

Velkommen til

Brekklykkjo 13, 6610 Øksendal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Brekklykkjo 13
6610 Øksendal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 190 000,-
Omkostninger	kr	55 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 245 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1984
BRA/BRA-i	170 / 170 m²
Soverom	3

Energimerke 

Innholdsrik enebolig med romslig og skjermet tomt. Flott utsikt i flere retninger. Stor, solrik og helt usjenert veranda med hagestue. Rikt beplantet tomt. Asfaltert innkjørsel og handicap tilgang. Utvendig standard i hovedsak fra byggeår. Stue påbygd i 2011 har masse lysinnslepp og utsikt. Ikea kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer fra 2006. Hovedbad med standard fra 2022. Av andre rom kan nevnes toalett, vaskerom, bad nr 2, stort hobbyrom og kjølerom. Tre soverom i boligen. Flott dobbelgarasje med stor port og el-bil lader. Isolert og innredet rom i garasje har varmtvannsbereder, vannuttak, innlagt fiber og har vært brukt som ølbryggeri.

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
Brekklykkjo 13, 6610 Øksendal

Registerbetegnelse
Gnr. 65, Bnr. 11, Sunndal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 190 000,-
Omkostninger	kr	55 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 245 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 261 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 54 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 55 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 14 819,- pr. år 2025. Beløpet gjelder eiendomsskatt, forbruk vann/avløp og feiegebyr. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon ReMidt: kr 4 728,- pr. 2025. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.

Areal
BRA - i: 170 m²
BRA - e: 45 m² (garasje)
BRA totalt: 170 m²
TBA: 69 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3 soverom

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Dobbelgarasje fra 2015 har stor leddport med automatisk portåpner og el-bil lader. Isolert og innredet rom med varmtvannsbereder, vannuttak og innlagt fiber. Rommet har vært brukt som ølbryggeri av nåværende eier. Praktisk svalgang med muligheter for lagring og enkel adkomst.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 252 m² på eiet tomt.
Skrånet og meget skjermet tomt med flott utsikt. Tomten er rikt beplantet med bl. a. plen, blomster, busker og frukttrær. Stor, solrik og helt usjenert veranda med hagestue. Vestvendt luftebalkong. Belegningsstein mellom dobbelgarasje og enebolig. Asfaltert innkjørsel.

Handicap adkomst.

Byggeår
Boligen i 1984 og garasjen i 2011 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom.
Underetasje: Vindfang, 2 ganger, garderobe, soverom, stue/arbeidsrom, dusj/teknisk rom, kjølerom, 2 boder og lagerrom.

Eksternt bruksareal:
Frittstående garasje.

Standard
1. etasje:
Gang: Parkett på gulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Trapp til underetasje.

Stue: Laminatgulv, malt panel og malt tapet på vegg. Hvite himlingsplater med spotter. Vedovn og varmepumpe. Skyvedører fra stue til veranda.

Kjøkken: Laminatgulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater med spotter. IKEA kjøkkeninnredning med bjørkefronter, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og vask med avrenningsbeslag. Kjøl/fryseskap, delintegrert oppvaskmaskin og integrert stekeovn. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over kjøkkenbenk.

Soverom 1: Parkett på gulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Utgang til balkong. 2 skyvedørsgarderober.

Soverom 2: Parkett på gulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Garderobeskap.

Bad: Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling. 80 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, 2 høyskap, gulvstående toalett og dusjhjørne med skyvedører.

Vaskerom: Belegg på gulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling. Utgang til hage via utvendig trapp. Vaskekum, opplegg for vaskemaskin under heltre benkeplate og husbrannslange. Skyvedør mot kjøkken.

Underetasje:
Vindfang: Flis på gulv med gulvvarme, malt tapet på vegg og panel i himling. Sikringsskap. Hovedinngang.

Gang 1: Parkett på gulv, malt tapet på vegg og panel i himling. Trapp til 1. etasje.

Gang 2: Parkett på gulv, malt panel på vegg og panel i himling. Uttak til sentralstøvsuger.

Garderobe: Belegg på gulv, malt tapet og panel på vegg. Panel i himling. Garderobestamme

Soverom: Laminat på gulv med gulvvarme, malt tapet på vegg og panel i himling. Skyvedørsgarderobe.

Stue/arbeidsrom: Lakkert furugulv, hvitlasert panel på vegg og panel i himling. 2 garderobeskap. Panelovn på vegg.

Dusj/teknisk rom: Malt epoxy og flis på gulv, våtromsbelegg og tapet på vegg. Panel i himling. Dusj med skyvedør, varmtvannsbereder og hovedstoppekrane.

Kjølerom: Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling. Hyller i tre på vegg. Kjøleromsmotor fra Mitex.

Bod 1: Belegg på gulv, malt pusset mur og panel på vegg. Panel i himling.

Bod 2: Belegg på gulv, malt slett plate, malt mur og synlig lettklinkerblokk på vegg. Panel i himling. Hyller i tre på vegg.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Brekklykkjo, ca 3,5 km fra avkjørsel i Øksendal sentrum i retning Brandstad. Eiendommen ligger skjermet og langt oppe i et etablert boligfelt. Usjenert og landlig beliggende med flott utsikt og god solgang.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
Enebolig med underetasje og 1. etasje. Støpt plate, grunnmur i lettklinkerblokk, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående og liggende kledning. 2-lags vinduer. Saltak med stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Terrasse på terreng. Veranda i 1. etasje med utgang fra stue.

Garasje på et plan. Støpt gulv med ringmur. Bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. Overflatebehandlede vinduer tre. Garasjeporter i stål med portåpner Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø. Det er etablert ett teknisk rom med egen varmtvannsbereder i garasje.

Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken (induksjonstopp og stekeovn) medfølger handel.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.06.1984.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger ingen tegninger/midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tilbygget stue fra 2011 i Sunndal kommunes arkiv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende tegninger/midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det foreligger igangsettingstillatelse for garasjen datert 22.03.2011. Det foreligger imidlertid ingen tegninger/midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i Sunndal kommunes arkiv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende tegninger/midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det foreligger byggetillatelse og tegninger for overbygd veranda/hagestue fra 2013. Det foreligger imidlertid ingen ferdigmelding i Sunndal kommunes arkiv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende ferdigmelding.

Søknad om ferdigmelding av påbygg på stue og garasje er nylig innsendt av utøvende firma, konferer megler for ytterligere info.

Oppvarming
Ved og elektrisk. Varmepumpe fra 2025.

Energimerking

E, Gul
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Innlagt fiber fra leverandør Sucom i både enebolig og dobbelgarasje.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Gjeldende reguleringsplan: Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for Brekklykkjo boligfelt plaid. 20141110 med tilhørende bestemmelser. Det er angitt faresone ras H310_1 med rød skravur på den aller øverste delen av tomta.

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplanens arealdel vedtatt 6.2.2019 gjelder også for området. Kommuneplanen inneholder generelle bestemmelser som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på planen. På kommuneplanen er området vist som eksisterende boligbebyggelse. Følgende hensynssoner er vist på kommuneplanen:
- Eksisterende reguleringsplan gjelder
- Ras og skredfare H310_3 med bestemmelse 4.1.3 (gjelder tiltak i sikkerhetsklasse S3)
- Ras- og skredfare H310_2 med bestemmelse nr. 4.1.2 (gjelder tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S3)
- Hensyn landskap H550_3 med bestemmelse nr. 4.5.4

Reguleringsbestemmelsene ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og vann via privat stikkanlegg. Felles septiktank for boligfeltet Brekklykkjo med offentlig tømming.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 507 442,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 029 768,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Per Ove Dahl og Kristine Neeraas

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5436
Dato: 14.10.1982
vedr. overdragelsesvilkår

Ovenstående tinglyste forhold vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder følgende rom i underetasjen:
- Matbod benyttes i dag som kjølerom og bod (ikke søknadspliktig tiltak)
- Sportsbod benyttes i dag som bod/garderobe (ikke søknadspliktig tiltak)
- Rom for klær benyttes i dag som ett lagerrom og en bod (ikke søknadspliktig tiltak)
- Disp. rom benyttes i dag som gang og dusj/teknisk rom (søknadspliktig tiltak)

Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke 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.

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 14.05.2025 av Svenn Marius Skålvik i Midt Norsk Takst AS.

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

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Våtrom - Underetasje - Dusj/teknisk rom - Generell: Våtrommet har TG3 på grunn av alder og usikker rest levetid grunnet påviste punkter. Rommet kan fortsatt benyttes, men anbefaler da at det monteres vannstoppventil med vannføler og at det ikke benyttes fritt vann på overflater. Dusj erstattes evt. med dusjkabninett. Våtrommet benyttes på eget ansvar og oppgradering må påregnes.

Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Generell: Våtrommet har TG 3 på grunn av alder og usikker rest levetid på vinylbelegg. Rommet kan fortsatt benyttes som vaskerom, men anbefaler da at det monteres vannstoppventil med vannføler og at det ikke benyttes fritt vann på overflater. Vaskerom har normalt ingen dirkete vannbelasting på overflater.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendige trapper
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
- Spesialrom - Underetasje - Kjølerom - Overflater og konstruksjon
- Spesialrom - Underetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Ventilasjon

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

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 29.11.1982 hos Sunndal Bygningsråd. Underetasje: Matbod er endret til kjølerom og bod. Sportsbod benyttes i dag som bod/garderobe. Rom for klær er endret til ett lagerrom og ei bod. Hobbyrom benyttes i dag
som arbeidsrom. Disse endringene krever ingen søknad om bruksendring. Disp.rom er endret til gang og dusj/teknisk rom og det utløser krav til å søke bruksendring for underetasjen. 1. etasje: Ingen endringer på romløsning med unntak av utvidelse av stue. Det må undersøkes lovlighet vedrørende tilbygg av stue. Tegninger datert 22.05.2006 viser tilbygg av
veranda med levegger.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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? I 2002 oppstod det vannskade på bad, trappehus, sportsbod og kjølebod forårsaket av frostskade på kobber vannrør inne på badet. Gulvsluken var muligens også frosset. Skaden ble dekket av Sparebank 1 Skadeforsikring AS og utbedret av håndverkere fra Byggservice AS på Sunndalsøra. Hvilket år ble jobben fullført? 2002.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Generell oppussing av badet med nye plater på vegg, nytt dusj hjørne og baderoms innredning. Firmanavn: Brødrene Gjershaug AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2022.

Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Det ble oppstod en liten vannlekasje på taket like etter at vi overtok huset i 2006. Den ble oppdaget og utbedret raskt og forårsaket ingen nevneverdig skade. Firmanavn: Brødrene Gjershaug. Hvilket år ble jobben fullført? 2006.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Stua ble utvidet og det ble satt inn nye skyvedører i vegg mot syd. Firmanavn: Brødrene Gjershaug. Hvilket år ble jobben fullført? 2011.

Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Det har vært fukt i det sydøstlige hjørnet i den innerste boden. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Eier grov seg helt ned til dreneringen på husets sydøstlige hjørnet og fant ut at nedløpet fra takrenna, ikke var koblet til dreneringen. Det fleksible røret ble skiftet ut med et fast rør som ble koblet skikkelig til dreneringen. Etter denne utbedringen har det ikke vært fukt i boden. Hvilket år ble jobben fullført? 2022.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Etter at vi sluttet med katt har det vært mus på loftet. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Det er lagt mus børster i underkant av panelingen rundt huset (40 meter). I tillegg har det vært satt ut 8 musefeller. Det har ikke vært mus i fellene siden månedsskiftet januar/februar. Hvilket år ble jobben fullført? 2024.

Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Dårlig sug fra ekstra toalett i første etasje. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Hull i ventilasjonsrør på loftet ble tettet. Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Firmanavn: John L Sæther.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Vedovnen i kjellerstua ble fjernet etter anbefaling fra feier og inntaket til pipa ble blokkert. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Det elektrisk anlegget ble oppgradert ved at sikringer i hovedtavla ble skiftet ut og det ble montert downlights på stue og kjøkken. Firmanavn: Terje Monsøy. Hvilket år ble jobben fullført? 2006.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Stue ble utvidet, det ble satt inn skyvedører mot syd, veranda ble betydelig utvidet og det ble bygd utestue på verandaen. Videre ble det bygd dobbel garasje med et lite bryggeri. Oppkjørselen ble endret med ny stor asfaltert parkering i tilknytning til garasjen. Alt arbeid ble utført av Brødrene Gjershaug AS.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Det ble gjort tetthetsmåling etter tilbud om det fra kommunen. Etter dette ble det lagt ekstra isolasjon over stue og kjøkken. Firmanavn: Brødrene Gjershaug. Hvilket år ble jobben fullført? 2010.

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 14.05.2025
- Selgers egenerklæring datert 27.04.2025
- Midlertidig brukstillatelse datert 15.06.1984
- Bygningstegninger
- Tinglyst erklæring datert 14.10.1982
- Reguleringsbestemmelser
- Oversiktskart
- Grunnkart
- Energimerking

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

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

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

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

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim















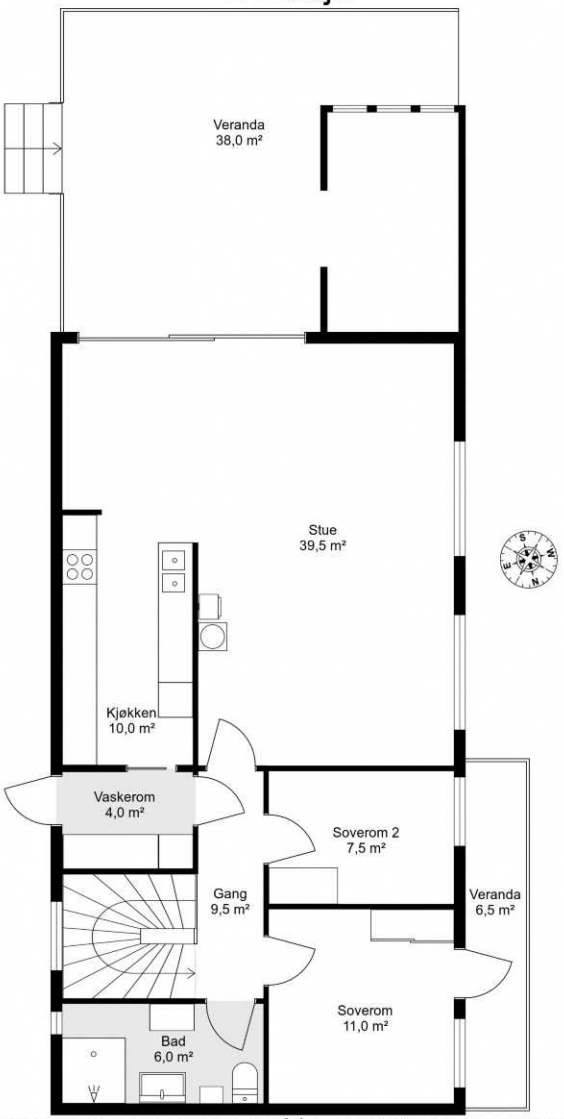




MIDT NORSK TAKST AS

6610 Øksendal - Brekklykkjo 13

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.

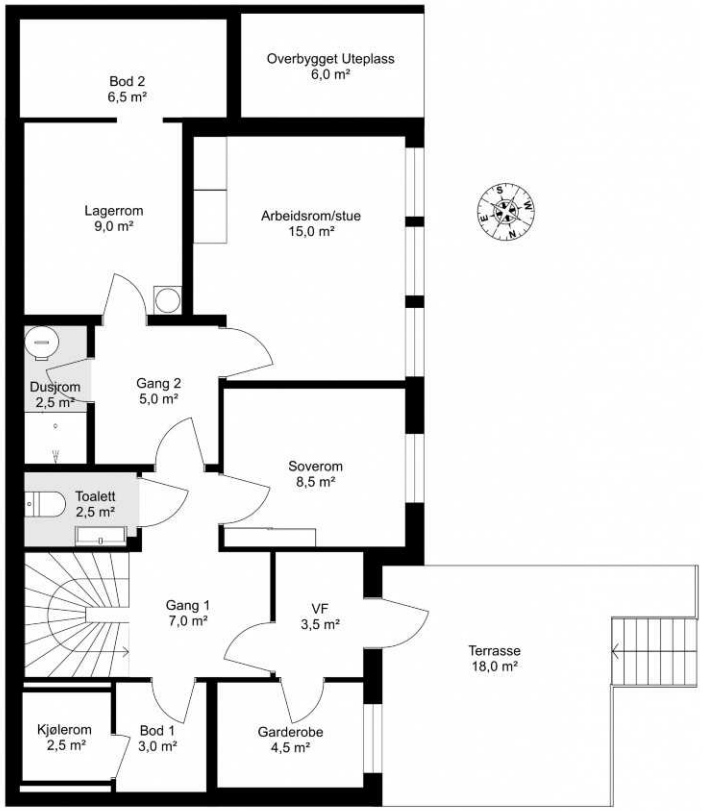
BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

MIDT NORSK TAKST AS

6610 Øksendal - Brekklykkjo 13

Underetasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Tilstandsrapport

Enebolig
Brekklykkjo 13, 6610 ØKSENDAL
SUNNDAL kommune
gnr. 65, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 06.05.2025 **Rapportdato:** 19.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20704-1544 **Referansenummer:** MR3179

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.
Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.
Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

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



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

sms@mntakst.no
915 36 411

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Brekklykkjo 13, 6610 ØKSENDAL
Gnr 65 - Bnr 11
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje og 1. etasje
Støpt plate, grunnmur i lettklinkerblokk, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående og liggende kledning. 2-lags vinduer. Saltak med stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Terrasse på terreng. Veranda i 1. etasje med utgang fra stue

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Betongtakstein med betongstein over vindskier. Doble vindskibord.
Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
Aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang 1. etasje. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021 på bad.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Bygningen har dobbel skyvebalkongdør i malt tre fra 2011 med 2-lags glass
Balkong utkraget på bolig med impregnert dekke.
Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 91 cm
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 89 cm. Hagestue med glasstak satt opp 2013
Trapp i tre til terrasse med malt stående rekkverk og håndløper på en side rekkverk. Høyde på rekkverk er målt til 82 cm.
Trapp med strekkmetall i trinn og rekkverk i stål ved inngang til vaskerom.
Trapp i tre til veranda.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe fra byggeår og rentbrennende vedovn fra Dovre av ukjent alder
Gulvet har plater, er av furu og har parkett. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved kontroll av innforet yttervegg under trapp. Det er målt 19,1%. Veggen er bygget opp med lettklinkerblokk, forhudningspapp, luftespalte lekter/isolasjon og plate.
Boligen har lakkert åpen tretrapp. Høyde rekkverk er målt til 90 cm i 1. etasje
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Dusj/teknisk rom underetasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malt epoxy og flis på gulv, våtromsbelegg og tapet på vegg. Panel i himling. Dusj med skyvedør, varmtvannsbereder og hovedstoppekrane. Det er målt 40 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vaskerom 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling. Utgang til hage via utvendig trapp.
Vaskekum, opplegg for vaskemaskin under heltre benkeplate og husbrannslange. Skyvedør mot kjøkken. Det er målt 15 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel mot kjøkken til topp slukrist.

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har gulvbelegg fra 2002 og våtromsplater fra 2022.
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling.
80 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, 2 høyskap, gulvstående toalett og dusjhjørne med skyvedører.

KJØKKEN Gå til side

Laminatgulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater med spotter.
IKEA kjøkkeninnredning med bjørkefronter, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og 1 ½ vask med avrenningsbeslag.
Kjøl/fryseskap, delintegrert oppvaskmaskin og integrert stekeovn.
Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom
Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling. Hyller i tre på vegg.
Kjøleromsmotor fra Mitex. Rommet er bygget med synlige luftespalter sett fra bod hvor motor er plassert.
Toalettrom
Belegg på gulv, malt tapet på vegg og panel i himling. Mekanisk avtrekk i himling. Panelovn på vegg.
80 cm servantskap, laminert benkeplate med nedfelt vask, speilskap med lyslist og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekrane er plassert på teknisk rom ved varmtvannsbereder.
Det er avløpsrør av plast med avløpslufting på kryploft.
Boligen har mekanisk sentralavtrekk med vifte plassert på kryploft.
Tilluft via ventiler i vindu.
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue
Leverandør: Toshiba
Elektrisk tilkobling:
Produksjonsår: Montert 2024 av Sunndal Energi AS.
Service utført: Ikke vært behov.
OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 1984
Plassering: Teknisk rom

Brekklykkjo 13, 6610 ØKSENDAL
Gnr 65 - Bnr 11
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk tilkobling: Fast
Sikringsskap er plassert i vindfang med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP.
Åpent og skjult anlegg.
Seriekoblede brannmeldere i hver etasje. Husbrannslange på vaskerom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 1984.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng
Forstøtningsmurer er av betong.
Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker, hekk, trær og gjerde. Asfaltert i innkjørsel og parkering.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 29.11.1982 hos Sunndal Bygningsråd. Igangsettingstillatelse er gitt 01.061983
- Underetasje: Matbod er endret til kjølerom og bod. Sportsbod benyttes i dag som bod/garderobe. Rom for klær er endret til ett lagerrom og ei bod. Hobbyrom benyttes i dag som arbeidsrom. Disse endringene krever ingen søknad om bruksendring. Disp.rom er endret til gang og dusj/teknisk rom og det utløser krav til å søke bruksendring for underetasjen.
- 1. etasje: Ingen endringer på romløsning med unntak av utvidelse av stue. Det må undersøkes lovlighet vedrørende tilbygg av stue. Tegninger datert 22.05.2006 viser tilbygg av veranda med levegger.
- Tegninger og byggemelding for tilbygget hagestue er datert 01.11.2023 hos Sunndal kommune

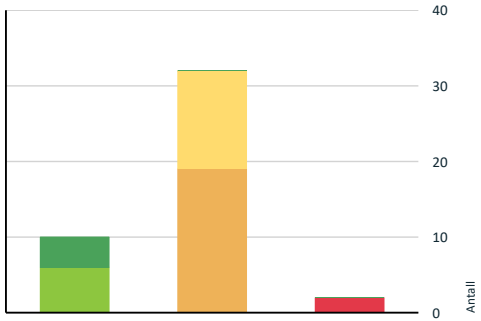
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Igangsettingstillatelse er gitt 22.03.2011 iht. matrikkel
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen. Lovligheten må undersøkes nærmere med kommunen

