

Velkommen til

# Hoelsandvegen 13, 6600 Sunndalsøra

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Hoelsandvegen 13
# 6600 Sunndalsøra

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 2 950 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 74 840,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 3 024 840,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Enebolig |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 1976 |
| BRA/BRA-i | 231 / 200 m² |
| Soverom | 4 |

**Energimerke** 


Enebolig med generøse planløsninger og alt på en flate. Hovedsakelig standard fra byggeår. Inneholder to vindfang, gang/kjøkken i åpen løsning, to bad, to stuer og fire soverom. En av badene med nyere standard. Varmepumpe fra 2025. Frittstående carport bygg med flere rom og lagringsmulighet på hems. Stor og fin hjørnetomt. Enebolig med potensial!

# 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**
Hoelsandvegen 13, 6600 Sunndalsøra

**Registerbetegnelse**
Gnr. 44, Bnr. 79, Sunndal kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 2 950 000,- |
| Omkostninger | kr | 74 840,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 3 024 840,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 3 041 340,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 73 750,-

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

Sum omkostninger kr 74 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 15 981,- pr. år 2026. Beløpet inkluderer eiendomsskatt og forbruk vann/avløp. Beløpet er fordelt på fire terminer per år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

**Andre faste kostnader**
Renovasjon ReMidt: kr 5 913,- pr. 2026. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.

**Areal**
BRA - i: 200 m²
BRA - e: 31 m² (uthus)
BRA totalt: 231 m²
TBA: 23 m²

Carport er åpent areal og ikke måleverdig. Areaalet utgjør ca. 18 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**
4 soverom

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

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
Frittstående carport bygg med oppholdsrom, lagerrom og bod. Lagring på romslig hems. Trefase.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 1 405 m² på eiet tomt.
Flat og romslig hjørnetomt. Beplantet med plen, blomster, busker, hekker og trær. Vestvendt og delvis takoverbygd veranda.
Frittstående avfall/lagerhus. Takoverbygd inngangsparti.

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

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

**Byggeår**
1976 ifølge takstmann.

**Innhold**
Internt bruksareal:
1. etasje: 2 vindfang, 2 stuer, kjøkken, 4 soverom og 2 bad.

Eksternt bruksareal:
Frittstående uthus/carport.

**Standard**
1. etasje:
Vindfang 1: Tregulv, tapet på vegg og malt panel i himling. Garderobeskap med 3 dører. Hovedstoppekrane. Hovedinngang. Luke i himling med stige til kryploft. Sikringsskap.

Vindfang 2: Tregulv, malte slette vegger og malt panel i himling. Inngang 2.

Stue 1: Parkettgulv, tapet på vegg og panel i himling. Panelovn på vegg. Utgang til terrasse.

Stue 2: Tregulv, tapet på vegg og panel i himling. Panelovn og varmepumpe på vegg.

Kjøkken: Parkettgulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling. Panelovn på vegg. Sporfrest kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt vask. Oppvaskmaskin. Plass for komfyr og kjøl/fryseskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over benkeplaten.

Soverom 1: Tregulv, tapet på vegg og panel i himling. Panelovn på vegg. Eik innredning med 2 høyskap og laminert benkeplate

Soverom 2: Tregulv, tapet på vegg og panel i himling. Panelovn på vegg.

Soverom 3: Tregulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling. Panelovn på vegg.

Soverom 4: Belegg på gulv, malte slette veggplater og panel i himling. 2 garderobeskap med mellomliggende hylle og overskap. Panelovn på vegg.

Bad 1: Flis på gulv med gulvvarme. Malt panel på vegg og flis på vegg i dusj. Malt panel i himling. Naturlig avtrekk via ventil i vindu. 180 cm innredning, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap, gulvstående toalett, servant med hylle og speil. Dusjnisje.

Bad 2: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt panel i himling. Naturlig ventilering via ventil i vindu og ventil i himling. 50 cm

servantskap med heldekkende servant, speil med hylle og tilhørende høyskap på gulv. Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, innsvingbare dusjdører, gulvstående toalett og innebygd varmtvannstank.

