

Velkommen til

Tredalsvegen 50, 6600 Sunndalsøra

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tredalsvegen 50
6600 Sunndalsøra

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 550 000,-	**BRA/BRA-i**	80 / 65 m²
Omkostninger	kr	42 622,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	1 592 622,-	**Boligtype**	Tomannsbolig
Andel fellesgjeld	kr	108 524,-	**Eierform**	Eierseksjon
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	1 701 146,-	**Byggeår**	1954
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 207,-	**Etasje**	2 av 2

Energimerke 

Fin selveierleilighet i 2. etasje. De fleste rom oppusset i nyere tid. Dagens eier har besørget diverse finish. Vinduer fra 2017. Moderne belysning i tak. Hvite innredninger på kjøkken og bad. Hvitevarer medfølger. Flislagt bad med dusjhjørne, avtrekksvifte og opplegg til vaskemaskin. Stue med både peisovn og varmepumpe. Godt med skapplass på begge soverom. Vestvendt veranda. Tre boder i kjeller. Flere asfalterte biloppstillingsplasser.

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
Tredalsvegen 50, 6600 Sunndalsøra

Registerbetegnelse
Gnr. 49, Bnr. 2, Fnr. 2, Snr. 2, Sunndal kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	1 658 524,-
Prisantydning	kr	1 550 000,-
Andel fellesgjeld	kr	108 524,-
Omkostninger	kr	42 622,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 592 622,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	1 701 146,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 721 536,-

Omkostninger
Tinglysingsgebyr pr. pantobl. kr 500,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 500,-
Attestasjonsgebyr kr 172,-
2,5% dokumentavgift kr 41 450,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 42 622,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 2 094,- pr. år 2025. Beløpet gjelder eiendomsskatt og er fordelt på fire terminer per år.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 207,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader inkluderer betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, renovasjon, festeavgift, bygningsforsikring, kabel-tv/bredbånd og diverse vedlikehold/drift iht. regnskap.

Fellesutgifter kr 2 159,-
Kapitalkostnader kr 212,-
Renovasjon kr 419,-
Kapitalkostnader kr 542,-
Vedlikehold kr 92,-
Tilleggsytelser: Kabel-TV/bredbånd kr 783,-
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er kr 6 511 487.83,- pr 22.01.2026

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 40357011479, Tinde Sunndal Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.01.2026: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 258
Saldo per 22.01.2026: 6 511 488
Andel av saldo: 108 525
Første termin/første avdrag: 24.08.2017 (siste termin 24.06.2047)

Forretningsfører
Sunndal Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 65 m²
BRA - e: 15 m² (boder i kjeller)
BRA totalt: 80 m²
TBA: 7 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
2 soverom

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

Eierform
Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Tomannsbolig

Etasje
2. etasje

Parkering
Parkering på felles asfalterte biloppstillingsplasser.

Sameiebrøk
65/800

Sameiets eiendom
Gnr. 49, Bnr. 2, SUNNDAL kommune.
Tomtestørrelse 2 595 m². Flat tomt beplantet med plen, busker og hekker. Vestvendt veranda med ettermiddag og kveldssol. Takoverbygd inngangsparti fra 2013.

Festet tomt hvor Kalken Sameie har hjemmel til festerett. Hydro Aluminium AS har hjemmel til grunnen. Festeavgiften inngår i fellesutgiftene. Bortfester må godkjenne ny eier. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Kontakt eiendomsmegler for ytterligere informasjon.

Byggeår
1954 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
2. etasje: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Eksterne bruksareal:
Kjeller: 3 boder.

Standard
2. etasje:
Gang: Laminatgulv. Malt panel og dekorstein på vegg. Malt takpanel i himling. Plassbygde hyller i nisje. Inngang til leiligheten fra felles gang.

Stue: Laminatgulv, malte plater på vegg og malt panel i himling. Utgang til veranda. Varmepumpe og vedovn.

Kjøkken: Laminatgulv, malt panel på vegg og malt takpanel i himling. Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt vask og avrenningsbeslag. Flis på vegg over benkeplate. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Soverom 1: Laminatgulv, malt strietapet på vegg og malt panel i himling med spotter. Panelovn på vegg. Garderobeskap. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Laminatgulv, malt panel på vegg og malt panel i himling. Panelovn på vegg. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg. 50 cm servantskap med heldekkende servant, rundt speil med bakgrunns-belysning, overskap, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Verksbyen. Knappe to km til sentrum av Sunndalsøra. Lekeplass, ballbinge, fotballbaner, golfbane, barnehage og barneskole i nærheten.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
Leilighetshus med 2 enheter fordelt over kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Boder i kjeller. Leiligheten ligger i 2. etasje med utgang til veranda fra stue. Støpte gulv i kjeller og støpt grunnmur. Trebjelkelag. Reisverk/bindingsverk i vegger med liggende kledning. Trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags glass. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Følgende hvitevarer medfølger handel dersom ønskelig:
- Komfyr med keramisk topp
- Kjøleskap med fryser
- Oppvaskmaskin
- Mikrobølgeovn

Følgende kan medfølge etter nærmere avtale med selger:
- Vaskemaskin på bad

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

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

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

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har

vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Sunndal kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1954, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring.

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

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

Energimerking
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.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Gjeldende reguleringsplan:
Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan.

Gjeldende kommundelplan:
Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder for området. Kommunedelplanen inneholder både generelle bestemmelser som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på planen. I kommunedelplanen er tomta vist som eksisterende boligbebyggelse og generelle
bestemmelser nr. 0.1-0.5 og bestemmelser nr. 1.1.1 gjelder.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 338 096,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 352 382,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det praktiseres ikke forkjøpsrett. Styret må godkjenne ny eier.

Eier
Ida Hordnes

Heftelser og servitutter
Grunndata:
1990/4925-3/61 04.10.1990 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 2 Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/800
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

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. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser ennde 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
Sameiets økonomiske status 2024:
Årets resultat: kr -637 014,-
Årets endring i disponible midler: kr - 738 314
Disponible midler: kr 2 690 000,-

Endring vedtatt på sameiemøte/årsmøte 22.05.2018:
Gjelder husordensregler: Pkt. 9 angående "styrets årsberetning" tas ut av årsmøte.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr -5 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 900,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. ,-
Fotograf kr. ,-
Tilstandsrapport kr. ,-
Stylist (veiledning) kr. ,-
Trykk av annonsemateriell kr. ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. ,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. ,-

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

- Fotograf
- Stylist

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Svenn Marius Skålvik i Midt Norsk Takst AS den 03.02.2026.

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

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

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

Innvendig - Rom Under Terreng: TG3 er gitt på grunn av fuktmåling som viser 23,6% på oppforet gulvplate.

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

- Tekniske installasjoner - Varmesentral
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken - 2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
- Våtrom - 2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - 2. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 2. Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon
- Våtrom - 2. Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 24.09.1990 ifb. seksjonering av boligen. Tegningene inneholder ingen spesifisert rombeskrivelse. Basert på visuell befaring er det ikke registrert bruksendringer som medfører søknadsplikt. Tidligere dør mellom kjøkken og spisestue er fjernet i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet; dette anses som et mindre tiltak som ikke utløser krav om godkjenning.

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

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 02.02.2026
- Selgers egenerklæring datert 21.01.2026
- Seksjonstegning
- Festekontrakt 23.12.1976
- Husordensregler
- Vedtekter
- Årsmelding
- Referat generalforsamling
- Årsregnskap
- Eiendomsrapport
- 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
E-post: marius.mellemseter.nes@em1.no