Sammendrag av boligens tilstand

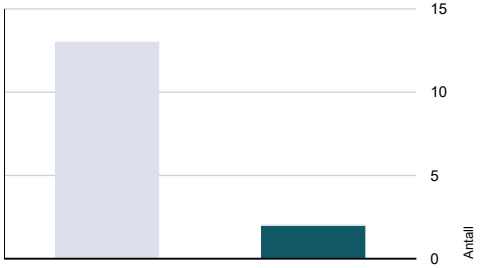
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Dusj/teknisk rom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Brekklykkjo 13, 6610 ØKSENDAL
Gnr 65 - Bnr 11
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er gitt 15.06.1984

Anvendelse

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

Vedlikehold
Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard

Tilbygg / modernisering

2002	Modernisering	Bad i 1. etasje er renovert sammen med kjølerom, sportsbod/garderobe og trapperom. Faglært arbeid av Byggservice AS
2006	Modernisering	Monterte nytt heldekkende pipebeslag. Faglært arbeid av Br. Gjershaug AS
2006	Modernisering	Utvidelse av veranda og etablert levegger
2006	Modernisering	Renoverte sikringsskap og monterte spotter på stue/kjøkken- Faglært arbeid av Terje Monsøy
2010	Modernisering	Etterisolert kryploft over stue og kjøkken etter anbefaling ifb. trykktest/luftlekkasjemåling av boligen. Etterisolering er utført av Br. Gjershaug AS
2011	Tilbygg	Bygde ut stue og satte inn ny dobbel heve/skyvedør. Faglært arbeid av Br. Gjershaug AS
2013	Tilbygg	Hagestue med glasstak satt opp. Faglært arbeid av Br. Gjershaug AS
2019	Modernisering	Montert elbillader i garasje, ny kurs og overspenningsvern
2022	Modernisering	Bad 1. etasje. Renovert overflater på vegger, ny innredning og nytt dusjhjørne. Faglært arbeid av Br. Gjershaug AS
2024	Modernisering	Montert musebørster rundt hele boligen for å sikre mot mus. Utført som egeninnsats

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein med betongstein over vindskier. Doble vindskibord. Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via biler fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

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

- Er en del mose på taket.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det kan anbefales å vaske taket og deretter montere mosebeslag på møne av zink eller kobber for å hindre videre fremtidig mose på taktekkingen.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Brekklykkjo 13, 6610 ØKSENDAL
Gnr 65 - Bnr 11
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport


Oversikt


Oversikt


Oversikt


2 taksteiner er montert tilbake etter befaring av selger og undertak er kontrollert uten å finne avvik

TG 2 Nedløp og beslag

Aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.
- Pipebeslag er montert ny i 2006.

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

- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.

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

- Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.

Tilstandsrapport


Pipeinndekning, luftehatt og takstige sett ra bakkenivå


Luftehatt


Pipeinndekning og takstige

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.


Oversikt


Oversikt


Oversikt


Selger har montert musebørste i overgang vegg/kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Brekklykkjo 13, 6610 ØKSENDAL
Gnr 65 - Bnr 11
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang 1. etasje. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er liten luftespalte i overgang tak/vegg noe som gir begrenset lufting av kaldtloft.
- 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.
- Det er påvist fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen.
- Undertak har ingen mansjett/tetting rundt gjennomføringer i undertak

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Lufting: Det anbefales å følge med på konstruksjon for å avdekke negative forhold om det skulle oppstå kondensering som følge av endret bruk grunnet begrenset lufting av takkonstruksjon.
- 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.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende loftsluke, men en oppgradering vil kunne sikre mot varmetap og mulig støv ned i boligen. 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Synlig luftespalte i raftekasse ved overgang tak/vegg


Luftespalte fra raftekasse opp til kryploft er redusert/mindre enn det som er anbefalt


Oversikt


Ingen mansjett rundt gjennomføringer i undertak

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Oversikt


Oversikt


Oversikt


Vindu i garderobe/sportsbod har beslag svakt/lite fall. Ikke behov for tiltak ut fra vinduets plassering

TG 1 Vindu bad

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021 på bad.

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


Vindu på bad

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Dørlås på balkongdør er vanskelig å lukke. Synlig innvendig skader i overflate ved vindu
- 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.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Brekklykkjo 13, 6610 ØKSENDAL
Gnr 65 - Bnr 11
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport


Malt balkongdør fra byggeår på soverom


Utgangsdør fra vaskerom

TG 2 Dører - 2

Bygningen har dobbel skyvebalkongdør i malt tre fra 2011 med 2-lags glass

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utkraget på bolig med impregnert dekke.
Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 91 cm

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversikt



Oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 89 cm. Hagestue med glasstak satt opp 2013

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i tre til terrasse med malt stående rekkverk og håndløper på en side rekkverk. Høyde på rekkverk er målt til 82 cm.
Trapp med strekkmetall i trinn og rekkverk i stål ved inngang til vaskerom.
Trapp i tre til veranda.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Brekklykkjo 13, 6610 ØKSENDAL
Gnr 65 - Bnr 11
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Håndløper må monteres for å lukke avviket på trapp ved veranda.



Trapp fra parkering til inngang



Trapp til veranda. Det bør monters håndløper ned langs trapp.



Trapp med strekkmetall i trinn og rekkverk i stål ved inngang til vaskerom

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
- På grunn av mye innbo og inventar var det ikke mulig å foreta forsvarlig kontroll av alle overflater på gulv og vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Parkett i gang 1. etasje og i underetasje ikke montert i henhold til leggeanvisninger fra produsenten. Det gir knirk/bevegelse i gulvet enkelte plasser som kommer av at gulvet da ligger for trangt mot vegger/fast inventar. Flytende gulv må ha bevegelsesmuligheter. Skjøter på parkett er enkelte steder for tett i henhold til leggeanvisninger.
- Skade på speil som er montert på skyvedører inne på soverom 1 i 1. etasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ikke behov for tiltak umiddelbart, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.

Tilstandsrapport



Skjøter på parkettgulv i 1. etasje er lagt for tett.



Skade på speil som er montert på skyvedører inne på soverom 1 i 1. etasje



Skade på speil som er montert på skyvedører inne på soverom 1 i 1. etasje

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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



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



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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

Brekklykkjo 13, 6610 ØKSENDAL
Gnr 65 - Bnr 11
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår og rentbrennende vedovn fra Dovre av ukjent alder

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Misfarging/saltutslag på pipe. Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke. Kommentert også under. pkt. nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Pipehatt på pipe bør monteres. Er kommentert under. pkt. nedløp og beslag



Vedovn i stue



Selger har montert stålplate etter befaringen for å ivareta brannsikkerheten

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater, er av furu og har parkett. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved kontroll av innforet yttervegg under trapp. Det er målt 19,1%. Veggen er bygget opp med lettklinkerblokk, forhudningspapp, luftespalte lekter/isolasjon og plate.
- Det er åpen murvegg i bod, øvrige vegger er kledd og skjult for inspeksjon

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig saltutslag i bunn av pipe



Kontroll av innforet yttervegg under trapp. Det er målt 19,1%. Veggen er bygget opp med lettklinkerblokk, forhudningspapp, luftespalte, lekter/isolasjon og plate

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert åpen tretrapp. Høyde rekkverk er målt til 90 cm i 1. etasje

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp sett fra 1. etasje



Trapp sett fra underetasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

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

- Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Brekklykkjo 13, 6610 ØKSENDAL
Gnr 65 - Bnr 11
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Dør til vaskerom, stue og soverom sett fra gang i 1. etasje. Dør til vaskerom tar i karm.



Skyvedør til vaskerom sett fra kjøkken



Dør til soverom 1 og bad i 1. etasje

VÅTROM

UNDERETASJE > DUSJ/TEKNISK ROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malt epoxy og flis på gulv, våtromsbelegg og tapet på vegg. Panel i himling. Dusj med skyvedør, varmtvannsbereder og hovedstoppekrane. Det er målt 40 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

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

- Ikke fagmessig utførelse på membran i dusjrom.
- Ikke avrenning til sluk for hele rommet grunnet skinne i gulv.
- Skade på flis i dusjrom
- Forventet levetid er nådd på tettesjikt
- Naturlig ventilering
- Manglende tilluft under dør

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Våtrommet har TG 3 på grunn av alder og usikker rest levetid grunnet påviste punkter. Rommet kan fortsatt benyttes, men anbefaler da at det monteres vannstoppventil med vannføler og at det ikke benyttes fritt vann på overflater. Dusj erstattes evt. med dusjkabinett. Våtrommet benyttes på eget ansvar og oppgradering må påregnes.
- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Synlig membran ved sluk



Membran er synlig ved dusjdør



Dusjvegger



Vegger ved varmtvannsbereder

UNDERETASJE > DUSJ/TEKNISK ROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill fra tilstøtende gang. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende gang. Ingen fuktavvik er målt

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har gulvbelegg fra 2002 og våtromsplater fra 2022.
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling.
80 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, 2 høyskap, gulvstående toalett og dusjhjørne med skyvedører.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg fra 2022 og hvite himlingsplater fra byggeår.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Brekklykkjo 13, 6610 ØKSENDAL
Gnr 65 - Bnr 11
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

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

- Slitte mykfuger i dusj
- Det er ikke lagt silikon/mykfuge som sikring i bunn av plater utenfor våtsone.
- Det er ikke fuget ved rørgjennomføringer i vegg inne i servantskap

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør fornyes mykfuger i overgang sokkellist og veggplater inne i dusj og det bør fuges på øvrige deler av rommet hvor det mangler.
- Vindu i våtsone: Ikke behov for tiltak så lenge det benyttes dusjkabinett og ingen direkte vannpåkjenning på overflater. Vindu er da beskyttet.
- Det må fuges rundt rørgjennomføringer inne i servantskapet



Oversikt



Oversikt



Slitte fuger i dusj. Anbefaler å legge ny fuge og fylle opp mellom sokkellist og plater

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Gulvet er tilnærmet flatt med laveste punkt omtrent midt i rommet. Tilnærmet flatt gulv i dusj fra dusjvegg og vann blir stående på gulvet ved bruk.
- Gulvskinne for dusj avgrenser rommet mot sluk
- Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulv

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Som ekstra sikring bør det monteres vannføler på gulv ved dør som er tilkoblet vannstoppventil. Det kan bidra til å forhindre skade i tilstøtende rom ved evt. vannstigning inne i rommet.
- Ved renovering bør fall utbedres.
- Det bør innhentes dokumentasjon på varmekabel fra utførende om det er mulig. Samsvarserklæring på arbeid er ikke fremlagt.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport



Gjennomføring i gulv er forhøyet og sikret med fugemasse



Belegg er brettet opp ved dør

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg som tettesjikt fra 2002

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

80 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lyslist, 2 høyskap, gulvstående toalett og dusjhjørne med skyvedører.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Brekklykkjo 13, 6610 ØKSENDAL
Gnr 65 - Bnr 11
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt





Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Mekanisk sentralavtrekk med vifte plassert på kryploft. Tilluft via spalte under dør. Åpningsvindu

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Liten effekt på avtrekksvifte
- Tilluftsspalte under dør er for liten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør være minimum 10 mm spalte under dør for tilluft.
- Det bør bedres ventilering på rommet for å sikre tilstrekkelig luftskiftning



Avtrekksventil i himling

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bad fra tilstøtende soverom. Ingen fuktavvik er målt. Det er ikke mulig med hulltaking i våtsone ved dusj siden dette er yttervegger.



