innkallingen. Britt Iren Bæverfjord, økonomiansvarlig, gikk gjennom regnskapet og forklarte postene og svarte på spørsmål.
Av regnskapet kom det fram at det er 4 huseiere som ikke har betalt årskontingenten på kr 2000. Dette ble det stilt spørsmål om og reaksjonen var ganske store. For hvordan vil disse stille seg ved eventuelt salg av Vaskeritomta. Skal de da ha verdiutbetaling? Flere mente at dette var feil da de ikke hadde vært med og betalt for vedlikehold og forsikringer, det må i tilfelle trekkes fra det som er ubetalt. Noen ville også at navnene skulle bekjentgjøres. Hadde styret purret nok? Til slutt ble det bestemt at disse ikke skulle bekjentgjøres foreløpig, men gi dem en ny sjanse. Disse vil bli purret for det som ikke er betalt når årskontingenten for 2025 sendes ut.
Regnskapet ble enstemmig vedtatt.

Sak 4 Valg av styret. Det ble enstemmig vedtatt på årsmøte 14.03.24 at valg utsettes til pågående prosjekt vann- og kloakk er ferdig. Valgkomiteen vil bli underrettet om tidspunkt: Bjørn Drage, Liv Ditlefsen, Anne Lise Strømsvåg. På valg blir: Ninni Innvik, Grete Wullum, Bent Rune Nyheim.

Sak 5 Innkomne forslag
På grunn av flere bekymringsmeldinger/henvendelser foreslår styret et tillegg i vedtektene på årsmøte i Øvre Villabyen Huslag. Vedtektene ble vedtatt 29. mars 2017.
I punkt 10 i eksisterende vedtekter står følgende:
«For å ivareta fellesareal, bes alle endringer/utbygginger som grenser til fellesareal informeres styret før arbeidet settes i gang.»
Dette har i liten grad vært fulgt.

Fellesareal er gater og fortau inne på området samt Vaskeriet og vaskeritomta og handler om Auragata og Drivavegen samt fortau i Lars Evensensgt. Hele dette området er regulert til boligformål og Kommunedelplan gjelder sjøl om fellesareal er privateid av huseierne i ØVH. Området inngår også i hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Der står det bl.a om krav til utbedring, ombygging og nybygg. Til slutt står det at det ikke er tillatt å gjøre inngrep i miljøet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene, som er hele området (ikke bare Vaskeriområdet).

Inne på området er det også trangt og det må tas hensyn til at nødetatene og brøytebil skal komme seg fram.

Styret foreslår å presisere eksisterende punkt 10 i vedtektene:
Reguleringsdokumentene for Sunndal kommune som Kommuneplan og alle andre reguleringsplaner gjelder også for Øvre Villabyen Huslag inne på området, ikke bare områder som grenser til offentlig veg.
For å ivareta fellesareal, bes alle endringer/utbygginger som grenser til fellesareal informeres styret før arbeidet settes i gang og søkes kommunen der dette er påkrevd, samt varsle naboer om endringer som endrer det visuelle bildet i større grad.
Vedtektsendringen/tillegget ble enstemmig vedtatt.

Sak 6 Diverse
Dugnad. Det vil bli innkalt til dugnad på fellesareal før 17. mai når været og graving tilsier det.
Styret oppfordret til at huseierne skulle ta initiativ til grillparty for alle på Vaskeritomta. Dette forslaget ble sendt tilbake til styret.

Plenklipping. Styret har vedtatt å kjøpe Robotklipper med kantklipper. Denne skal vinterlagres hos leverandør.

Snøbrøyting.
Dette er et problem for mange pga parkering av biler. Styret vil prøve å få en avtale med brøyter om ca tidspunkt for brøyting ved snøfall.

Møtet slutt kl 2015.

Oddrun Meisingseth
Godkjent på epost 300325

Berit Molvik
Godkjent på epost 300325

Sunndal kommune

Grunnkart

Eiendom: 51/410
Adresse: Auragata 37
Dato: 05.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

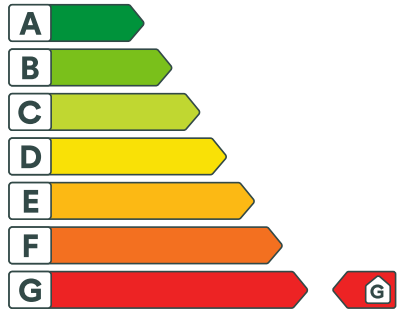


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

enova

Energiattest

Adresse	**Auragata 37, 6600 SUNNDALSØRA**
Dato for energimerking	**10.02.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-258069**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**181505834**
Gårdsnummer	**51**
Bruksnummer	**410**
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 **1954**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **126,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **86,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **357,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
309,68 kWh/m²	**26 632 kWh**

Auragata 37, 6600 SUNNDALSØRA

Detaljering

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

Auragata 37, 6600 SUNNDALSØRA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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

AURAGATA 37

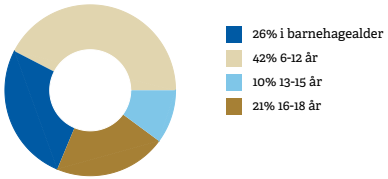
OFFENTLIG TRANSPORT

Holten Linje 901, 902	**5 min** 0.4 km
Molde Lufthavn, Årø	**1 t 12 min**

SKOLER

Sande skole (1-7 kl.) 261 elever, 20 klasser	**16 min** 1.4 km
Sunndal ungdomsskole (8-10 kl.) 222 elever, 18 klasser	**18 min** 1.6 km
Sunndal vidaregåande skole 300 elever	**16 min** 1.4 km