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












SIEMENS









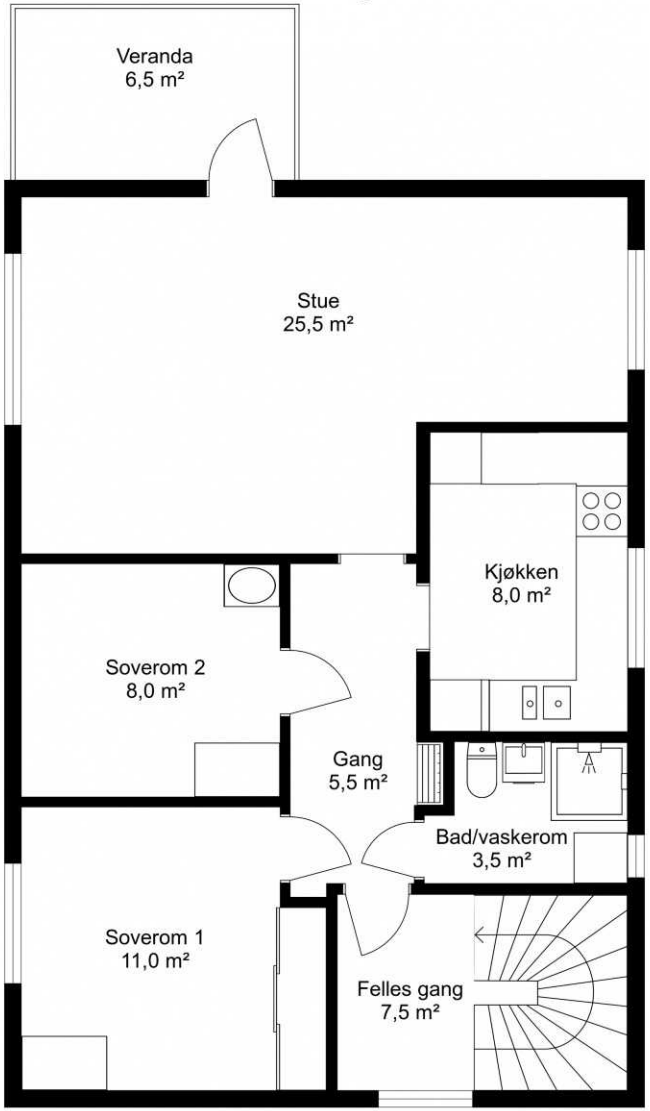

Panasonic
INVERTER



MIDT NORSK TAKST AS

6600 Sunndalsøra - Tredlasvegen 50 - H0201

2. Etasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Tredalsvegen 50, 6600 SUNNDALSØRA

SUNNDAL kommune

gnr. 49, bnr. 2, snr. 2, fnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 28.01.2026 **Rapportdato:** 03.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20704-1665 **Referansenummer:** LQ3241

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

MIDT NORSK TAKST AS

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



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

sms@mntakst.no

915 36 411

MIDT NORSK TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Tredalsvegen 50, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 49 - Bnr 2
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetshus med 2 enheter fordelt over kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Boder i kjeller.
Leiligheten ligger i 2. etasje med utgang til veranda fra stue.
Støpte gulv i kjeller og støpt grunnmur. Trebjelkelag.
Reisverk/bindingsverk i vegger med liggende kledning.
Trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags glass.
Saltak med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord.

Tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Eldre papp undertak som er synlig fra kryploft. Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Sort takstige opp til pipe. 2 nedløp er tilkoblet avløp i grunn, øvrige er ført til terreng.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Loftkonstruksjon er en del av felles areal.
Sperrekonstruksjon med synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Tilgang til kryploft via luke i felles gang. Gulv på hele loftarealet.
Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags glass fra 2017.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør fra felles gang inn til leiligheten.
Bygningen har malt hovedytterdør med elektronisk lås og malt kjellerdør som er felles.
Bygningen har verandadør i tre med aluminiumsbekledning utvendig og 3-lags glass fra 2017.
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 95 cm
Overbygd trapp i tre med stående rekkverk og malt håndløper. Høyde på rekkverk er målt til 90 cm.
Overbygd malt betongtrapp fra parkering ned til kjeller. Stående rekkverk og malt håndløper på en side. Høyde på rekkverk er målt til 90 cm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malt takpanel og malt trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn av ukjent alder.
Rom under terreng med boder.
Gulvet er av betong og har teppe. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Malt tett trapp med belegg i trinn og malt rekkverk.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt panel i himling.
Mekanisk avtrekk på vegg.
50 cm servantskap med heldekkende servant, rundt speil med bakgrunnsbelysning, overskap, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Laminatgulv, malt panel på vegg og malt takpanel i himling.
Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask og avrenningsbeslag. Flis på vegg over benkeplate. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er tilgengelig i skap under vask på kjøkkenet.
Avløpsrør av plast i leiligheten som er ført til felles avløpsstamme i støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg.
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue
Leverandør: Panasonic
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt
Produksjonsår: 2008
Service utført: Ikke opplyst
OSO varmtvannstank som er på ca. 120 liter.
Produksjonsår: 2003
Plassering: I hjørne på kjøkkeninnredningen.
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt
Sikringsskap er plassert i felles gang med skrue/automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 40 AMP. Åpent og skjult anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

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

Brann: Det er montert brannmeldere i leiligheten og brannslukker fra 2020.
Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 24.09.1990 ifb. seksjonering av boligen
- Tegningene inneholder ingen spesifisert rombeskrivelse. Basert på visuell befaring er det ikke registrert bruksendringer som medfører søknadsplikt. Tidligere dør mellom kjøkken og spisestue er fjernet i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet; dette anses som et mindre tiltak som ikke utløser krav om godkjenning.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info:

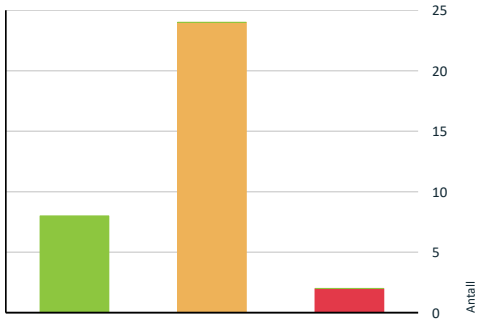
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker,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

Tredalsvegen 50, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 49 - Bnr 2
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Sammendrag av boligens tilstand

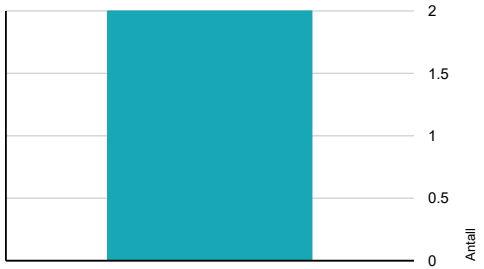
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tredalsvegen 50, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 49 - Bnr 2
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave. Eiendommen er etablert og seksjonert 04.10.1990

Anvendelse

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

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

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

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Monterte nytt servantskap, nytt dusjkabinett på badet. Det er også etablert opplegg for vaskemaskin. Utført som egeninnsats.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

- Er noe 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 anbefales å vaske taket og montere mosebeslag på mønet av sink eller kobber for å hindre videre mosevekst på taktekkingen. Dersom tiltak ikke utføres, kan mosen føre til fuktansamling og redusert levetid på taktekkingen.

Tilstandsrapport





Oversikt



Oversikt

TG 2 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Sort takstige opp til pipe. 2 nedløp er tilkoblet avløp i grunn, øvrige er ført til terreng.

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

- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.

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

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





Pipehatt og luftehatt. Fastmontert takstige til pipe.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon. Det forutsettes at veggen er bygget iht. preakseptert løsning

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tredalsvegen 50, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 49 - Bnr 2
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er ett løst bord over verandadør

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør utføres vask og overflatebehandling av kledningen for å beskytte mot videre skade. Enkelte bord bør vurderes skiftet ut ved behov.
- Løst bord over verandadør bør festes for å unngå ytterligere skade og redusere risiko for vanninntrenging eller skade på konstruksjonen.





Oversikt



Oversikt



Løst bord over verandadør

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loftkonstruksjon er en del av felles areal.
Sperrekonstruksjon med synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Tilgang til kryploft via luke i felles gang. Gulv på hele loftarealet.
- Takkonstruksjon er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

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

- Det er påvist fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen ved pipe som er av eldre dato. Ingen fukt målt på befaringsdagen.
- Ventilering langs raftekasser er tettet med bod noe som begrenser ventileringen.
- Loftsluke er ikke isolert og har ingen lås, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.
- Undertak har ingen mansjett/tetting rundt gjennomføringer i undertak

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Påviste fuktskjolder i undertaket bør holdes under oppsikt over tid, og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, men dette må ses i sammenheng med gammelt undertak.
- Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere bedre lufting ut mot raftekasser, da begrenset ventilering kan medføre kondensering og fuktskader i konstruksjonen, spesielt ved endret bruk eller økt oppvarming.
- Det anbefales å montere tett og isolert inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker inneklimaet. Dette vil også redusere faren for fuktskader på loftet.
- Området rundt gjennomføringer i undertaket uten mansjett bør holdes under oppsikt, og tiltak vurderes dersom det oppdages endringer. Manglende mansjett medfører at gjennomføringer i undertaket ikke er tette, med fare for at vann kan trenge inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Lufteventiler i gavel



Luke i himling felles gang med stige



Eldre lufteåpninger er kledd igjen, men det er fortsatt mindre luftespalter opp mot underpanel enkelte steder som bidrar til ventilering



Oversikt

TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags glass fra 2017.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst utvendig.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vindu på stue. kjøkken og bad



Vindu i bod



Vindu på stue



Vindu på soverom. Det er også montert brannstige fra soverom 1

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tredalsvegen 50, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 49 - Bnr 2
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør fra felles gang inn til leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Noe overflateskader innvendig på dør

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men det anbefales å følge med på utviklingen av overflateskadene og utføre nødvendig vedlikehold ved behov.
Dersom skadene forverres, kan det føre til redusert levetid og funksjon på døren.



Dør sett fra leiligheten



Noe overflateskader innvendig på dør



Dør sett fra felles gang

TG 1 Dører - 3

Bygningen har verandadør i tre med aluminiumsbekledning utvendig og 3-lags glass fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Verandadør

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør med elektronisk lås og malt kjellerdør som er felles.