Kontroll av bad fra tilstøtende soverom. Ingen fuktavvik er målt. Det er ikke mulig med hulltaking i våtsone ved dusj siden dette er yttervegger

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv med gulvvarme, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling. Utgang til hage via utvendig trapp.
Vaskekum, opplegg for vaskemaskin under heltre benkeplate og husbrannslange. Skyvedør mot kjøkken. Det er målt 15 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel mot kjøkken til topp slukrist.

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

- Liten effekt på avtrekksvifte
- Over halvparten av forventet levetid på varmekabler er nådd.
- Forventet levetid på tettesjikt er nådd.
- Fall til sluk tilfredsstiller ikke krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Våtrommet har TG 3 på grunn av alder og usikker rest levetid på vinylbelegg. Rommet kan fortsatt benyttes som vaskerom, men anbefaler da at det monteres vannstoppventil med vannføler og at det ikke benyttes fritt vann på overflater. Vaskerom har normalt ingen dirkete vannbelasting på overflater. Våtrommet benyttes på eget ansvar og oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk



Oversikt



Oversikt

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Brekklykkjo 13, 6610 ØKSENDAL
Gnr 65 - Bnr 11
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende gang. Ingen fuktavvik er målt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv, malt tapet på vegg og hvite himlingsplater med spotter.
IKEA kjøkkeninnredning med bjørkefronter, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og 1 ½ vask med avrenningsbeslag. Kjøl/fryseskap, delintegrert oppvaskmaskin og integrert stekeovn. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over kjøkkenbenk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Noe overflateslitasje på skjøter i benkeplate

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne behov og ønsker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversikt



Oversikt



Noe overflateslitasje på skjøter i benkeplate

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom
Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling. Hyller i tre på vegg. Kjøleromsmotor fra Mitex. Rommet er bygget med synlige luftespalter sett fra bod hvor motor er plassert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Fuktmåling ved gulv hvor det er synlig skade i gulvlist viser 17%. Skade som følge av manglende kontrollert drenering på kjøleromsmotor
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleromsmotor.
- Slitt belegg på gulv som følge av ujevnt undergulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Avrenning fra kjøleromsmotor må utbedres for å sikre at skaden ikke utvikler seg. Det bør også undersøkes om det er skjulte skader bak fotlist og bytte fotlist. Evt. skjulte skader må utbedres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden kjøleromsmotor fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende gulvbelegg. Må vurderes ut fra egne ønsker og behov

Brekklykkjo 13, 6610 ØKSENDAL
Gnr 65 - Bnr 11
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Oversikt



Fuktmåling i fuktskadet gulvlist viser 17%.



Synlige luftespalter



Slitasje gulvbelegg

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Belegg på gulv, malt tapet på vegg og panel i himling. Mekanisk avtrekk i himling. Panelovn på vegg.
80 cm servantskap, laminert benkeplate med nedfelt vask, speilskap med lyslist og gulvstående toalett.

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

- Liten/dårlig effekt på avtrekksvife
- Tilluftsspalte under dør er for liten
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige sanitær installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Ventilering i rommet bør utbedres
- Det bør være minimum 10 mm spalte under dør for tilluft.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden sanitære installasjoner fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Oversikt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekrane er plassert på teknisk rom ved varmtvannsbereder.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Det er montert ny hovedstoppekrane over den gamle.


Krane ril utekrane på teknisk rom/dusjrom har avtappingsmulighet som frostsikring

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast med avløpslufting på kryploft.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak og durgo/avløpsventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Avløpsventil er tilgjengelig på kryploft

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk sentralavtrekk med vifte plassert på kryploft. Tilluft via ventiler i vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Brekklykkjo 13, 6610 ØKSENDAL
Gnr 65 - Bnr 11
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Avtrekksvifte er plassert på kryploft

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue
Leverandør: Toshiba
Elektrisk tilkobling:
Produksjonsår: Montert 2024 av Sunndal Energi AS.
Service utført: Ikke vært behov.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier


Ytterdel


Innerdel

TG 2 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 1984
Plassering: Teknisk rom
Elektrisk tilkobling: Fast

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Utløpsrør fra sikkerhetsventil skal legges med fall til sluk eller ha fuktføler montert for å ivareta vannsikkerheten i tørre rom.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i vindfang med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 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.
   2019 Montert overspenningsvern og elbillader i garasje av Øra Elektro As

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja - Deler av arbeid i garasje er ikke faglært ifølge. samsvarserklæring fra Øra Elektro AS.
   Eldok v/Terje Monsøy har utført arbeid i garasje, utførende hadde med seg 2 hjelpearbeidere som har utført installasjon. Foreligger ingen dokumentasjon på arbeid fra 2011. Terje Monsøy har bekreftet at arbeidet er utført pr. telefon til takstingeniør 19.05.2025
   - Eldok har også utført arbeid i boligen i perioden 2005-2011

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   - Det ligger totalt 9 dokumenter på boligmappa.no fra 2019. 7 av dokumentene er ikke mulig å lese/åpne. Samsvarserklæring og sluttkontroll gjelder montering av overspenningsvern og elbillader. Det er anmerket ufaglært arbeid i garasje i samsvarserklæring og sluttkontroll. (Se kommentar ovenfor)
   - Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.. Det ble ikke fremlagt noe på befaringsdagen. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.

   - Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:
   Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Brekklykkjo 13, 6610 ØKSENDAL
Gnr 65 - Bnr 11
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Deler av arbeid i garasje er ikke faglært i henhold til samsvarserklæring fra Øra Elektro AS. Arbeidet er bekreftet utført av Eldok v/Terje Monsøy i garasje, utførende hadde med seg 2 hjelpearbeidere som har utført installasjon.
    - Eldok har også utført arbeid i boligen i perioden 2005-2011S
    - Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.
    Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.
    Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Montert kapsling rundt overspenningsvern etter befaringen

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Seriekoblede brannmeldere i hver etasje. Husbrannslange på vaskerom.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1984.
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:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er avvik:

- Grunnmursplast mangler klemlist på deler av veggen med fare for fukt bak grunnmursplast.

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.
• Tiltak:

- Klemlist bør monteres hvor det mangler for å sikre veggen best mulig mot fukt slik at fukten ikke har mulighet å komme bak grunnmursplasten.
- Det er anbefalt å få utført kontroll og evt. spyling av drensrør og avløpsrør som følge av påviste forhold i pkt. rom under terreng. Arbeidet bør gjennomføres av fagpersonell med riktig utstyr.
- Takvann bør ledes bort i egne rør fra boligen for å redusere belastningen på underetasjen og for å redusere belastningen på dreneringen


Synlig grunnmursplast


Synlig grunnmursplast


Synlig grunnmursplast


Mangler kantlist på grunnmursplast

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng

TG 2 Forstøtningsmurer

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Brekklykkjo 13, 6610 ØKSENDAL
Gnr 65 - Bnr 11
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av betong.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør monteres rekkverk/sikring ved garasje og rekkverk ned langs mur forlenges.
- Når støttemurer over 50cm høy er det krav til rekkverk for personsikring i henhold til dagens krav.


Det bør monters rekkverk videre fremover for å ivareta personsikkerheten


Støttemur mot svalgang ved garasje

TG 2 Terrengforhold

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men ut ifra endring av klima og værforhold vil det kunne bli behov for tiltak. Evt. tiltakskostand må vurderes av fagkyndig personell.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt





Oversikt

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Brekklykkjo 13, 6610 ØKSENDAL
Gnr 65 - Bnr 11
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

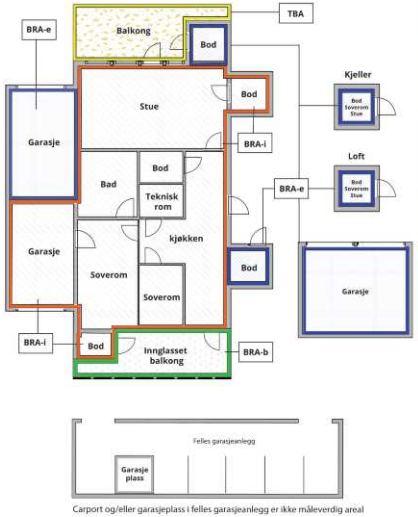
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	80			80	24
1. Etasje	90			90	45
SUM	**170**				**69**
SUM BRA	**170**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, Garderobe, Gang m/trapp, Bod, Kjølerom, Soverom, Toalettrom, Gang 2, Arbeidsrom/stue, Dusj/teknisk rom, Lagerrom, Bod 2		
1. Etasje	Bad, Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Kjøkken, Stue		

Kommentar

- Åpent areal (TBA):
Kjeller/underetasje: Overbygget uteplass/bod og terrasse
1. etasje: Veranda med hagestue og balkong ved soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 29.11.1982 hos Sunndal Bygningsråd. Igangsettingstillatelse er gitt 01.061983
- Underetasje: Matbod er endret til kjølerom og bod. Sportsbod benyttes i dag som bod/garderobe. Rom for klær er endret til ett lagerrom og ei bod. Hobbyrom benyttes i dag som arbeidsrom. Disse endringene krever ingen søknad om bruksendring. Disp.rom er endret til gang og dusj/teknisk rom og det utløser krav til å søke bruksendring for underetasjen.
- 1. etasje: Ingen endringer på romløsning med unntak av utvidelse av stue. Det må undersøkes lovlighet vedrørende tilbygg av stue. Tegninger datert 22.05.2006 viser tilbygg av veranda med levegger.
- Tegninger og byggemelding for tilbygget hagestue er datert 01.11.2023 hos Sunndal kommune

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		45		45	6
SUM		**45**			**6**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, Teknisk rom	

Kommentar

- Åpent areal (TBA): Overbygd inngang/svalgang

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Igangsettingstillatelse er gitt 22.03.2011 iht. matrikkel
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen. Lovligheten må undersøkes nærmere med kommunen

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	146	24
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Per Ove Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	65	11		0	1252 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brekklykkjo 13

Hjemmelshaver
Neeraas Kristine, Dahl Per Ove

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2006	Gave

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Igangsettingstillatelse er gitt 22.03.2011

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje på et plan. Støpt gulv med ringmur. Bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. Overflatebehandlede vinduer tre. Garasjeporter i stål med portåpner Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø. Det er etablert ett teknisk rom med egen varmtvannsbereder i garasje.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.04.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	8	Nei
Fra Infoland	05.05.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	50	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	14.05.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Nei
Standardtekst (Rombeskrivelse)	14.05.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	7	Nei
Forenklet energiattest	14.05.2025	Utarbeidet av takstingeniør. Korrigert u-verdi for etterisolering tak og skifte av hev/skyvedør i rapporten	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	Bekreftet av selger pr. epost 19.05.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Brekklykkjo 13, 6610 ØKSENDAL
Gnr 65 - Bnr 11
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bank ID SIGNERT 27.04.2025 Dahl, Per Ove
bank ID SIGNERT 27.04.2025 Neeraas, Kristine

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

Per Ove Dahl

Kristine Neeraas

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2006
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Brekklykkjo 13
6610 Øksendal

1563-65/11/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

I 2002 oppstod det vannskade på bad, trappehus, sportsbod og kjølebod forårsaket av frostskade på kobber vannrør inne på badet. Gulvsluken var muligens også frosset. Skaden ble dekket av Sparebank 1 Skadeforsikring AS og utbedret av håndverkere fra Byggservice AS på Sunndalsøra.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002
   Firmanavn: Byggservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: All skade ble utbedret.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Brødrene Gjershaug AS
Beskrivelse av arbeidet: Generell oppussing av badet med nye plater på vegg, nytt dusj hjørne og baderoms innredning,

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

• **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?