**Beliggenhet**
Eiendommen ligger på Hoelsand, ca 4,5 km fra sentrum av Sunndalsøra. Barnevennlig og lite trafikkert område. Barnehage, fotballbane og lekeplass i umiddelbar nærhet.

**Adkomst**
Enkel adkomst fra offentlig vei.

**Byggemåte**
Enebolig oppført over én etasje med krypkjeller, bygget ca. 1976. Bygningen er oppført på ringmur av betong/betongstein med synlige ventiler. Etasjeskillet over krypkjelleren er utført som trebjelkelag. Yttervegger er oppført i bindingsverk, utvendig forblendet med murstein. Takkonstruksjonen er oppført som valmtak tekket med takstein, og vinduene har 2-lags glass. Boligen har to inngangspartier, samt utgang fra stue til terrasse med trapp ned mot hagen.

Frittstående uthus oppført over én etasje med integrert, overbygd åpen carport, bygget ca. 1976. Konstruksjonsmessig er bygningen oppført på ringmur av Leca, med yttervegger i bindingsverk utven-dig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjonen er utført som valmtak tekket med takstein, og takrennene er i aluminium med avløp i PVC ført til terreng. Vinduene har 2-lags glass. Alle rom ligger på ett plan. Lagerrom 1 har egen inngang fra terreng, mens inngang 2 gir adkomst til lagerrom 2 samt to separate boder. Det er støpt betonggulv i lagerrom 2, mens øvrige rom har opp-fôret bjelkelag og tilfarergulv. Fra lagerrom 2 er det tilgang til kaldloft. Bygningen har innlagt strøm med sikringsskap bestående av skruesikringer og 25 A hovedbryter.

Dette iht. tilstandsrapport.

**Hvitevarer og tilbehør**
Oppvaskmaskin medfølger handel dersom ønskelig. Hvitevaren overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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

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

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det

samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen.  En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

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

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det foreligger ingen tegninger av boligen eller uthuset/carporten fra byggeår i Sunndal kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Sunndal kommunes arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Sunndal kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

**Oppvarming**
Ved og elektrisk. Varmepumpe fra 2025.

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**
F, Oransje
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: Reguleringsplan for Hoelsand planid. 19730900 med bestemmelser gjelder for området. Tomta er regulert til boligformål. Det er regulert siktsone inne på tomta mot vegkrysset. Innenfor frisiktlinjer skal det være fri sikt i en høyde av 50 cm over de tilstøtende vegers planum.

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan for Sunndal, arealdelen planid. 20151020 gjelder også for området. Kommuneplanen inneholder generelle bestemmelser nr. 0.1 - 0.8 som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på planen. På kommuneplanen er området vist som eksisterende boligbebyggelse og at eksisterende reguleringsplan gjelder. Eiendommen omfattes av følgende hensynssoner: Ras- og skredfare, faresone 1/1000 H310_2 med bestemmelse nr. 4.1.2 En del av tomta ligger i hensynssone flomfare H320_1 med bestemmelse nr. 4.2.1 En del av tomta ligger i hensynssone støy fra riksveg, H220 med bestemmelse nr. 4.4.1.

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

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

**Skattemessig formuesverdi**
Alle eiendommer har en formuesverdi/boligverdi/beregningsgrunnlag som skal avspeile reell markedsverdi. Ligningsverdi fastsettes etter denne takseringen.

Ligningsverdi som primærverdi/bolig gjelder for din faste bolig, der du har adresse iht folkeregisteret. Denne skal være 25 % av reell verdi formusesverdi. Er den over 30 % av dette, kan det klages og be om en ny vurdering av formuesverdien. Sekundærverdi utgjør 40 % av formuesverdien. Sekundærbolig er fritid, utleiebolig o.l. som altså ikke er din faste egne bolig.

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

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

# Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Overtakelse**
Etter nærmere avtale med selger.

**Eier**
Hjemmelshavere: Rolf Agnar Bakken og Maria Bakken.

Selger: Maria Bakken iht. fullmakt.