Hoveddør



Kjellerdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 95 cm

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tredalsvegen 50, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 49 - Bnr 2
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



TG 1 Utvendige trapper

Overbygd trapp i tre med stående rekkverk og malt håndløper. Høyde på rekkverk er målt til 90 cm.



Oversikt



Oversikt

TG 2 Utvendige trapper - 2

Overbygd malt betongtrapp fra parkering ned til kjeller. Stående rekkverk og malt håndløper på en side. Høyde på rekkverk er målt til 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Overflateslitasje og manglende maling i trapp

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket

Tilstandsrapport



Kjellertrapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malt takpanel og malt trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Noe knirk i enkelte gulv
- Er noe små steiner på dekorstein i gangen som er løse.
- Er noe mindre skader i laminatgulv på soverom 2 og skjøter er ikke forskyvet i henhold til leggeanvisningen.
- Skader på overgangslist mellom kjøkken og gang. Noe merker og skader i skjøter på laminatgulv kjøkken
- Enkelte skader i skjøter på laminatgulv

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men utbedring av knirkende gulv, løse dekorsteiner og skader i laminatgulv og overgangslister bør vurderes etter behov og egne ønsker.
Noe flikking og utbedring må påregnes ved flytting av inventar.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det medføre økt slitasje, ytterligere skader og redusert levetid på overflatene.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tredalsvegen 50, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 49 - Bnr 2
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Er noe små steiner på dekorstein i gangen som er løse.



Er noe mindre skader i laminatgulv på soverom 2 og skjøter er ikke forskyvet i henhold til leggeanvisningen.



Skader på overgangslist mellom kjøkken og gang. Noe merker og skader i skjøter på laminatgulv kjøkken



Enkelte skader i skjøter på laminatgulv

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

2. etasje
- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 44 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 23 mm fra ytrre hjørne ved tv mot senter av rommet. TG 3
- Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 39 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 30 mm fra yttervegg ved skillevegg ned langs skillevegg mot dør. TG 3

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

- Ved legging av nye gulvflater må det påregnes lokale opprettinger, og valg av utbedringsløsning vil påvirke totalkostnaden.
- Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Vedvarende høydeforskjeller kan over tid føre til økt slitasje, knirk og eventuelle følgeskader på gulvbelegg og innredning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



2. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 44 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 23 mm fra ytre hjørne ved tv mot senter av rommet. TG 3



2. etasje
Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 39 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 2 meter er det målt 30 mm fra yttervegg ved skillevegg ned langs skillevegg mot dør. TG 3

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Slitt pakning, mangler deler av pakning på dør.
- Noe misfarging i overflate på vedovn

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Pakning på dør må utbedres for å sikre korrekt tetting og forhindre røyklekkasje, noe som kan medføre redusert brannsikkerhet og dårligere forbrenning.
- Rengjøring eller eventuell lakkering av ovn bør vurderes for å opprettholde estetikk og beskytte overflaten mot videre slitasje.



Vedovn

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng med boder.
Gulvet er av betong og har teppe. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- TG 3 er gitt på grunn av fuktmåling som viser 23,6% på oppforet gulvplate.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tredalsvegen 50, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 49 - Bnr 2
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

- Med henvisning til påviste forhold og utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.
- I tiltakskostnaden er det hensyntatt å fjerne alle overflater på gulv og vegg for å sikre best mulig uttørking. Det er ikke hensyntatt noen gjenoppbygging.
- Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Ved lagring av varer bør disse ikke stå direkte på gulvet eller helt ut mot yttervegger.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skjulte fuktskader, råte og muggsopp, noe som kan medføre helsemessige og bygningsmessige skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oversikt innredet bod



Saltutslag på vegg i bod



Saltutslag i felles ganggulv



Kontroll av gulvplate i oppforet gulv på lagerrom/bod i kjeller mot yttervegg og hjørne. Fuktmålingen viser 23,6%

TG 1 Innvendige trapper

Malt tett trapp med belegg i trinn og malt rekkverk.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert



Trapp sett fra 2. etasje



Trapp sett fra 1. etasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Er noe overflateskader på dører

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak bør iverksettes for å utbedre overflateskadene på dørene, for å forhindre videre forringelse og sikre dørens funksjon over tid.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg.
50 cm servantskap med heldekkende servant, rundt speil med bakgrunnsbelysning, overskap, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt panel i himling.

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

- Ufagmessig utført arbeid ved avløpsrør til servant under servantskap.
- Ufagmessig utført flisarbeid og tetting rundt rørgjennomføring til toalett.
- Eldre skruehull i våtsone bak dusjkabinett so ikke er tettet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør utføres fagmessig utbedring av avløpsrør til servant under servantskap, samt tetting rundt rørgjennomføring til toalett, for å sikre tilstrekkelig tetthet og redusere risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Dette bør vurderes i sammenheng med alder og eventuell fremtidig oppussing.
- Eldre skruehull i våtsone bak dusjkabinett bør tettes med egnet masse for å forhindre fuktinntrenging og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner.
- Vindu i våtsone anses som tilstrekkelig beskyttet så lenge det benyttes dusjkabinett og det ikke forekommer direkte vannpåkjenning på overflater.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tredalsvegen 50, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 49 - Bnr 2
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Vindu er plassert i våtsone utenfor dusjkabinettet.



Ufagmessig utført arbeid ved avløpsrør til servant under servantskap



Ufagmessig utført flisarbeid og tetting rundt rørgjennomføring til toalett.



Eldre skruehull i våtsone bak dusjkabinett bør forsegles

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og malt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 33 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulvet, noe som medfører usikkerhet om utførelsen og eventuelle garantiforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør innhentes dokumentasjon på varmekabel fra utførende dersom dette er mulig. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen og eventuelle garantiforhold, noe som kan gi økt risiko for feil eller mangler ved anlegget.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran med ukjent alder. Membran er ikke synlig eller kontrollerbar på denne type sluk.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

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



Sluk, ingen synlig membran



Som ekstra sikring er det anbefalt å legge ny mykfuge langs dørterskel

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

50 cm servantskap med heldekkende servant, rundt speil med bakgrunnsbelysning, overskap, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Monterte nytt servantskap og nytt dusjkabinett i 2021 som egeninnsats. Det ble også etablert opplegg for vaskemaskin hvor det tidligere var dusjvegger.



Oversikt



Oversikt

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. Åpningsvindu.

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

- Støy fra avtrekksvifte
- Over halvparten av forventet funksjonstid for avtrekksviften er passert. Dette medfører økt behov for vedlikehold eller utskifting i tiden fremover.

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

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tredalsvegen 50, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 49 - Bnr 2
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

- Det bør etableres minimum 10 mm spalte under dør, eller annen form for tilluft, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på våtrommet. Manglende tilluft reduserer ventilasjonseffekten og kan over tid føre til økt risiko for mugg, sopp eller råte.
- Avtrekksviften bør rengjøres og kontrolleres grunnet støy. Eventuelt bytte av vifte må kunne påregnes. Støy kan indikere slitasje eller feil, og kan redusere ventilasjonens effektivitet.



Mekanisk avtrekk på vegg



Åpningsvindu



Standard dørterskel

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er fysisk praktisk mulig grunnet rommets plassering. Badet grenser til leilighetsskillevegg mot felles trapperom, yttervegg og mot kjøkken. Mot den fjerde veggen er det vurdert høy risiko for å skade skjulte tekniske installasjoner (el-kabler og rør).
Det er foretatt fuktsøk på flisoverflater med fuktindikator uten at det ble registrert utslag eller tegn til avvik.
Da hulltaking ikke er mulig, settes tilstandsgrad ut fra visuelle observasjoner, fuktsøk og dokumentert alder på tettesjiktet. Membranen har oppnådd en alder der den nærmer seg forventet levetid. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre, skjulte tettesjikt kan få bruddskader uten forvarsel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Fuktsøk er utført på gulv ved sluk. Det er målt noe forhøyede fuktverdier, noe som kan ha sammenheng med membranens alder og rommets oppbygging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til de forhøyede fuktverdiene, og det må vurderes om tiltak på membran eller andre bygningsdeler er nødvendig.
- Forhøyede fuktverdier kan over tid føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
- Dette kan ha sammenheng med kapillærsug, hvor vann trekker inn i fugene og blir liggende i limsjiktet over membranen, så lenge membranen er tett. Dette må sees i sammenheng med badets alder og tilstand på membran.