• **Ja**

Det ble oppstod en liten vannlekasje på taket like etter at vi overtok huset i 2006. Den ble oppdaget og utbedret raskt og forårsaket ingen nevneverdig skade.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006
   Firmanavn: Brødrene Gjershaug
   Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny foring på pipa.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Firmanavn: Brødrene Gjershaug

   Beskrivelse av arbeidet: Stua ble utvidet og det ble satt inn nye skyvedører i vegg mot syd.

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

• **Ja**

Det har vært fukt i det sydøstlige hjørnet i den innerste boden.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Eier grov seg helt ned til dreneringen på husets sydøstlige hjørnet og fant ut at nedløpet fra takrenna, ikke var koblet til dreneringen. Det fleksible røret ble skiftet ut med et fast rør som ble koblet skikkelig til dreneringen. Etter denne utbedringen har det ikke vært fukt i boden.

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?

• **Ja**

Etter at vi sluttet med katt har det vært mus på loftet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt mus børster i underkant av panelingen rundt huset (40 meter). I tillegg har det vært satt ut 8 musfeller. Det har ikke vært mus i fellene siden månedsskiftet januar/februar.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Dårlig sug fra ekstra toalett i første etasje.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: John L Sæther

   Beskrivelse av arbeidet: Hull i ventilasjonsrør på loftet ble tettet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Vedovnen i kjellerstua ble fjernet etter anbefaling fra feier og inntaket til pipa ble blokkert.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Terje Monsøy

Beskrivelse av arbeidet: Det elektrisk anlegget ble oppgradert ved at sikringer i hovedtavla ble skiftet ut og det ble montert downlights på stue og kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Stue ble utvidet, det ble satt inn skyvedører mot syd, veranda ble betydelig utvidet og det ble bygd utestue på verandaen.
Videre ble det bygd dobbel garasje med et lite bryggeri. Oppkjørselen ble endret med ny stor asfaltert parkering i tilknytning til garasjen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Alt arbeid ble utført av Brødrene Gjershaug AS.

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 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 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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Brødrene Gjershaug

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort tetthetsmåling etter tilbud om det fra kommunen. Etter dette ble det lagt ekstra isolasjon over stue og kjøkken.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Brekklykkjo 13, Øksendal				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Søk nr.**
Nybygg	Enebolig	18.12.82	30.11.82	
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Peder Th. Neeraas,		Kristiansund		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Malo Sagbruk		Molde		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Knut J. Nesje		Molde		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Ferdigattest kan utskrives når gjenstående mindre bygningsmessige arbeider, puss- og flikkarbeide er utført

Arbeidet må være utført innen:

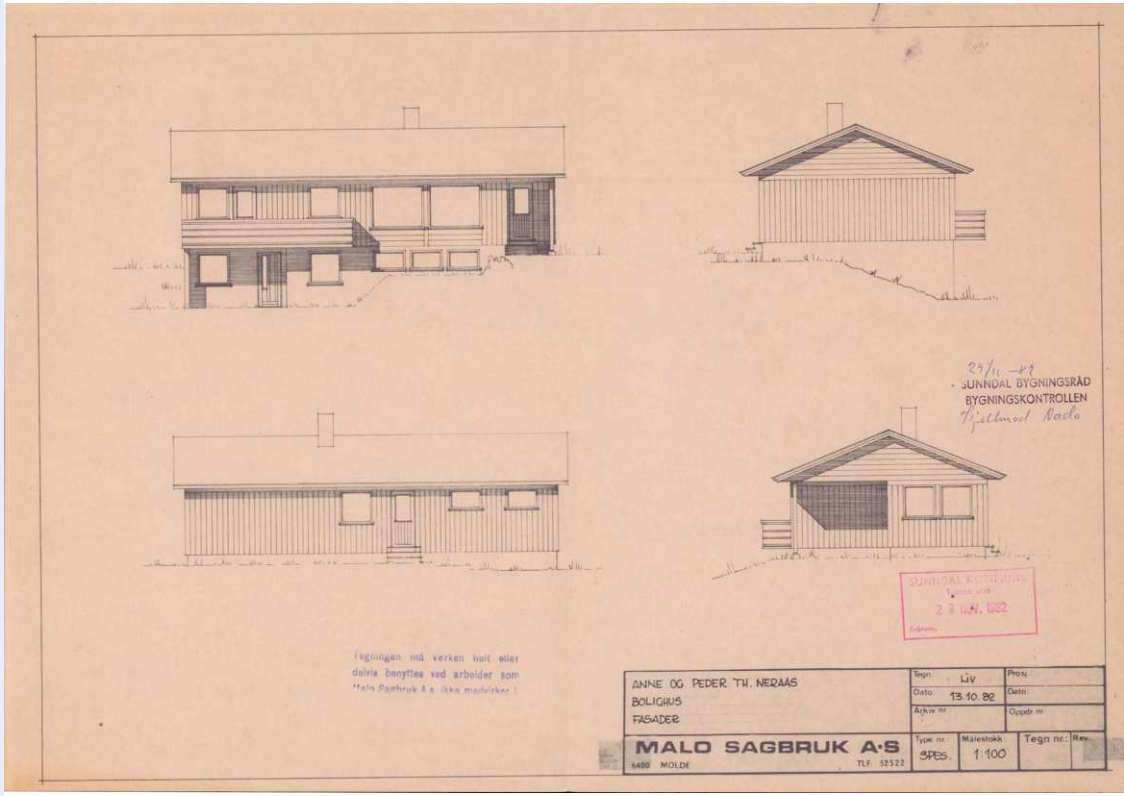
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

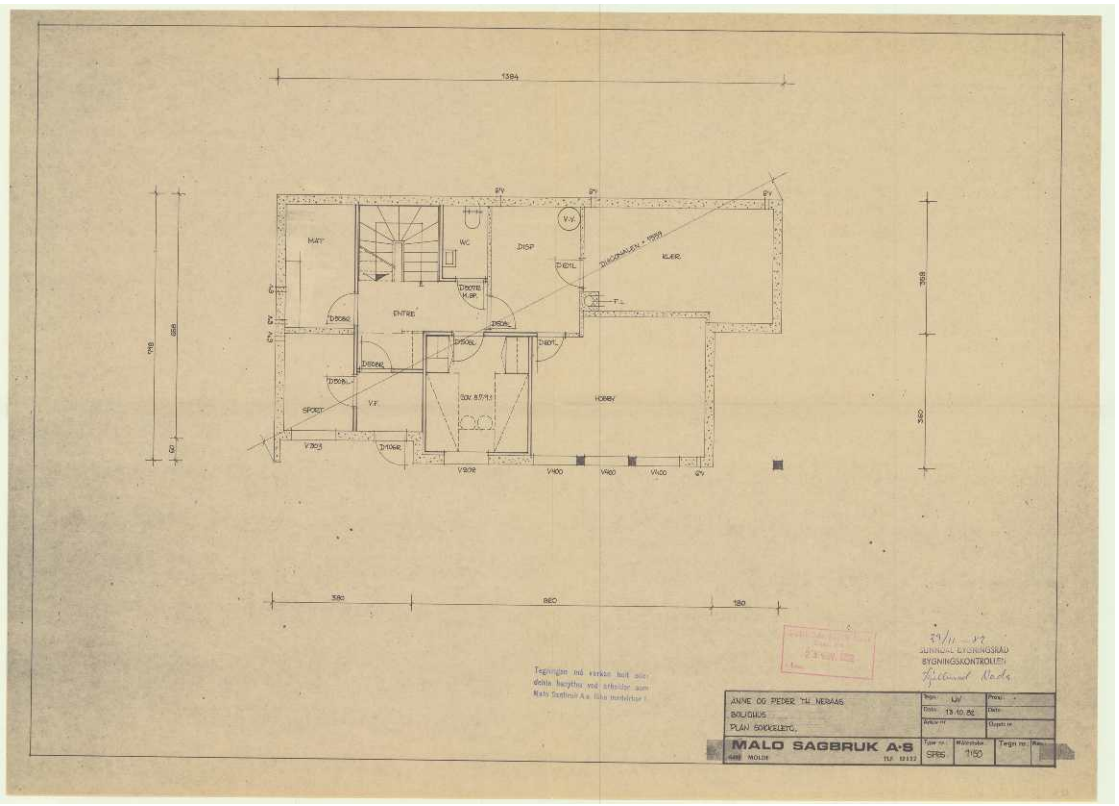
Sted og dato		Stempel
Sunndalsøra	15.06.84	Kjellmod Vada
		Underskrift