**Heftelser og servitutter**
Registrering av grunn
Dagboknr.: 4402
Dato: 16.10.1975
Registrering av grunn

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

**Andre relevante opplysninger**
Dette er et dødsbo. Arvinger/selgere har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

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

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3 072,-
Fotograf kr. 4 750,-
Tilstandsrapport kr. 22 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

*) 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 31.08.2026 av Svenn Marius Skålvik i Midt Norsk Takst AS.

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

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig - Ytterdører
- Utvendig - Utvendige trapper
- Innvendig - Overflater - gulv
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig - Krypkjeller
- Innvendig - Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom - 1. Etasje - Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom - 1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater gulv
- Våtrom - 1. Etasje - Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom - 1. Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 1. Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Helse. miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved inngang 2 og ved trapp ned mot krypkjeller
- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektriske anlegget. Det foreligger manglende dokumentasjon for renovering av sikringsskap utført av Øra Elektro AS. Det er heller ikke fremlagt øvrig dokumentasjon på tidligere utførte arbeider
- Kabel på kjøkkenet er ikke fagmessig montert ved kjøleskapsplasseringen. Stikkontakt for komfyr er løs. Stikkontakt på soverom 1 har skadet deksel.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på den innvendige installasjonen er nådd. På grunn av anleggets alder kan det imidlertid oppstå skader på eldre anlegg uten forvarsel
- Brannmelderne er ikke fastmontert i himlingen, noe som kan redusere deres effektivitet ved brann. Det anbefales at brannmeldere monteres fast i himlingen i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre optimal funksjon

Bygningstegninger: Det er ikke mottatt tegninger eller dokumentasjon i kommunepakken fra kommunen, og boligen er derfor i utgangspunktet ikke kontrollert opp mot kommunens arkiver med tanke på lovlighet. Selger har etter befaringen lagt frem fasade- og plantegninger datert 12.05.1980. I hovedleiligheten er det opprinnelige vaskerommet fjernet og lagt til arealet for vindfanget. Fjerning av vaskerom utløser ikke krav om søknad om bruksendring. Det er i tillegg etablert dør mellom stue og et soverom (i dag definert som mellomstue/soverom 3). Fordi bygningen opprinnelig var tegnet/godkjent som tomannsbolig med to leiligheter, utløser sammenslåingen til én samlet enebolig krav om søknad om sammenslåing av bruksenheter. Da de fremlagte tegningene ikke er stempelgodkjent av Sunndal kommune, anbefales det at den formelle lovligheten samt forholdene omkring sammenslåingen undersøkes og verifiseres nærmere overfor kommunen.

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

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

**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 31.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 28.08.2026
- Eiendomsrapport
- Målebrev
- Reguleringsbestemmelser
- Grunnkart
- Oversiktskart
- Energimerking

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

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

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

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

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

























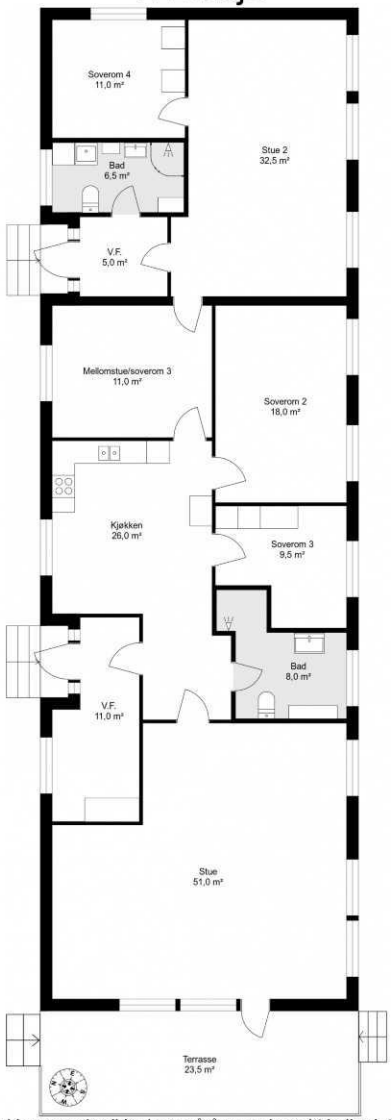




MIDT NORSK TAKST AS

## 6600 Sunndalsøra - Hoelsandvegen 13

### 1. Etasje




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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