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



- Fuktsøk er utført på gulv ved sluk. Noe forhøyde fuktavvik er målt



- Fuktsøk er utført på gulv ved toalett. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



- Fuktsøk er utført på gulv ved vaskemaskin. Ingen forhøyde fuktavvik er målt

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv, malt panel på vegg og malt takpanel i himling.
Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask og avrenningsbeslag. Flis på vegg over benkeplate. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Limsøl rundt håndtaket på hjørneskapet, samt et synlig hull.
- Det mangler kantlist, og det er noen merker/skader i bunnen av skapet under vasken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Lokal utbedring bør utføres for å utbedre limsøl, synlig hull og manglende kantlist, samt reparere merker/skader i bunnen av skapet under vasken. Dette bør gjøres for å hindre videre skadeutvikling og for å opprettholde funksjon og estetikk på innredningen.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tredalsvegen 50, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 49 - Bnr 2
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Oversikt



Det mangler kantlist, og det er noen merker/skader i bunnen av skapet under vasken



Limsøl rundt håndtak på hjørneskap og det er ett hull som er synlig.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er tilgengelig i skap under vask på kjøkkenet.

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.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i leiligheten som er ført til felles avløpsstamme i støpejern.

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

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.

- Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer, noe som kan medføre skader på bygningsdeler og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue
Leverandør: Panasonic
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt
Produksjonsår: 2008
Service utført: Ikke opplyst

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

- Varmepumpe har nådd sin forventede levetid og skifte må kunne påregnes etterhvert.
- Varmepumpen er tilkoblet ujordet kontakt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Tilkobling av varmepumpe bør kontrolleres av fagkyndig personell for å sikre at anlegget er korrekt og trygt tilkoblet.
- Gjennomføring i vegg må tettes og kontrolleres for eventuelle skjulte skader for å unngå fuktskader og varmetap.
- For å sikre optimal drift og forlenge levetiden til varmepumpen, bør det gjennomføres regelmessig service og vedlikehold i henhold til leverandørens anbefalinger, minimum hvert 2. eller hvert 3. år.
Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tredalsvegen 50, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 49 - Bnr 2
1563 SUNNDAL

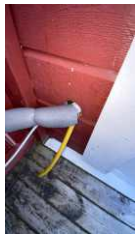
Tilstandsrapport



Innerdel



Ytterdel



Gjennomføring i vegg er ikke sikret eller tilfredsstillende tettet.

TG 2 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank som er på ca. 120 liter.
Produksjonsår: 2003
Plassering: I hjørne på kjøkkeninnredningen.
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

- Avrenning fra sikkerhetsventil er ført inn i skapet under vasken på kjøkkenet uten videre tilkobling til avløp eller annen tilfredsstillende løsning.

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 fra sikkerhetsventil til egnet avløp for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsning fra varmtvannstanken.
Manglende avrenning medfører økt risiko for fuktskader i kjøkkeninnredning og omkringliggende konstruksjoner.
- Avrenning fra varmtvannstank skal ledes med fall til sluk/avløp eller så bør det være montert automatisk vannstoppeventil der berederen er plassert i tørt rom.

Tilstandsrapport



Rød slange kommer fra sikkerhetsventil og er ført inn i skap under vaske uten videre tilkobling eller sikring.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i felles gang med skrue/automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 40 AMP. Åpent og skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

- 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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tredalsvegen 50, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 49 - Bnr 2
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

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?
    Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Kursfortegnelse må monteres
    - Det mangler kapsling rundt sikringer, slik det er nå er det berøringsfare.
    - Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.
    Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.
    - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.



Sikringsskap



Manglende kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er påvist saltutslag og forhøyde fuktverdier ved kontroll av rom under terreng

Konsekvens/tiltak

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

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til drenering og fuktsikring.
Utbedring eller utskifting av drenering og etablering av tilfredsstillende fuktsikring bør vurderes for å redusere risikoen for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Noe forvitring av betong ved taknedløp
- Avskaling av maling på grunnmur under grunnmursplater

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør gjennomføres utbedring av forvitring i betong ved taknedløp og avskaling av maling på grunnmur under grunnmursplater.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene utvikle seg videre og føre til økt fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen. Avskalingen henger sammen med manglende tilfredsstillende drenering, som medfører kapillærsug i betongen.

Tredalsvegen 50, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 49 - Bnr 2
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport



Oversikt



Noe forvitring av betong ved taknedløp



Avskaling av maling på grunnmur under grunnmursplater

TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren, for eksempel 1:50 over 3 meter, for å sikre god avrenning og redusere risikoen for vannansamlinger mot grunnmuren.
- Manglende tiltak kan over tid føre til økt fuktbelastning på grunnmuren, noe som kan gi fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen, spesielt med tanke på endrede klima- og værforhold.
- Tiltak bør vurderes i sammenheng med behov for drenering og fremtidig bruk av kjeller.

Tilstandsrapport





Oversikt



Oversikt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på bunnledninger

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

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

- Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare reparasjoner.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Brann: Det er montert brannmeldere i leiligheten og brannslukker fra 2020.
Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Vurdering av avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tredalsvegen 50, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 49 - Bnr 2
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Mangler rekkverk på en side av trapp til kjeller

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Info radon:
- 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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

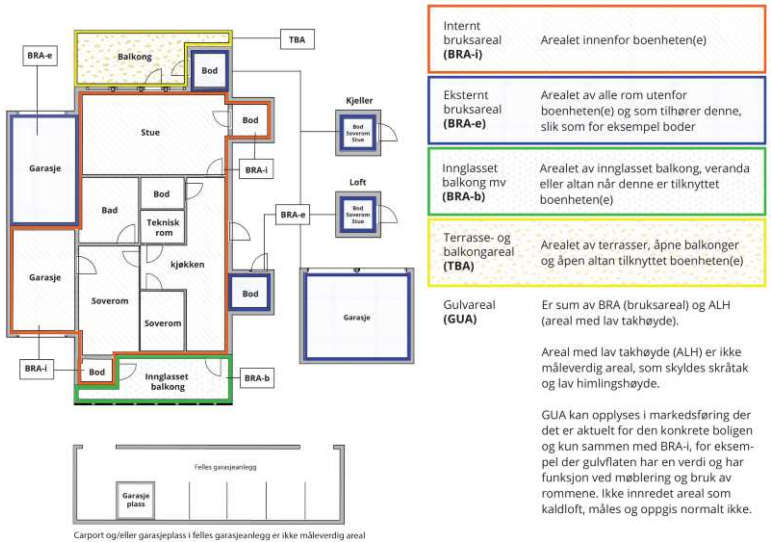
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tredalsvegen 50, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 49 - Bnr 2
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		15		15	
2. Etasje	65			65	7
SUM	**65**	**15**			**7**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3	
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad/vaskerom		

Kommentar

- Åpent areal (TBA):
2. etasje: Veranda

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 24.09.1990 ifb. seksjonering av boligen
- Tegningene inneholder ingen spesifisert rombeskrivelse. Basert på visuell befaring er det ikke registrert bruksendringer som medfører søknadsplikt. Tidligere dør mellom kjøkken og spisestue er fjernet i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet; dette anses som et mindre tiltak som ikke utløser krav om godkjenning.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	65	0

Kommentar

Tomannsbolig - Utover overnevnte areal er det 3 boder som tilhører leiligheten. En bod på ca. 2,7 m², 2,8 m² og 9 m² i kjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Svenn Marius Skålvik. Nøkkelbefaring.	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	49	2	2	2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tredalsvegen 50

Hjemmelshaver
Hordnes Ida Henriksen, Hydro Aluminium AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.01.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	20.01.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland 2	20.01.2026	Tilsendt av megler.	Gjennomgått	19	Nei
Tidligere salgsoppgave	21.09.2021	Tilsendt av megler	Gjennomgått	68	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	02.02.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	02.02.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	1	Ja
Forenklet energiattest	02.02.2026	Utarbeidet av takstingeniør. Korrigert u-verdi for vinduer og balkongdør i rapporten	Gjennomgått	5	Ja

Tredalsvegen 50, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 49 - Bnr 2
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	Bekreftet av selger pr. epost 02.02.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 21.01.2026
Hordnes, Ida Henriksen