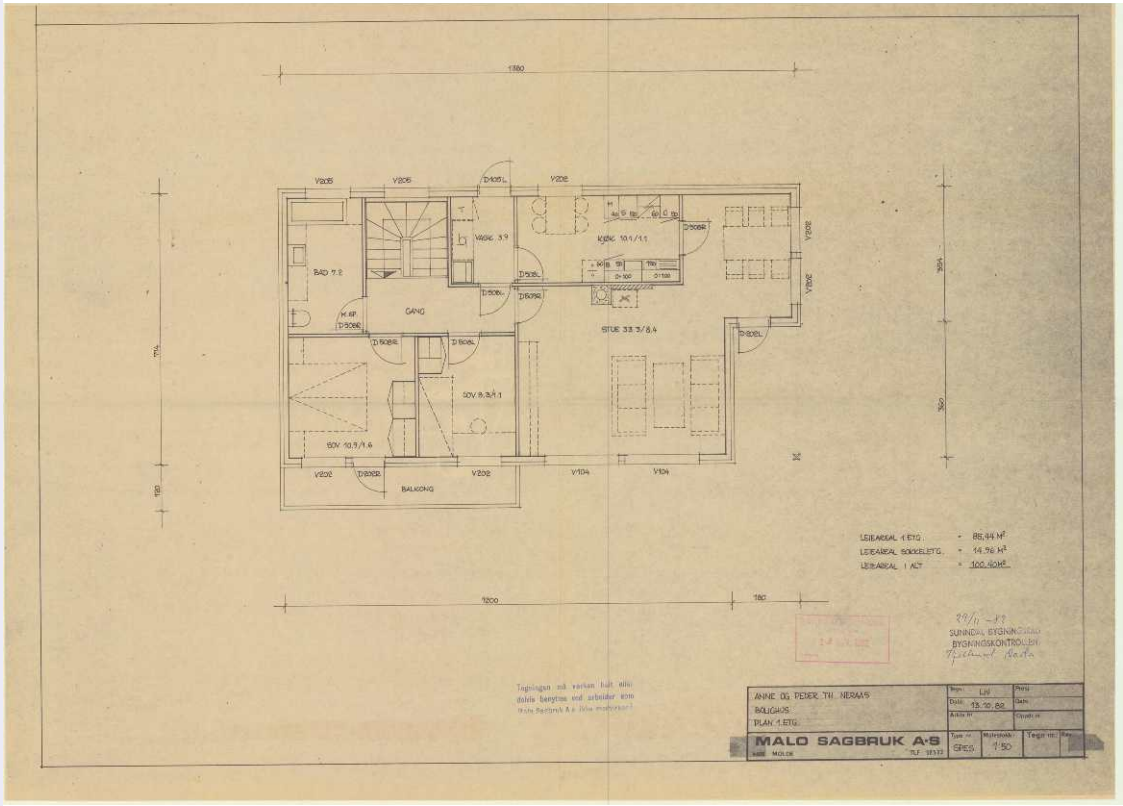
Sendes til

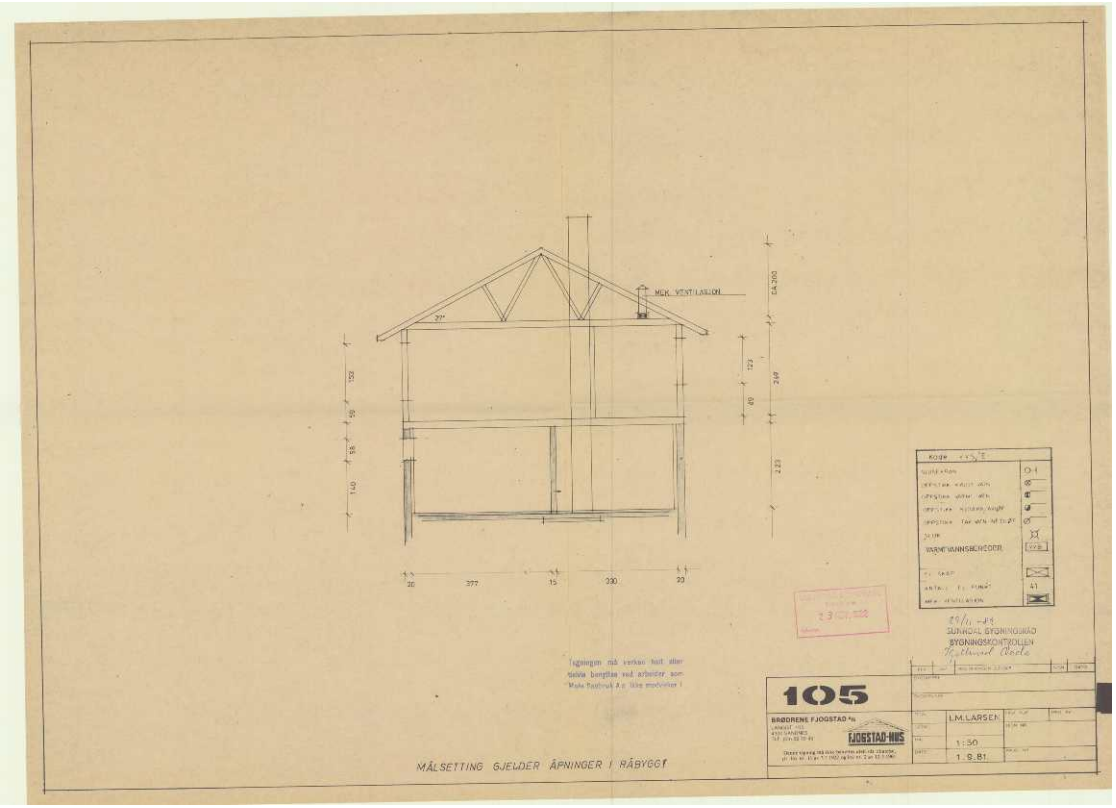
[X] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

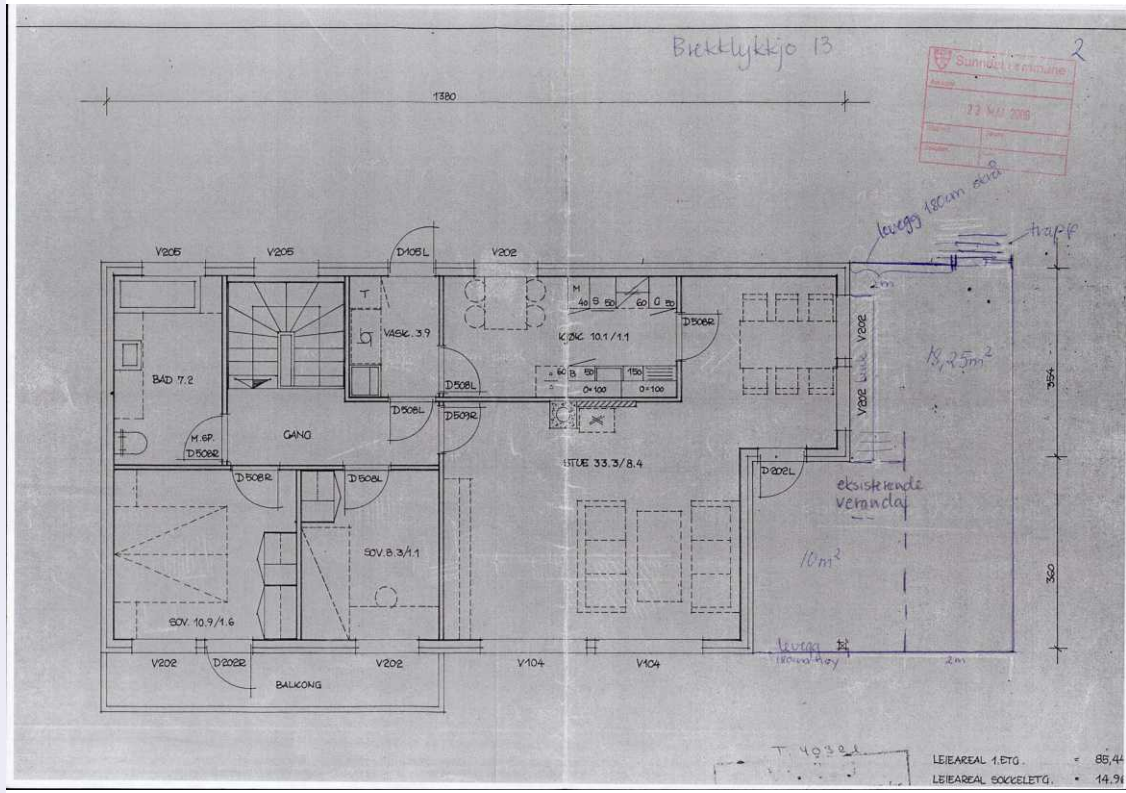
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

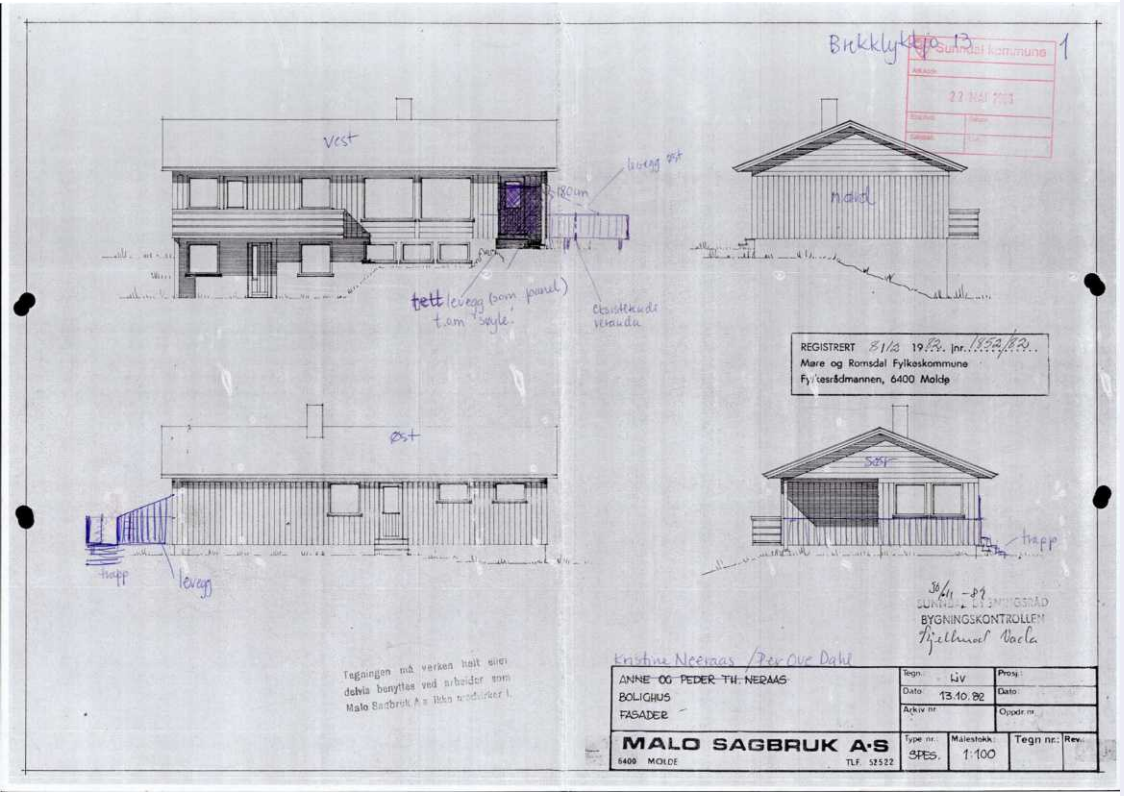



1384
MATT
WC
DISP
KLÆR.
ENTRE
HOBBY
SPISST.
V.F.
SOV 8,7/9,1
V.V.
380
880
180
Tegningen må ikke tas i bruk uten dette benyttes ved arbeider som Malo Sagbruk A.s ikke medvirker i.
29/11 - 82
SUNNDAL BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTROLLEN
ANNE OG PEDER TH. NERAAS
BOLIGHUS
PLAN SOKKELETG.
MÅLO SAGBRUK A·S
6460 MOLDE
TLF 72122
Tegn.: LH
Dato: 13.10.82
Type nr.: SPES
Målestokk: 1:50


1380
V205
V206
D105L
V202
KJØK. 10,1/11,1
BAD 7,2
GANG
SOV 9,3/11,1
SOV 10,9/9,6
STUE 33,3/8,4
BALKONG
V202
V202
V104
V104
1200
180
LEIEAREAL 1 ETG. = 85,44 M²
LEIEAREAL SOKKELETG. = 14,76 M²
LEIEAREAL I ALT = 100,40M²
29/11 - 82
SUNNDAL BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTROLLEN
Tegningen må ikke tas i bruk uten dette benyttes ved arbeider som Malo Sagbruk A.s ikke medvirker i.
ANNE OG PEDER TH. NERAAS
BOLIGHUS
PLAN 1.ETG.
MÅLO SAGBRUK A·S
6460 MOLDE
TLF 72122
Tegn.: LH
Dato: 13.10.82
Type nr.: SPES
Målestokk: 1:50


MÅLSETTING GJELDER ÅPNINGER I RÅBYGG
105
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
FJOGSTAD-HUS
L.M.LARSEN
1:50
1.9.81


Bjerklykkjo 13
1380
V205
V205
D105L
V202
BAD 7.2
VASK. 3.9
KJØK. 10.1/1.1
STUE 33.3/8.4
GANG
M.GP.
D508R
D508L
D502R
V202
D202L
eksisterende vernedør
SOV. 8.3/1.1
SOV. 10.9/1.6
V202
D202R
V202
BALKONG
V104
V104
2m
354
360
leveggen
trapp



Tegningen må verken helt eller delvis benyttes ved arbeider som Malo Sagbruk A.s ikke utfører i.