# Tilstandsrapport

Enebolig

Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA

SUNNDAL kommune

gnr. 44, bnr. 79

**Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 200 m²**



**Befaringsdato:** 24.08.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20704-1747 **Eiendomsverdi ref nr:** MC1431

**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 og Tynset. Firmaet har 4 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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


© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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**

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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**

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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**

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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





Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 44 - Bnr 79
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført over én etasje med krypkjeller, bygget ca. 1976. Bygningen er oppført på ringmur av betong/betongstein med synlige ventiler. Etasjeskillet over krypkjelleren er utført som trebjelkelag. Yttervegger er oppført i bindingsverk, utvendig forblendet med murstein. Takkonstruksjonen er oppført som valmtak tekket med takstein, og vinduene har 2-lags glass. Boligen har to inngangspartier, samt utgang fra stue til terrasse med trapp ned mot hagen.

**Enebolig - Byggeår: 1976**

### UTVENDIG

Gå til side

Betongtakstein med tilhørende mønepanner. På hvert hjørne er mønepannene tettet med treklosser. Forenklet damptett undertak av armert polyetylen som er synlig fra kryploftet.
Aluminiums takrenner og nedløp. Nedløpene er ført til terreng og tilkoblet avløp i grunnen. Boligen har ingen skorsteiner.
Bygningen har valmet tak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av armert plastduk. Det er kaldtloft. Det er montert gulv på deler av loftet, og det ligger ytterligere materialer for å utvide gulvet videre. Deler av loftet er også etterisolert. Synlig ventilering langs raftekasse ved overgang tak/vegg.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med mursteinsfasader som har luftespalte jevnlig på nedre del av muren. Det er malte vinduer med 2-lags glass. Enkelte glassruter er skiftet i eksisterende karmer.
Det er teak hovedytterdører og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Balkongdøren har kun åpningsmulighet fra innsiden.
Terrassen er bygget over betongfundament/betongdekke og er delvis overbygget med tak. Det er utgang til terrassen fra stue 1.
Smijernsrekkverk med høyde på 83 cm. Nyere dekke er montert.
Oppbyggingen er ikke synlig for kontroll.
Plassbygde trapper i betong ved hovedinngang og inngang 2. Ved hovedinngangen er det montert smijernsrekkverk med en høyde på ca. 90 cm.
Plassbygde trapper til terrasse fra hage.
Ut fra høyden på trappen er det ikke krav til rekkverk, men det bør vurderes håndløper for å bedre personsikkerheten ved ferdsel.

### INNVENDIG

Gå til side

Gulvene består av eikeparkett, mosaikkparkett med afrikansk tre og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte glatte flater. Himlingen har trepanel.
Det må påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.
Etasjeskillet er av trebjelkelag over krypkjeller.
Boligen ligger over ventilert grunnplan bestående av ventilert krypkjeller, derfor er det ikke påkrevd med radonmålinger for denne typen konstruksjon.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Synlige ventiler i ringmur av betong.
Fuktmåling er utført i bjelkelag flere steder, og verdiene ligger mellom 17,6 og 19,6 %. Ingen synlige skader som følge av fukt ved befaringen.
Det er malt, glatt dør til badet og heltre furufyllingsdører for øvrig.
Glass i dør mellom stue 2 og mellomstue/soverom 3.
Ingen synlige skader, og kontaktperson er ikke kjent med at det har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

### VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fliser på gulv med gulvvarme. Malt panel på vegg, samt fliser på vegg i dusj. Malt panel i himling. Naturlig avtrekk via ventil i vindu.
180 cm innredning, speil, lysarmatur med stikkontakt, to overskap, gulvstående toalett, servant med hylle og speil. Dusjnisje. Det er målt 20 mm høydeforskjell fra dørterskel til topp slukrist.