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

Ida Hordnes

Boligen

Tredalsvegen 50
6600 Sunndalsøra

1563-49/2/2/2

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

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

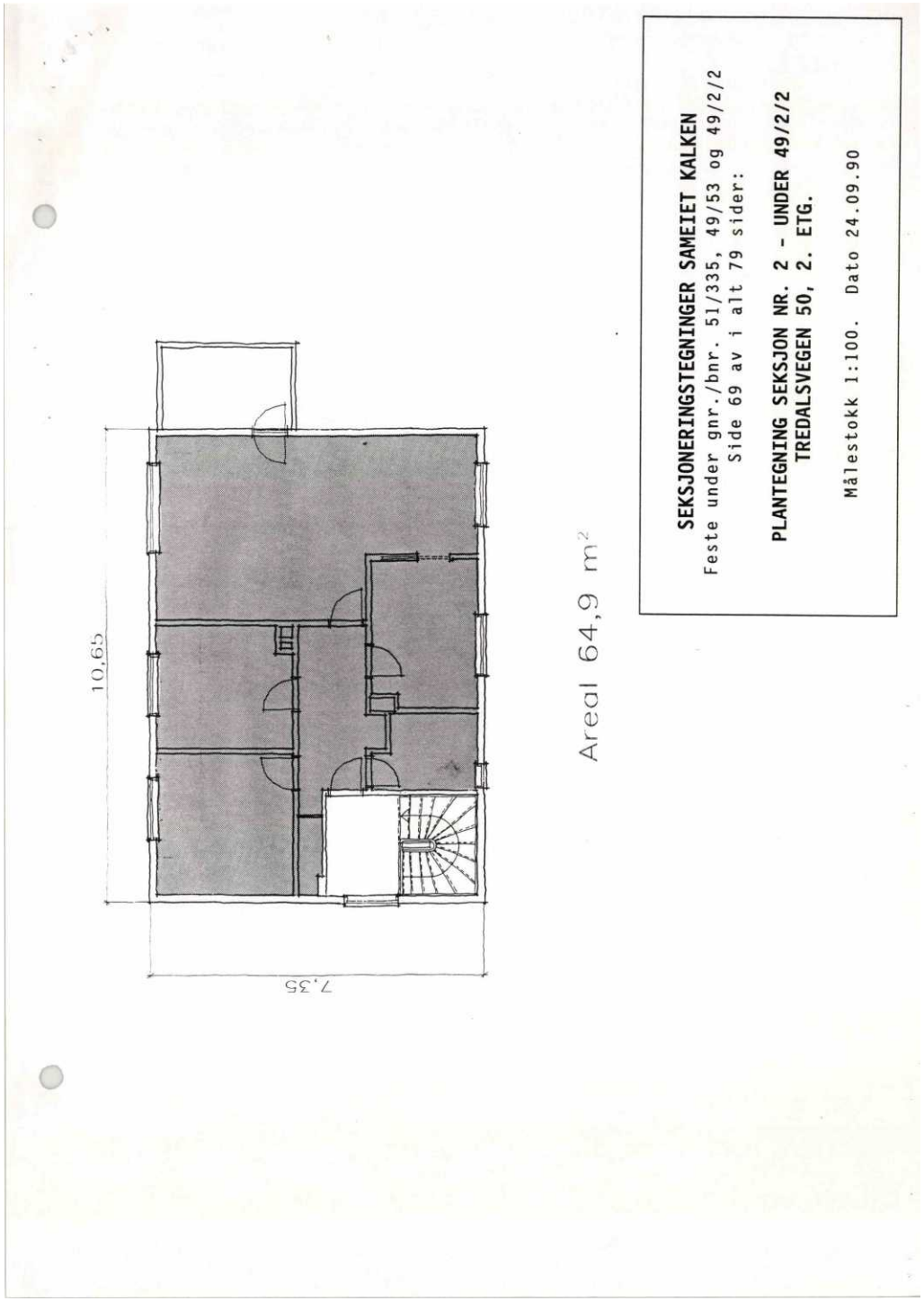
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/4925/61
Attesteringstidspunkt 2026-01-21 13:47





HUSORDENSREGLER FOR KALKEN BOLIGSAMEIE

Husordensreglene skal medvirke til å sikre ro og orden, og at bruken av leilighetene og fellesrom ikke sjenerer noen. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt.

1. Hver seksjon må sørge for at det er ro i leilighetene mellom kl.23.00 og 07.00.
2. Seksjonseierne skal vaske trappeløpet etter tur, minst 1 gang per uke. De som bor i 1.etasje vasker trappen fra 1.etasje og ned til kjelleren. De som bor i 2.etasje vasker trappen ned til 1.etasje. Husk ytre kjellertrapp. Det er også mulig å inngå egne avtaler på fordeling av trappevask, forutsatt at alle sameierne i boligenheten er enige.
3. Ingen må sette fra seg ting/utstyr i trappeløp og gang som vil være til hinder for andre beboere.
   Barn må ikke tillates å bruke trappeløpet, eller kjellerganger som oppholdsrom eller lekeplass.
   La ikke felleslys brenne unødvendig.
   Bruk av bart lys i kjeller og på loft er strengt forbudt.
4. Risting eller banking av tepper og matter fra 2. etasje er ikke tillatt.
5. Klipping og stell av plen er hver enkelt seksjonseiers plikt.
   Klipping av gress rundt gjerder og kanter må ikke forsømmes.
   Seksjonseierne plikter å holde orden i sin innkjørsel og i gaten foran huset.
   Husk snømåking også rundt postkasser og bossdunker.
6. Husdyr må ikke anskaffes uten samtykke fra de andre beboerne i huset.
7. Uten det som er nevnt, må alt som tilhører eiendommen, både utvendig og innvendig, behandles med omtanke og holdes i god stand.
   Oppstår det skader, eller det er mangler som en seksjonseier ikke kan greie opp med selv, skal styret underrettes.
   Utgifter til lyspærer i fellesrom og ganger deles likt mellom alle sameierne i boligenheten.
8. Styret håndhever husordensreglene i henhold til vedtektenes paragrafer.
   Brudd på husordensreglene kan føre til utkastelse, jfr. §17 i vedtekter for Kalken Boligsameie.

Revidert 09.03.90
Revidert 28.01.93
Revidert 25.04.2002



Vedtekter for Kalken boligsameie

Vedtatt på sameiermøte 09.03.90, revidert 28.01.93 og revidert 25.04.2002 Endret 22.05.18

§ 1 Eierform – Sameiebrøk

Kalken Boligsameie består av sameierne i gnr 49, bnr 2, fnr 2; gnr 49, bnr 53, bnr 53 og gnr 51, gnr 335 i Sunndal kommune. Hver av sameierne er hjemmelshaver til én seksjon og eier en ideell andel i eiendommen, og har bruksrett til en boligseksjon i henhold til fordelingslisten tinglyst 04.10.1990.

Eiendommen er delt opp i like mange seksjoner som det er bruksenheter. Sameiebrøken er fastsatt etter bruksenhetens areal.

Sameiets oppgave er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer, og ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne. I tilfelle tvil om en sak av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte, jfr. § 9.

§ 2 Begrensninger i retten til å eie seksjoner

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet. Denne regel er ikke til hinder for offentlige organers rett til å erverve seksjoner i boligsameiet i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31, § 22, 4. ledd.

§ 3 Sameierens juridiske rådighet over seksjonen

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, og har rett til å selge eller pantsette den. Ved salg skal erververen godkjennes av styre. Godkjenning kan bare nektes når dette er saklig begrunnet i erververens forhold. Selger plikter å gjøre den nye eier kjent med og aksepterer de vedtekter og husordensregler som gjelder i Kalken boligsameie.

Den enkelte sameier har rett til å leie ut sin seksjon. Utleie er tillatt. Seksjoner som eies av juridiske personer må bebos av ansatte i firmaet. Annen utleie må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når dette er saklig begrunnet i leierens forhold. Sameieren plikter å gjøre leietaker kjent med de vedtekter og husordensregler som gjelder i Kalken boligsameie.

Ved salg av seksjon SKAL salget gå gjennom styret i kalken boligsameie. (fortrinnsvis formann) Der det blir skrevet husleiekontrakt, og orientert om gjeldende regler og ev. gjeld / heftelser på seksjon. Blir salg utført uten at styret har vært involvert, vil ikke salg bli godkjent og erververen (kjøper) vil få pålegg om å flytte og selge seksjonen innen 6 måneder. Selger, som ikke informerte den som kjøpte seksjon om gjeldende regler, er ansvarlig for eventuelle ekstrautgifter som sameie måtte få i forbindelse med feil salg av seksjon. Selger er også ansvarlig for at månedlig husleie blir betalt til seksjonen er solgt på riktig vis.

Alt av gjenstander som står i kjeller, loft og andre fellesrom som tilhører selger, skal tas med når selger flytter. Blir ikke dette gjort, vil det bli leid inn hjelp til dette og sendt regning til selger.

Når sameier leier ut sin seksjon er det han som er ansvarlig for at husleie blir betalt.

Den enkelte sameier må selv forsikre sin seksjon. Dvs innboforsikring.

Kalken boligsameie

§ 4 Sameierens faktiske rådighet – egen bruksrett og plikter

Den enkelte sameier har full rådighet over egen bruksenhet, og har rett til å foreta bygningsmessige endringer som ikke medfører eksteriørmessige endringer, eller svekker bygningens konstruksjon. Oppsetting av markiser, antenner ol skal skje i samråd med de øvrige sameierne og krever godkjenning av styret. Det samme gjelder bygging av plattinger / "levegger" (av tre, sement ol) på plen.

Vedlikehold av bruksenheten, samt andre rom og areal som hører inn under seksjonen, påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, kan styre sørge for vedlikehold for vedkommendes regning. For vannledning regnes fra der hvor vannledning går inn i vegg/ gulv på seksjon. og avløpsledning fra der avløpsrør kommer ut fra vegg/ gulv på seksjonen. Og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.
Alt røranlegg i forbindelse med varmtvannstank plassert utenfor seksjonen er seksjonseiers ansvar,

Sameiermøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.
Husordensreglene skal følges, og brudd på disse kan føre til utkastelse jamfør § 17.