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOK NR. 5436 1982, 14/10
NORDMØRE SORENSKRIVEREMBETE

Dokumentavgift er betalt med kr. 210.-
Nordmøre sorenskriverembete

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2]	Kommune
Brekklykkjo nr. 13, gnr. 65, bnr. 11	Sunndal

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag · mnd. · år · personnr
Sunndal Kommune vøordføreren	

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag · mnd. · år · personnr
Peder Th. Neeraas	011021 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 12.528,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Overdragelsesvilkår er fastsatt av kommunestyret i møte 30/3-82, K.sak 24/82 som er vedheftet.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1:81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Sunndalsøra, — Sted
07.10.82 — Dato

Sunndal Kom[illegible] — Utstederens underskrift
Ordfører

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

SUNNDAL KOM[illegible] NE — kommunestyresak 24/82

RÅDMANNEN

N/LA
Ark. 1331
F.sak 121/82

PRISER OG ANDRE VILKÅR VED SALG AV TOMTER I BREKKLYKKJO BOLIGFELT

Som trykt bilag følger notat av 02.03.82 fra teknisk etat vedrørende tomtekostnader i Brekklykkjo boligfelt.

Brekklykkjo boligfelt er nå klar til opparbeidelse etter at feltet er finansiert med lån kr. 700.000 i Kommunalbanken til intern og ekstern opparbeidelse og lån kr. 210.000 til kjøp av grunn, jfr. kommunestyrets vedtak i møte 16.02.82 og lånetilsagn fra Kommunalbanken i brev av 25.02.82. Teknisk etat regner etter dette med at feltet vil være klart for boligbygging i løpet av sommeren 1982.

Rådmannen forutsetter etter dette at administrasjonen kan foreta utlysing av tomter så snart denne sak er behandlet av formannskapet. Rådmannen forutsetter videre at tomtetildelinger på vanlig måte foretas av formannskapet. Hvorvidt alle tomtene i boligfeltet bør tildeles allerede i 1982 bør formannskapet først ta stilling til når oversikt over tomteseknadene foreligger. Rådmannen vil for sitt vedkommende gi uttrykk for at det er lite ønskelig at samtlige tomter i de mindre boligfelt tildeles ved første utlysing, men som kan vise seg nødvendig ut fra den alminnelige tomtesituasjon i kommunen.

Rådmannen forutsetter at det ikke er nødvendig med særskilte vedtak om den tomteutlysing administrasjonen vil foreta og den fullmakt formannskapet har til tildeling av tomter.

Til notatet av 02.03.82 bemerker teknisk sjef spesielt at kvadratmeterprisen vil bli lavere i Brekklykkjo enn i Løykjahagan dersom tomtekostnadene skal bli noenlunde like i de to feltene, og som teknisk sjef mener er et riktig prinsipp. Rådmannen vil slutte seg til dette. Tomtene i Brekklykkjo varierer i størrelse fra 1 056 til 1 365 m2. Dette gir en prisvariasjon fra ca. kr. 45.000 til ca. kr. 53.000 før tillegg for tilknytningsavgifter for vann og kloakk. Rådmannen viser ellers til kommunestyrets vedtak i møte 16.02.82, K.sak 17/82: Priser og andre vilkår ved salg av tomter i Løykjahagan boligfelt.

Etter det som foreligger og i samsvar med forslag fra teknisk sjef vil rådmannen fremme slik

INNSTILLING FOR KOMMUNESTYRET:

1. Sunndal kommunestyre fastsetter prisene på boligtontene i Brekklykkjo boligfelt til kr. 10 pr. m2 for nettoareal og kr. 14 pr. m2 + kr. 20.000 for opparbeidelseskostnader.

   Denne prisen skal fra 01.01.83 oppjusteres i samsvar med den rente som kommunen i samme tidsrom betaler for lån til grunnkjøpsobligasjoner i Kommunalbanken, for tiden kr. 11 % p.a.

2. Kjøpesummen forfaller til betaling når tomtekjøperen får melding om at skjøtet kan avhentes.

   Ved forsinket betaling tilleggges renter fra første månedsskifte etter at kjøpesummen forfalt i samsvar med den rente som kommunen i samme tidsrom betaler for lån til grunnkjøpsobligasjoner i Kommunalbanken, f.t. 11 % p.a.

3. Det settes som vilkår at godkjent bygging på tomten må være påbegynt innen 2 år regnet fra kommende 1. januar eller 1. juli avhengig av på hvilket tidspunkt tomtetildeling skjer. Boligen må være oppført innen 3 år regnet fra samme dato. Påbegynt bygging innebærer at tegningene må være godkjent og byggetillatelse gitt av bygningsrådet, og finansieringen ordnet slik at byggearbeidet umiddelbart kan settes i gang.

4. Dersom betalingsfristen ikke overholdes eller de forhold som er nevnt under pkt. 3 ikke er ordnet innen de fastsatte frister, kan kommunen kreve tomten tilbakeskjøtet fri for nye pengeheftelser mot tilbakebetaling av kjøpesummen.

5. Tilknytningsavgift for vann og kloakk betales i henhold til gjeldende vedtekter.

6. Når kommunen ønsker vann-, kloakk- eller lysledning innlagt til andre, bakenfor eller innenfor liggende tomter, har den rett til å grave ned slike ledninger på eiendommen, eller føre den over grunnen, uten erstatning av noe slag. Kommunen skal også ha uhindret og vederlagsfri adgang til når som helst å utføre ettersyn og reparasjoner, vedlikehold, omlegging og utvidelser etc. av slike ledninger. Etter endt arbeid plikter kommunen å bringe eiendommen tilbake til den tidligere stand ved f.eks. opprydding, istandsetting av gjerder, plener og beplantninger m.v.

   Eiere eller festere av nabotomter har rett til å føre vann og kloakkledninger over eiendommen for dermed å komme i forbindelse med de offentlige vann- og kloakkledninger.

   I tilfelle tvist om disse ledningers plassering avgjøres dette av teknisk sjef i Sunndal kommune. Mulig skade på hageanlegg etc. ved gravinger etter at tomten er bebygd, erstattes av vedkommende eier eller fester som legger ledningene, etter minnelig overenskomst, eller hvis slik ikke oppnås ved lovlig skjønn.

   Inngrep i eiendommen som nevnt i dette punkt må varsles i rimelig tid.

PÅTEGNING OM FORMANNSKAPETS OG KOMMUNESTYRETS AVGJØRELSE:

Formannskapet sluttet seg enstemmig til rådmannens innstilling i møte 16.03.82.

Innstillingen ble vedtatt enstemmig av Sunndal kommunestyre i møte 30.03.82.

Sunndal, 31.03.82

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/5436/61
Uthentet 2025-04-24 10:23
Side 3 av 3

Reguleringsbestemmelser for Brekklykkjo boligfelt

Vedtatt av Sunndal kommunestyre 10.2.2016, sak 7/16

Endring av bestemmelse nr. 1.2 vedtatt av Sunndal formannskap 30.05.2024

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse, alle nummer.

a) Valg av bygningstype og bygningenes utforming skal tilpasses terrenget. På skrånende tomter skal bygningene ha flere plan som tar opp terrengforskjellene slik at større fyllinger og skjøringer unngås.

b) Tillatte takformer er sammensatte pulttak og saltak.

c) Max tillatt %-BYA=35.

d) Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

e) Hovedledninger og stikkledninger tillates lagt over regulert boligområde

f) Det skal være 5 meter plass foran garasjeport på egen tomt for parkering av biler.

g) Frittliggende carport/garasje/bod skal ha samme arkitektoniske utforming og materialbruk som bolighuset.

h) Hovedledninger og stikkledninger tillates lagt over regulerte boligtomter.

i) Sammen med byggesøknaden skal det innsendes detaljert situasjonsplan og terrengprofiler som viser eksisterende og nye kotehøyder, stigningsforhold, uteoppholdsplasser, bygg, parkering og eventuelle forstøtningsmurer. Plassering av garasje skal være vist på planene som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Planlagt fylling og skjæring skal komme klart fram av profilene. Profilene skal dekke hele tomten samt 5 meter inn på nabotomten og tilgrensende veger.

1.2 Leke- og møteplass, L1

Samtidig med opparbeidelse av adkomstveg til den nordligste tomta i feltet (Brekklykkjo 29) skal det opparbeides en felles leke- og møteplass i området. Minstekrav er anlegning av 2 ulike aktivitetselementer for barn og felles oppholdsareal/samlingsplass med benker og bord. Adkomsten til leke- og møteplassen skal være tilgjengelig også for barnevogner og rullestolbrukere. Leke- og møteplassen skal være ferdig før den nordligste tomta i feltet (Brekklykkjo 29) kan tas i bruk.

Vedlikehold og ytterligere opparbeidelse av leke- og møteplassen foretas av beboere i feltene B1 og B2 (Brekklykkjo 25, 27, 29 og 20)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

Samferdselsanlegg skal utformes med geometrisk utforming, frisikt og stigningsforhold i henhold til vegnormalene.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Friområde

Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som lekeareal kan oppføres.

4 HENSYNSSONER

4.1 Frisiktsone

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt jfr. vegnormalene.

4.2 Faresone Ras H310_1

Det kan ikke bygges nye hus inn i det avmerkede rasområdet. Før det eventuelt kan bygges på oppholdsrom, skal det vurderes om det må gjøres noen avbøtende tiltak.

4.3 Faresone Kvikkleire H_310_2

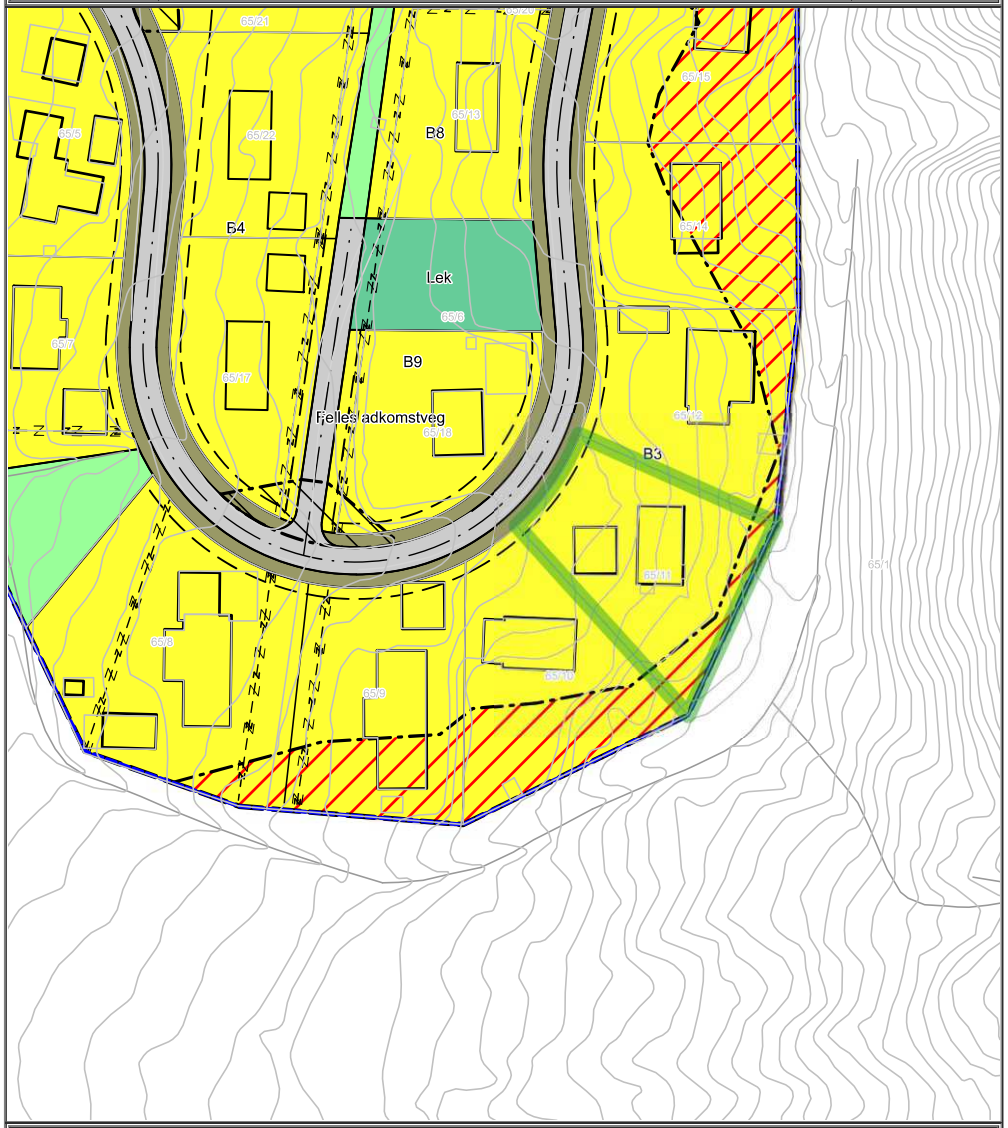
Pga ustabile masser tillates ikke fyllinger eller større grave- eller anleggsarbeider i grunnen