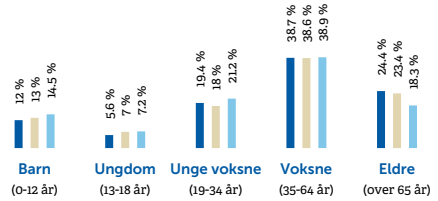
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

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

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Skjøllend barnehage (1-5 år) 95 barn	**8 min** 0.7 km
Tredal barnehage (1-5 år) 38 barn	**5 min** 2.9 km
Holssand barnehage (1-5 år) 94 barn	**6 min** 4.4 km

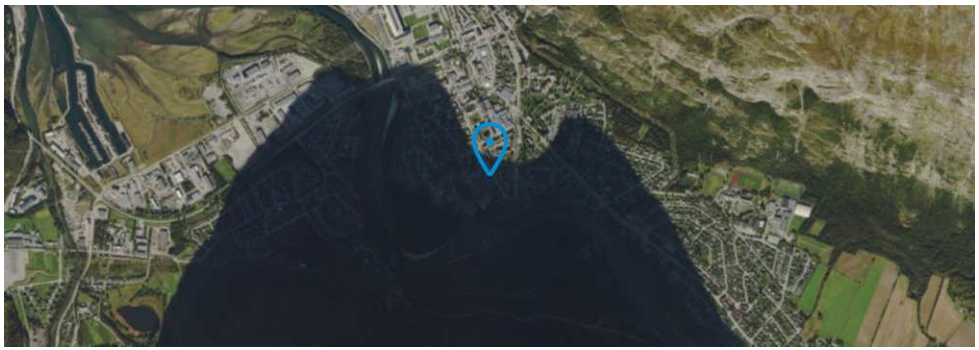
DAGLIGVARE

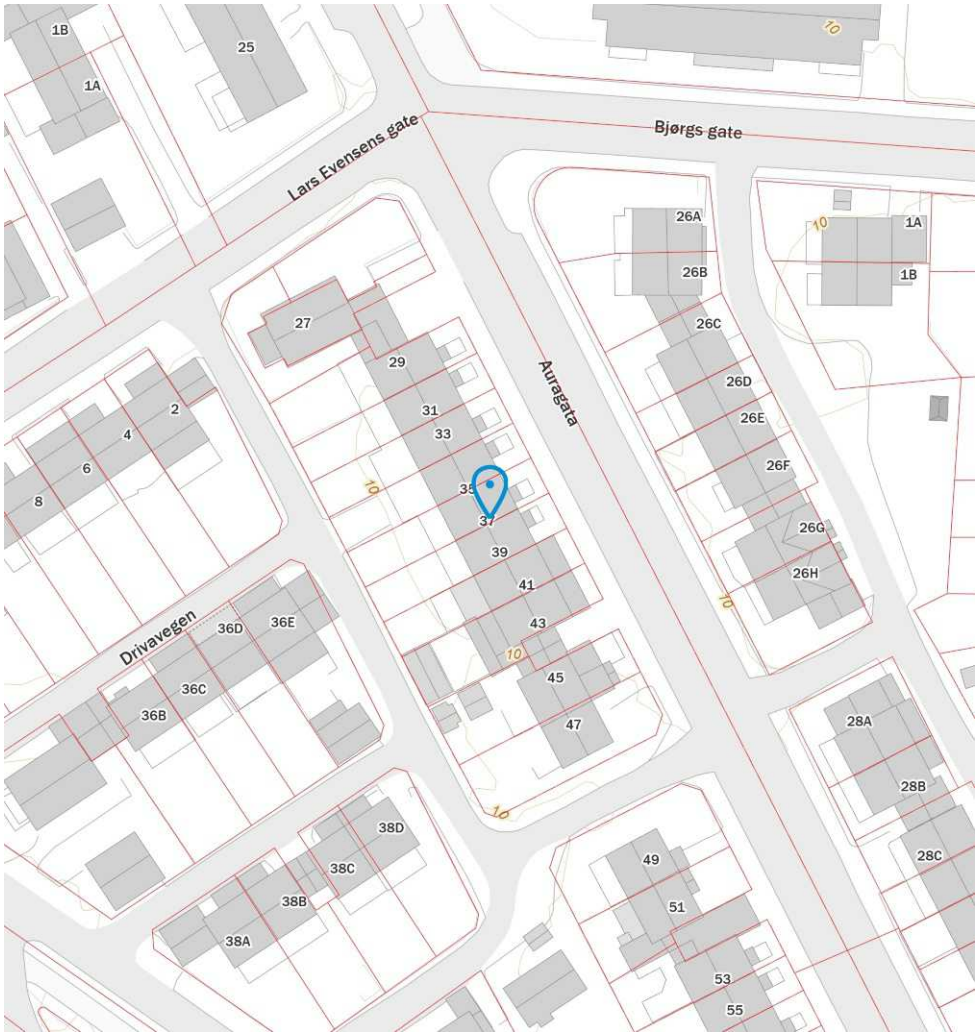
Rema 1000 Sunndalsøra	**5 min**
Kiwi Sunndalsøra	**6 min**

SPORT

Ringveien balløkke Ballspill	**14 min** 1 km
Rotvoll balløkke Ballspill	**13 min** 1.1 km
Fitnesspoint Sunndalsøra	**6 min**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 21260007 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Auragata 37, 6600 Sunndalsøra.
Gnr. 51, Bnr. 410, Sunndal kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 21260007
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.02.2026

EiendomsMegler 1

Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra

eiendomsmegler1.no