§ 5 Rådighet over fellesarealer – vedlikehold

Alle andre areal enn bruksenheten er fellesarealer, og disponeres av sameierne i fellesskap gjennom styret og sameiermøter. Fellesarealer skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold. Sameiermøtet kan fastsette regler om bruk av fellesarealer.

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Vedlikehold av bygninger og andre fellesareal besluttes av styret eller av sameiermøtet med alminnelig flertall. Sameiermøtet kan bestemme at det skal opprettes et vedlikeholdsfond som bygges opp gjennom økte fellesutgifter, jfr §9.

§ 6 Fellesutgifter

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. I tvistetilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter.

Sameierne plikter å innbetale til forretningsfører månedlige bidrag (husleie) til dekning av felleskostnader ved eventuelle lån, forsikringer, andre driftsutgifter og utgifter på fellesanlegget. Styret fastsetter bidragenes størrelse på grunnlag av regnskap og budsjett.

Månedlige bidrag (husleie) skal betales innen den 15. i hver mnd.
Ved innbetaling skal det i feltet for ***betalingsinformasjon*** på giroen stå :
- månedens navn
- sameiers gateadresse og bolignummer.

Hvis en sameier driver virksomhet, eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier. Slikt vedtak kan fattes med to tredjedels flertall. Før saken behandles, skal det foreligge innstilling fra forretningsfører og styre.

§ 7 Panterett for fellesutgifter

Til sikkerhet for sitt krav på dekning av fellesutgifter og andre økonomiske krav etter kontrakt, vedtekter, ordensregler og vedtak i sameiermøtet, har sameierne første prioritets panterett i den enkelte seksjon, begrenset oppad til kr 40.000 – kronerførtitusen. Den enkelte sameier plikter å undertegne pantobligasjon for denne panteretten.

§ 8 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Alle sameierne har rett til å delta på sameiermøtet.

Enhver sameier kan la seg representere ved fullmektig, og retten til å la seg representere ved fullmektig kan ikke begrenses i vedtakene. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt som ansees å gjelde på førstkommende sameiermøtet, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om avtale med tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis han ikke er tilstede eller hvis sameiermøtet bestemmer det, velges det en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møteleder og to tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 9 Ordinært sameiemøte (Årsmøte)

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for årsmøtet og dagsorden. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønskes behandlet på årsmøte, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet og styret plikter å føre saken opp på årsmøtets dagsorden.

På årsmøte skal behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Andre saker nevnt i innkallingen.
5. Valg av styre og revisor.
6. Godtgjøring til styret.

for at forslag som krever kvalifisert flertall skal kunne behandles på sameiemøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 10 Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst tiendeparten av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært sameiemøte innkalles skriftlig med minst 3 dagers varsel. Bestemmelsen i § 9 gjelder tilsvarende for ekstraordinært sameiemøte så langt de passer.

Kalken boligsameie

§ 11 Avstemming og flertallskrav

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

På sameiermøtet treffes alle vedtak med flertall av de avgitte stemmer hvis ikke loven eller vedtektene krever større flertall. Står stemmetallet likt, anses forslaget ikke vedtatt. Dette gjelder ikke ved valg der avgjørelsen treffes ved loddtrekning.

Følgende vedtak krever to tredjedels flertall:

1. Nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Tilføyelse eller endringer av vedtektene.
3. Vedtak som nevnt i eierseksjonsloven § 12 fjerde ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enighet blant sameierne.

§ 12 Styre og styrevalg

Sameiet skal ha et styre på 1 formann, 1 nestformann, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for ett år om gangen.

Styret velges blant sameierne på sameiemøte. Styrets formann velges ved særskilt valg.
Bare seksjonseiere, eller deres ektefelle, samboer eller et annet husstandsmedlem kan velges som styremedlemmer.

Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon trer han ut av styret.

§ 13 Styrets myndighet

Styret forvalter sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet.

I felles anliggende representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift i fellesskap.

Styret er beslutningsdyktig når 4 styremedlemmer er tilstede.

Styremedlem må ikke behandle eller avgjøre noe spørsmål som de har en fremtredende eller økonomisk særinteresse i.

§ 14 Innkalling til styremøte

Styreformann innkaller til styremøte etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som skal behandles.

Styremøte ledes av styrets formann, dersom denne har forfall og nestleder ikke er valgt, velger styret møteleder. Styret skal føre protokoll for sine forhandlinger som underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 15 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av off. godkjent revisor.

§ 16 Forretningsfører

Sameiers forretningsfører engasjeres av styret og det hører under styret å fastsette arbeidsinstruks mm, og føre tilsyn med forretningsføreren.

§ 17 Misligbold – Salgspålegg og utkastelse

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, f.eks. manglende innbetaling av husleie, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen, jamfør Eierseksjonslovens § 26. Før salgspålegget gis, skal styret gi en skriftlig advarsel. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan begjæres utkastelse, jfr tredje ledd.

Salgspålegg gis av styret, som også kan begjære tvangssalg av seksjonen, når seksmånedersfristen er utløpt uten at salg er gjennomført.

Hvis en sameier eller annen bruker opptrer på en måte som medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig skade på eiendommen, eller hans oppførsel er til alvorlig plage, eller sterk sjenanse for de øvrige brukere, kan styret kreve han utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og Eierseksjonslovens § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til Eierseksjonslovens § 26.

§ 18 Forhold til eierseksjonsloven

For Kalken Boligsameie gjelder eierseksjonsloven i den utstrekning ikke annet er bestemt i disse vedtekter og vedtak truffet med hjemmel i vedtektene, sameiermøtets vedtak eller styrevedtak.

Kalken boligsameie

Informasjon fra styret

#KALKEN SAMEIE

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøtet har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret i perioden har bestått av:

Styreleder, Vetle Stafsnes, Verksbyvegen 41
Styremedlem, Nils Romundstad, Tredalsvegen 50
Styremedlem, Helene Rimstad,
Styremedlem, Thomas Kjørnes, Hjellbakkvn. 13
Varamedlem, Vigdis Sletbakk, Kalkvn. 24
Varamedlem, Marius Bruheim Stavne, Verksbyvegen 45

Generelle opplysninger KALKEN SAMEIE

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Forretningsførselen er utført av AL SUNNDAL BOLIGBYGGELAG.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret i boligselskapet ivaretar kontrollsystem på oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyr i fellesareal til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre oppmerksom på det ansvar som eier og/eller bruker har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

FORSIKRING
Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret hos
Hovedpolise:89219028 Gjensidige. Egenandel ved skade er kr 12.000,-. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til SUNNDAL BOLIGBYGGELAG(SUNNBO) tlf nr 71 68 90 40 som har oppfølging av forsikringssaker.

EIENDOMMEN
Borettslaget består av til sammen 60 andelsleiligheter og ligger i Sunndal kommune kommune.

EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER
Andelseierne får tilsendt oppgave med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler.
Omsetning av leiligheter skjer til markedspris.

Styrets arbeid

MØTEVIRKSOMHET

Siden forrige ordinære generalforsamling, har det vært avholdt 4 styremøter,
Hvor 5 protokollerte saker har vært behandlet.

STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER:

Innstallering av musenetting

Oppussing av bad

Felling av tre

Budsjett

Fylling av hull innkjørsler

Vedlikehold

Økonomi

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap i borettslag og god regnskapsskikk.
Styret mener at årsregnskapet gir ett rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2025

REFERAT FRA ORDINÆR SAMEIERMØTE I

KALKEN SAMEIE

DEN 08.05.2025 kl. 19.00

MØTESTED: Sunndal Kulturhus, Nuten

TILSTEDE: 13 **SAMEIERE MED STEMMERETT**

ANTALL FULLMAKTER: 0

FRA SUNNDAL BOLIGBYGGELAG MØTTE: Guri S. Linnerud

SAKLISTE:

GODKJENNING AV MØTEINNKALLING / DAGSORDEN

FORSLAG : Sameierne godkjenner innkalling og saksliste.

VEDTAK : Vedtatt

SAK NR. 1 : KONSTITUERING

1A : VALG AV MØTELEDER

I følge vedtektene punkt 8 skal lederen lede møtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

FORSLAG : Vetle Stafsnes

VEDTAK : Vedtatt

1B : VALG AV MØTESEKRETÆR

FORSLAG : Guri S. Linnerud

VEDTAK : Vedtatt

1C : VALG AV TO SAMEIERE TIL Å VÆRE STEMMESTYRE OG TIL Å UNDERSKRIVE PROTOKOLLEN.

FORSLAG : Berit Løseth, Wenche E. Mjøseth

VEDTAK : Vedtatt

SAK NR.2 : STYRETS ÅRSRAPPORT 2024

Styrets årsrapport leses opp.

FORSLAG : Styrets årsrapport 2024 tas til etterretning

VEDTAK : Vedtatt

SAK NR. 3 : REGNSKAP/REVISJONSBERETNING

Revisors beretning leses opp.