5 Gjennomføringssone H_810

5.1 Sunndal kommune kan ikke selge området som ligger inn under gjennomføringssonen før etter planleggingen av nytt kloakkanlegg er gjennomført, dette for å se hvor stort areal et eventuelt nytt kloakkrenseanlegg trenger.

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 65	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Brekklykkjo 13, 6610 ØKSENDAL			
Hj.haver/Fester:				
SUNNDAL KOMMUNE	Dato: 24/4-2025 Sign:			Målestokk 1:1000



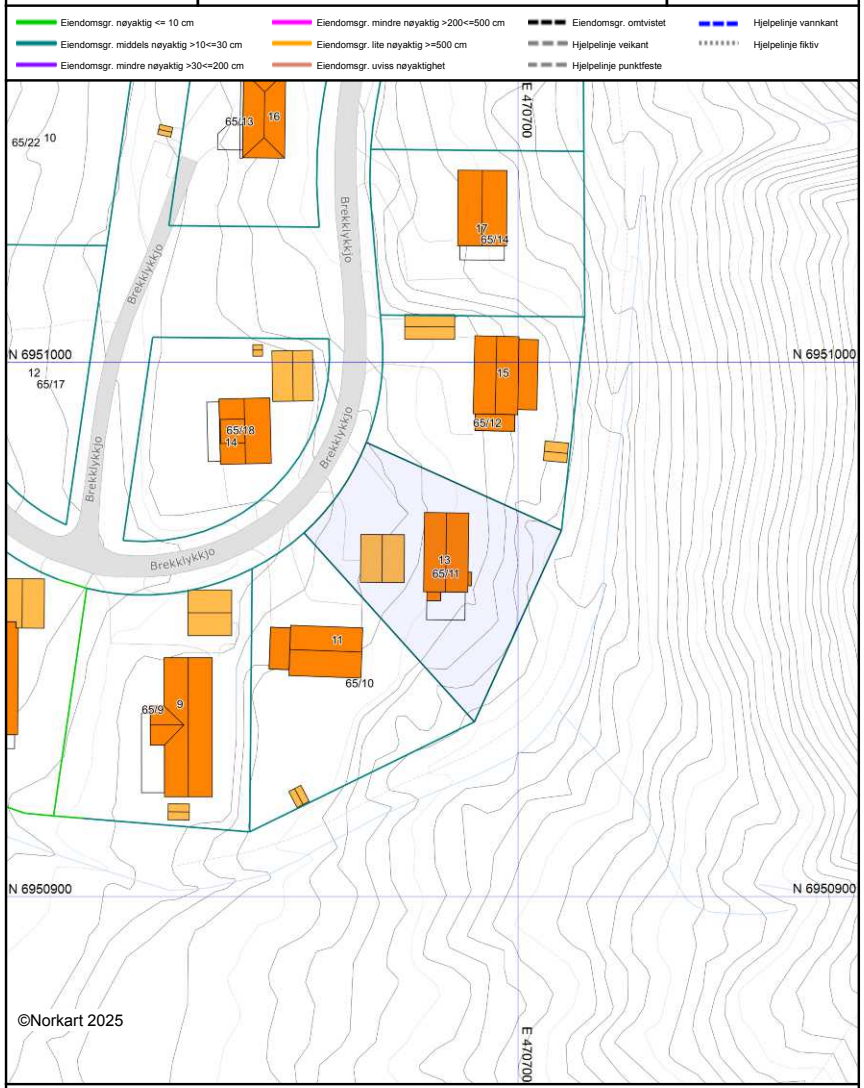
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Grunnkart

Sunndal kommune

Eiendom: 65/11
Adresse: Brekklykkjo 13
Dato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000

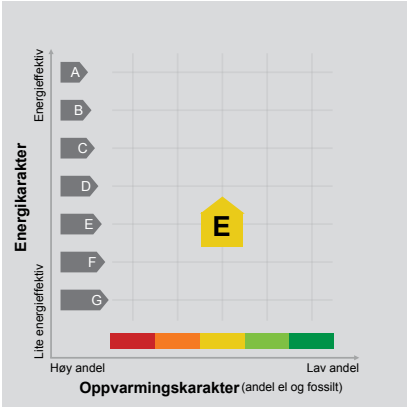
UTM-32



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.

ENERGIATTEST

Adresse	Brekklykkjo 13
Postnummer	6610
Sted	ØKSENDAL
Kommunenavn	Sunndal
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10392144
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119865
Dato	14.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Etterisolering av yttervegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Fyr riktig med ved

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	170
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/lister-til-energimerking).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

BREKKLYKKJO 13

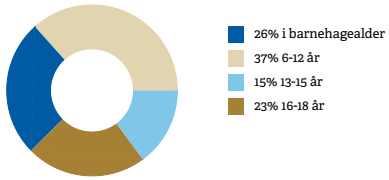
OFFENTLIG TRANSPORT

Øksendal Linje 902	**4 min** 3.7 km
Molde Lufthavn, Årø	**1 t 7 min**

SKOLER

Tredal skole (1-7 kl.) 111 elever, 7 klasser	**12 min** 12.4 km
Sande skole (1-7 kl.) 256 elever, 20 klasser	**16 min** 15.5 km
Sunndal ungdomsskole (8-10 kl.) 238 elever, 20 klasser	**17 min** 15.8 km
Sunndal vidaregåande skole 300 elever	**16 min** 15.5 km
Tingvoll vidaregåande skole 100 elever, 5 klasser	**52 min** 61.6 km

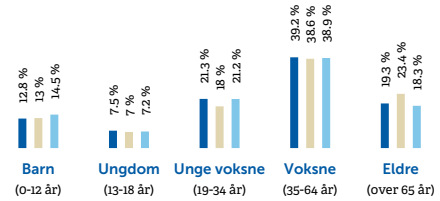
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Øksendal	309	162
Kommune: Sunndal	6 932	3 779
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Øksendal barnehage (1-4 år) 14 barn	**3 min** 2.5 km
Tredal barnehage (1-5 år) 41 barn	**12 min** 12.4 km
Holten barnehage (1-5 år) 93 barn	**15 min** 14.9 km

DAGLIGVARE

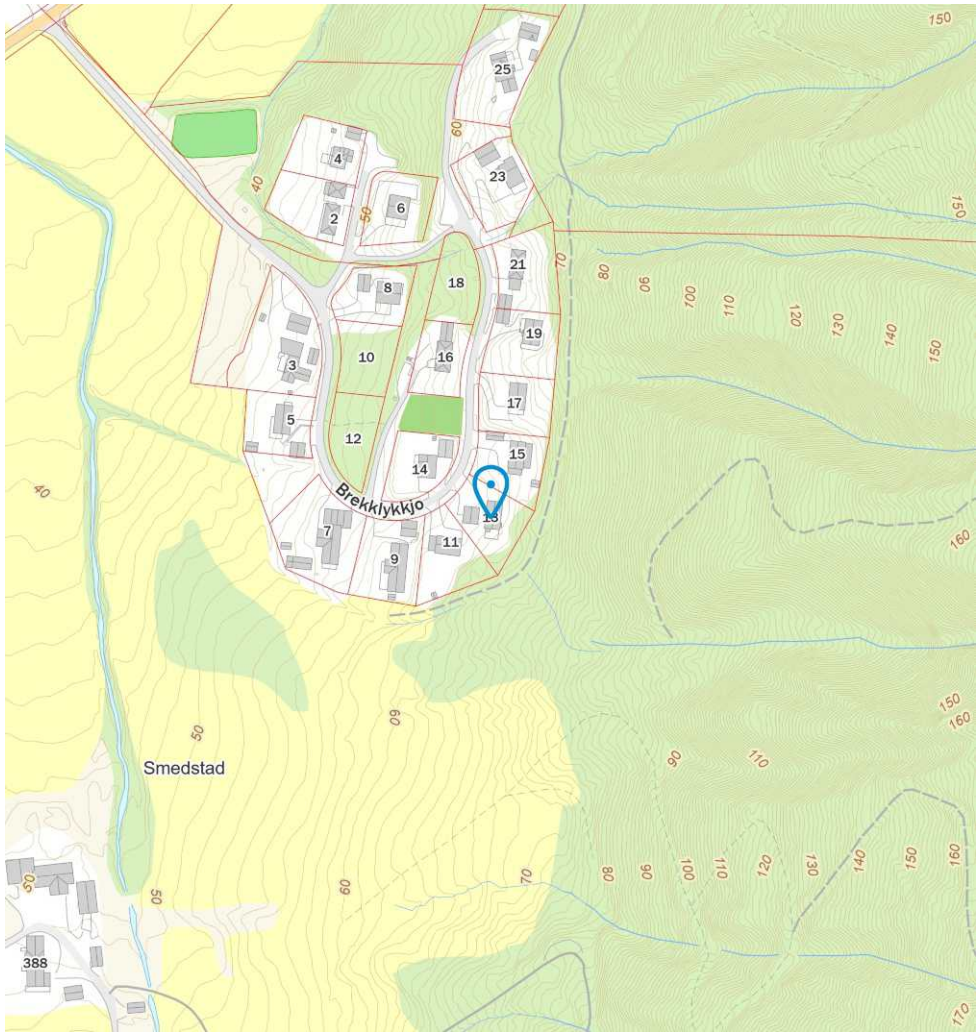
Kiwi Sunndalsøra	**13 min**
Coop Extra Sunndalsøra Post i butikk	**13 min** 14.2 km

SPORT

Husby skole nærmiljøanlegg Ballspill	**3 min** 2.3 km
Erstadengen stadion Fotball, friidrett	**6 min** 3.6 km
Fitnesspoint Sunndalsøra	**13 min**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



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 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: 21250028 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Brekklykkjo 13, 6610 Øksendal.
Gnr. 65, Bnr. 11, 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: 21250028
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.05.2025

EiendomsMegler 1

Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra

eiendomsmegler1.no