3A : GODKJENNING AV REGNSKAP FOR 2024

FORSLAG : Regnskap med noter for 2024 godkjennes.
Revisors beretning for 2024 tas til etterretning.

VEDTAK : Vedtatt

3B : DISPONERING AV ENDRING I DISPONIBLE MIDLER FOR 2024

FORSLAG : Endring i disponible midler - kr 738.314, -
Dekkes av egenkapital

VEDTAK : Vedtatt

SAK NR. 4 : VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

4A : VALG AV NYTT STYRE

Avtroppende styre:

Navn	Verv	Valgt for	På valg
Vetle Stafsnes	leder	1 år i 2024	X
Helene Rimstad	Styremedlem	1 år i 2024	X
Thomas Kjørnes	styremedlem	1 år i 2024	X
Nils Romundstad	Nestleder	2 år i 2024	

Innstilling / forslag til nye styremedlemmer:

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Geir Myklebust	leder	2 år i 2025	Vedtatt
Thomas Kjørnes	styremedlem	2 år i 2025	Vedtatt
Helene Rimstad	styremedlem	1 år i 2025	Vedtatt
	styremedlem	___ år i 2025	

4 B VALG AV NYE VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Avtroppende varamedlemmer : Marius Bruheim Stavne og Vigdis Slettbakk

Innstilling/ forslag til nye varamedlemmer for 20242025:

Navn Innstilling / forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Marius Bruheim Stavne	Vara	1 år i 2025	Vedtatt
Vigdis Slettbakk	Vara	1 år i 2025	Vedtatt

4 C VALG AV NYE MEDLEMMER TIL VALGKOMITE

Avtroppende valgkomite:

Navn	Verv	Valgt for	På valg
Kristen Bergem	leder	1 år i 2024	X
Elsa Reiten	medlem	1 år i 2024	X

Innstilling/ forslag til nye medlemmer valgkomite for 2024/2025:

Navn Innstilling / forslag	Vedtak	Verv
Styret	Valgt for 1 år i 2025	Vedtatt
	Valgt for 1 år i 2025	

SAK 5: EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR 2024/2025

FORSLAG :
Det foreslås at det gis en godtgjørelse til styret for 2024/2025 på:

kr. 40.000,- til leder

kr. 10,000 til styremedlemmene

kr. 20.000,- til nestleder

kr. 7.000,- Vara medlemmer Vedtatt

Sak 6: Sameiets andel ved oppussing av bad.

FORSLAG : kr. 50.000,- ved skifte av sluk og sil ved oppussing av bad. kr. 85000,- ved skifte av dusjnisjen på bad som er skiftet ~~bad~~ sluk pott og sil ++.

VEDTAK : Samme kr. 300.000,- pr. år. Det nye styre utarbeider retningslinjer. Ta kontakt med KBBL om hva de kan tilby vedr. vedlikehold.

Sameiermøtet for 2025 erklært avsluttet kl. 20.30

Sted: Sunndalsøra den 8/5-25

Vetle Stavnes
Møteleder

Eleinen
Møtesekretær

Berit Løseth
Sameier

Merete Ellingsen
Sameier

Originalen limes inn i protokollen
Kopi til : AL Sunndal Boligbyggelag og andelseierne

RESULTATREGNSKAP KALKEN SAMEIE

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23	Budsjett Pr 31.12.24	Budsjett Pr 31.12.25
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 112 480	1 839 120	2 112 480	2 384 540
Innkrevde kapitalkostnader		657 888	574 032	657 888	643 680
SUM INNTEKTER		**2 770 368**	**2 413 152**	**2 770 368**	**3 028 220**
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	16 609	16 480	17 304	17 450
Honorar til styret	3	80 000	62 000	65 000	80 000
Forretningsførerhonorar		197 130	187 746	197 130	224 235
Lønnskostnader	4	8 100	12 949	33 060	16 553
Arbg.avg, sos kost	4	9 339	7 944	8 805	18 778
Vedlikehold	5	1 175 377	409 987	290 000	2 043 894
Kabel-Tv		477 240	425 880	445 680	499 680
Forsikring		326 798	288 324	327 298	375 818
Kommunale avgifter		484 314	445 820	472 802	462 759
Feste avgifter		46 125	46 125	48 000	46 125
Energi og strøm		74 479	78 350	78 000	74 584
Verktøy og driftsmateriale ol.		1 131	0	7 000	5 500
Kontorrekvisita og trykksaker		3 204	3 632	5 000	4 454
Internett, Telefon og porto		658	1 061	1 500	757
Drift maskiner		0	0	3 000	750
Andre driftskostnader	6	69 496	47 721	83 000	86 529
SUM KOSTNADER		**2 970 000**	**2 034 019**	**2 082 579**	**3 957 866**
DRIFTSRESULTAT		**-199 632**	**379 133**	**687 789**	**-929 646**
FINANSINNTEKTER OG KOSTN.					
Renteinntekter		67 236	44 707	0	0
Aksjeutbytte fra andre		31 247	28 324	0	0
Rentekostnader	7	535 865	486 456	560 375	535 193
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN		**437 382**	**413 425**	**560 375**	**535 193**
ORDINÆRT RESULTAT		**-637 014**	**-34 292**	**127 414**	**-1 464 839**
ÅRSRESULTAT	1	**-637 014**	**-34 292**	**127 414**	**-1 464 839**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 648	89 464
Andre leierestanser		0	3 078
Erstatningsmessige skader		3 500	11 900
Andre fordringer		-248	1 607
Bankinnskudd			
Innestående bank		2 870 026	3 470 903
Sum omløpsmidler		**2 892 926**	**3 576 952**
SUM EIENDELER		**2 892 926**	**3 576 952**

97 KALKEN SAMEIE

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		-3 958 150	-3 321 137
Sum opptjent egenkapital		**-3 958 150**	**-3 321 137**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	7	6 648 151	6 749 451
Sum langsiktig gjeld		**6 648 151**	**6 749 451**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		48 348	7 352
Andre forskuddsbetalte leier		85	85
Leverandørgjeld		103 839	133 695
Skyldig off. myndigheter		98	1 358
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		895	1 343
Påløpne renter		3 536	4 805
Annen kortsiktig gjeld		46 125	0
Sum kortsiktig gjeld		**202 926**	**148 638**
Sum gjeld		**6 851 076**	**6 898 089**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 892 926**	**3 576 952**
Pantestillelse	8	6 648 151	6 749 451

Sunndalsøra 30.04.25
SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted: Sunndalsøra, dato: 29.04-25

Vetle Stafsnes
Styreleder

Helene Rimstad
Styremedlem

Nils Romundstad
Styremedlem

Thomas Kjørnes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap i borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Viderefakturerte felleskostnader inntektsføres løpende gjennom året.

Tomt:
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:
Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for ev. påkostninger.

Akser og andeler:
Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler:	**3 428 314**	**3 571 415**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-637 014	-34 292
Avdrag langsiktig lån	-101 300	-108 808
B. Årets endring disponible midler	**-738 314**	**-143 100**
C. Disponible midler	**2 690 000**	**3 428 314**

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	16 609	16 480
Sum	**16 609**	**16 480**

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styret

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	80 000	62 000
Sum	**80 000**	**62 000**

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	7 200	11 600
5092 Feriepenger beregnet	900	1 349
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	9 243	7 802
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	95	143
Sum	**17 439**	**20 893**

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	4 479	-13 002
6602 VEDLIKEHOLD VVS	2 662	39 521
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	130 545	42 506
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	333 992	97 929
6630 SKADER - UTBEDRING - (FORSIKRI	10 000	20 000
6640 PERIODISK VEDLIKEHOLD	693 700	223 032
Sum	**1 175 377**	**409 987**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Det er i budsjettet avsatt sparing til framtidig vedlikehold

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6320 RENOVASJON,VANN,AVLØP M.V.	26 597	16 088
6390 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	34 559	27 722
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	8 341	8 293
7790 ANDRE KOSTNADER	0	-4 381
Sum	**69 496**	**47 721**

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sunndal Sparebank**
Lånenummer:	**40357011479**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	6.50 %
Beregnet innfridd:	24.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	3 103 506
Lånesaldo 01.01:	6 749 451
Avdrag i perioden:	101 300
Lånesaldo 31.12:	**6 648 151**
Saldo 5 år frem i tid:	5 875 340

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 40357011479	8	116 079	928 632
	44	110 803	4 875 332
	8	105 526	844 208

Note 8 - Pantestillelse

Av sameiets bokførte gjeld er 6.648.150,83 sikret ved pant med kr 150.000,- i hver seksjon. Total sikkerhet er kr 9.000.000,-.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	04.10.1990	Arealmerknader	
Oppdatert dato	18.12.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	65/800	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	04.10.1990			49/2/2, 49/2/2/2

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
Hydro Aluminium AS S917537534	Fester (F) 1/1	Postboks 980 Skøyen 0240 OSLO	
HORDNES IDA HENRIKSEN F301195*****	Framfester (F1) 1/1	Plassgata 3 6600 SUNNDALSØRA	Bosatt (B)
SUNNDAL KOMMUNE S964981604	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 94 6601 SUNNDALSØRA	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tredalsvegen 50	H0201	49/2/2/2	0	0	0	0	

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
1563-49/2/2/3	Seksjon	1/2

Adresse

Vegadresse: Tredalsvegen 50 Adressetilleggsnavn:

Poststed	6600 SUNNDALSØRA	Kirkesogn	08070201 Hov
Grunnkrets	209 Kalken	Tettsted	6283 Sunndalsøra
Valgkrets	7 Håsen, Litldalen og Viklandet		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	181513012		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 181513012: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	220
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	220
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	93
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tredalsvegen 50	H0201	49/2/2/2	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	75	0	75	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0
K01	0	70	0	70	0	0	0

Seksjonert eiendom: Festegrunn 49/2/2

Bruksnavn	KALKEN BORETTSLAG II	Beregnet areal	2595.7
Etablert dato	05.11.1953	Historisk oppgitt areal	2597,7
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6948442.7	476579.31	0	Ja	2595.7	

Sunndal kommune

Grunnkart

Eiendom: 49/2/2/2
Adresse: Tredalsvegen 50
Dato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

enova

Energiattest



Adresse	
Tredalsvegen 50, 6600 SUNNDALSØRA	
Dato for energimerking **02.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254487**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **181513012**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **2**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **283,49 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **249,52 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 429 kWh**



Tredalsvegen 50, 6600 SUNNDALSØRA

Detaljering

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

Tredalsvegen 50, 6600 SUNNDALSØRA

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

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: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

TREDALSVEGEN 50

Nabolaget Sunndalsøra vest/Tredal - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Tredalsvegen Slettgata Linje 902	**3 min** 0.3 km
Molde Lufthavn, Årø	**1 t 11 min**

SKOLER

Tredal skole (1-7 kl.) 111 elever, 7 klasser	**7 min** 0.6 km
Sunndal ungdomsskole (8-10 kl.) 238 elever, 20 klasser	**8 min** 3.7 km
Sunndal vidaregåande skole 300 elever	**7 min** 3.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

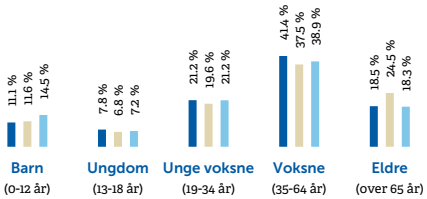
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Tredal barnehage (1-5 år) 41 barn	**7 min** 0.6 km
Holten barnehage (1-5 år) 93 barn	**5 min** 2.7 km
Holssand barnehage (0-5 år) 88 barn	**8 min** 6.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sunndalsøra	**20 min**
Bunnpris Sunndalsøra PostNord, søndagsåpent	**20 min** 1.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 95/100

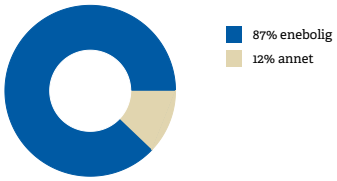
STØYNIVÅET
Lite støynivå 93/100

GATEPARKERING
Lett 91/100

SPORT

Tredal ballbinge Ballspill	**5 min** 0.5 km
Tredal skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**6 min** 0.5 km
Fitnesspoint Sunndalsøra	**22 min**

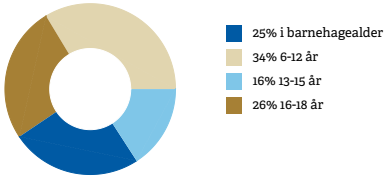
BOLIGMASSE



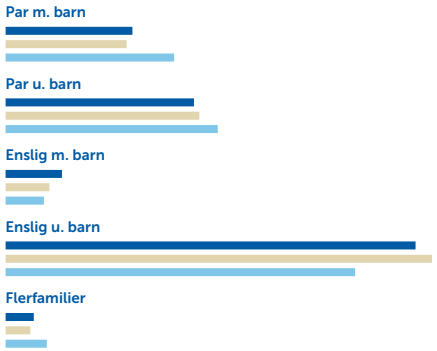
VARER/TJENESTER

ALTI Sunndal	**23 min**
Apotek 1 Sunndal	**21 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



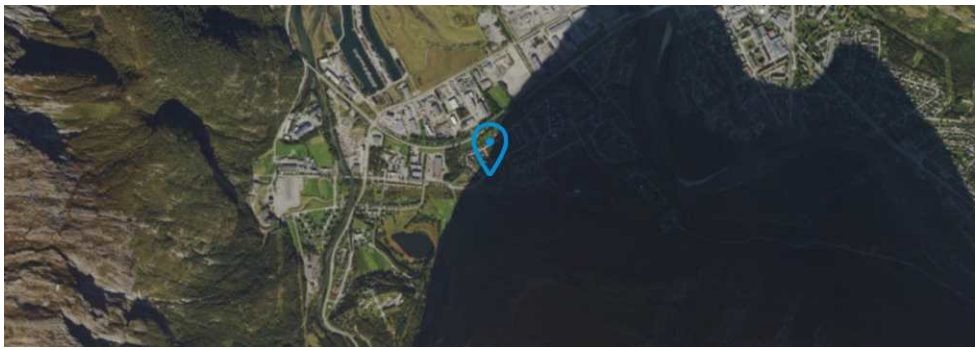
FAMILIESAMMENSETNING

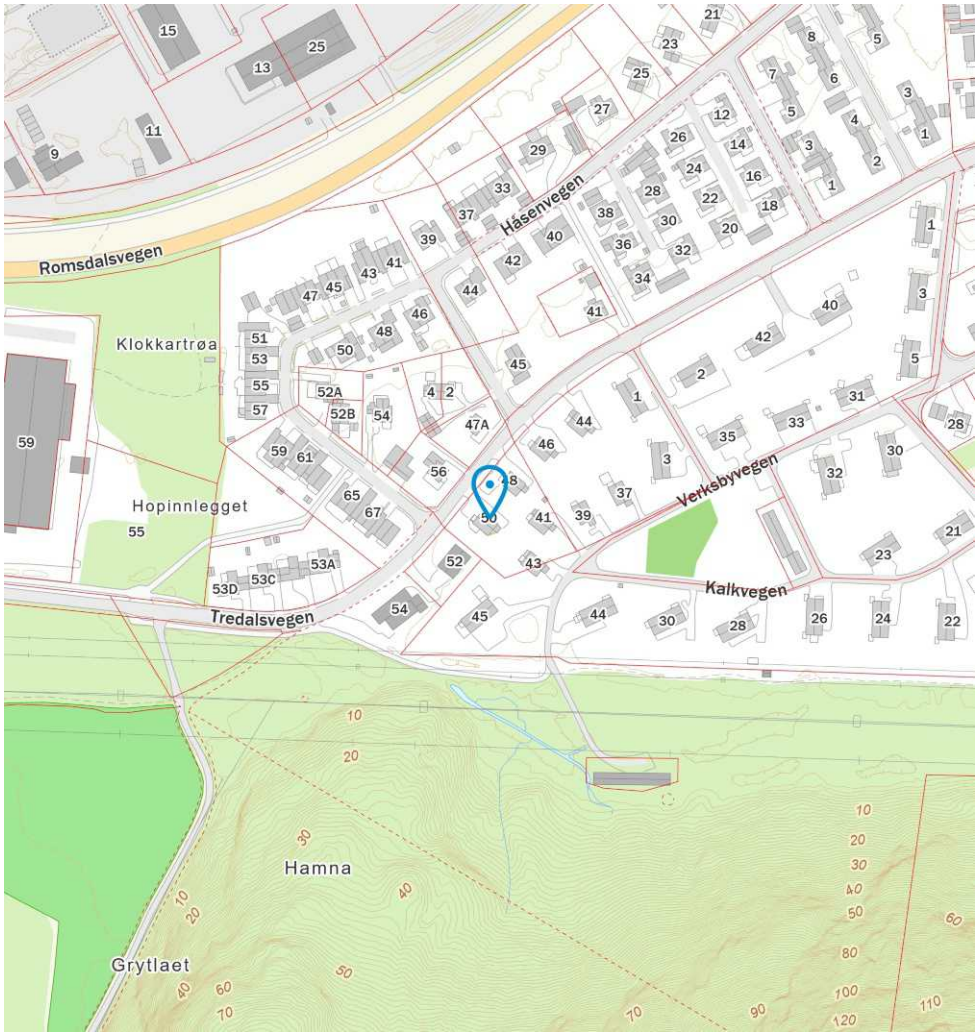


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 21260002 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Tredalsvegen 50, 6600 Sunndalsøra.
Gnr. 49, Bnr. 2, Fnr. 2, Snr. 2, 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 10 500,- 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: 21260002
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.02.2026

EiendomsMegler 1

Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra

eiendomsmegler1.no