Våtrom › 1. Etasje › Bad/vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Eksakt alder på våtrommet er ikke kjent.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt panel i himling.
Naturlig ventilering via ventil i vindu og ventil i himling.
50 cm servantskap med heldekkende servant, speil med hylle og tilhørende høyskap på gulv. Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, innsvingbare dusjdører, gulvstående toalett og innebygd varmtvannstank.

### KJØKKEN

Gå til side

Parkettgulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling. Panelovn på vegg.
Sporfrest kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask. Oppvaskmaskin. Plass for komfyr og kjøl/fryseskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Hovedstoppekrane er plassert på gulv i vindfang.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via ventiler i vindu.
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue 2
Leverandør: Daikin
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt
Produksjonsår: Montert i 2025 ifølge kontaktperson.
Service utført: Det har ikke vært behov for service.
Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: Ukjent
Plassering: Innebygd på bad bak membranplater med flis
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt
Sikringsskap er plassert i vindfang 2 med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP.
Sikringsskap 2 er plassert i vindfang med skruesikringer.
Hovedsikring på 50 AMP. Anlegget er utført som åpent og skjult anlegg.
Det er plassert to brannmeldere i boligen. Brannslukningsapparat fra 2024 er plassert i vindfang og vindfang 2.

### TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser. Det er ikke utført grunnundersøkelser.
Bygningen har fuktsikring med drenerende masser fra 1976 rundt ringmur. Oppbyggingen av dreneringen er ukjent og ikke synlig for

# Beskrivelse av eiendommen

kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Grunnmuren er av betong rundt krypkjeller, med synlige ventiler i grunnmuren.
Flat tomt beplantet med plen, busker, hekk, trær og gjerde.
Belegningsstein i innkjørsel.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

- Byggetegninger og kontroll: Det er ikke mottatt tegninger eller dokumentasjon i kommunepakken fra kommunen, og boligen er derfor i utgangspunktet ikke kontrollert opp mot kommunens arkiver med tanke på lovlighet.
- Fremlagte tegninger: Selger har etter befaringen lagt frem fasade- og plantegninger datert 12.05.1980.
- Vurdering: I hovedleiligheten er det opprinnelige vaskerommet fjernet og lagt til arealet for vindfanget. Fjerning av vaskerom utløser ikke krav om søknad om bruksendring. Det er i tillegg etablert dør mellom stue og et soverom (i dag definert som mellomstue/soverom 3). Fordi bygningen opprinnelig var tegnet/godkjent som tomannsbolig med to leiligheter, utløser sammenslåingen til én samlet enebolig krav om søknad om sammenslåing av bruksenheter.
- Anbefaling: Da de fremlagte tegningene ikke er stempelgodkjent av Sunndal kommune, anbefales det at den formelle lovligheten samt forholdene omkring sammenslåingen undersøkes og verifiseres nærmere overfor kommunen.

- Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse:
Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen i kommunens arkiver.

- Informasjon om ferdigattest:
Det er ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningen i sin tid ble omsøkt og godkjent av byggesaksavdelingen, vil det ikke være ulovlig å bruke den selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak blir uansett ikke automatisk godkjent, og det er de opprinnelige godkjente tegningene som fortsatt gjelder. Bygningens eier står ansvarlig for at tiltak er utført i tråd med gjeldende tillatelser og regelverk.

**Garasje**

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

- Byggetegninger og kontroll: Det er ikke mottatt tegninger eller dokumentasjon i kommunepakken fra kommunen, og garasjen er derfor i utgangspunktet ikke kontrollert opp mot kommunens arkiver med tanke på lovlighet.
- Fremlagte tegninger: Selger har etter befaringen lagt frem fasade- og plantegninger datert 12.05.1980 (plantegningen for garasjen foreligger sammen med plantegningen for boligen). Fasadetegningen samsvarer i hovedsak med dagens utvendige utførelse, med unntak av at det er montert en ekstra dør inn til lagerrommet fra carporten. På tegningene fremstår garasjen som ett lagerrom uten oppdeling, mens den i dag er innredet med 2 lagerrom og 2 boder.
- Vurdering: Slik garasjen fremstår i dag, utløser ikke oppdelingen med innvendige rom og boder krav om søknad om bruksendring. Søknadsplikt ved bruksendring kreves kun ved omdisponering fra sekundærrom (S-rom) til primærrom (P-rom) eller omvendt.
- Anbefaling: Da de fremlagte tegningene ikke er stempelgodkjent av Sunndal kommune, anbefales det likevel at den formelle lovligheten undersøkes og verifiseres nærmere overfor kommunen.

- Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse:
Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen i kommunens arkiver.

- Informasjon om ferdigattest:
Det er ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningen i sin tid ble omsøkt og godkjent av byggesaksavdelingen, vil det ikke være ulovlig å bruke den selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak blir uansett ikke automatisk godkjent, og det er de opprinnelige godkjente tegningene som fortsatt gjelder. Bygningens eier står ansvarlig for at tiltak er utført i tråd med gjeldende tillatelser og regelverk.

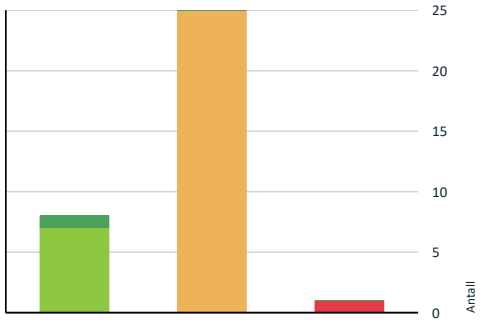


Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 44 - Bnr 79
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper - 1** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |
| **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side


HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved inngang 2 og ved trapp ned mot krypkjeller Gå til side
- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektriske anlegget.
  Det foreligger manglende dokumentasjon for renovering av sikringsskap utført av Øra Elektro AS.
  Det er heller ikke fremlagt øvrig dokumentasjon på tidligere utførte arbeider.
- Kabel på kjøkkenet er ikke fagmessig montert ved kjøleskapsplasseringen.
  Stikkontakt for komfyr er løs.
  Stikkontakt på soverom 1 har skadet deksel.
  Mer enn halvparten av forventet brukstid på den innvendige installasjonen er nådd. På grunn av anleggets alder kan det imidlertid oppstå skader på eldre anlegg uten forvarsel.
- Brannmelderne er ikke fastmontert i himlingen, noe som kan redusere deres effektivitet ved brann. Det anbefales at brannmeldere monteres fast i himlingen i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre optimal funksjon.



Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 44 - Bnr 79
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1976

**Kommentar**
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Eiendommen er etablert 16.10.1975 og målebrevet er datert 19.08.1975

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Tilstandsrapporten må leses i lys av alder, byggeskikk og normal slitasje for denne typen eiendom. Flere av avvikene er knyttet til alder, forventet levetid og manglende dokumentasjon

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Betongtakstein med tilhørende mønepanner. På hvert hjørne er mønepannene tettet med treklosser. Forenklet damptett undertak av armert polyetylen som er synlig fra kryploftet.

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

**Vurdering av avvik:**
• Vanntett sjikt på taket, inkludert takstein og undertak, er eldre enn 18 år og er fra byggeåret. Det foreligger ingen opplysninger om endringer eller utskiftninger, og taket har nådd en alder på ca. 50 år, da det ble montert rundt 1976.

Taktekkingen er vurdert ut fra alder. Forventet brukstid for både taktekking og undertak er oppbrukt.

• Det er observert noe mose på taket. Dette kan over tid føre til økt fuktbelastning og forkorte takets levetid dersom det ikke fjernes.

**Konsekvens/tiltak**
• Taket er over 18 år gammelt, noe som øker risikoen for slitasje og lekkasjer over tid.
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å avdekke eventuelle skader tidlig, samt å planlegge for utskifting av taktekking og undertak for å unngå fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være vanninntrengning, råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

• Mose bør fjernes fra taket for å redusere fuktbelastning og forhindre forringelse av taktekkingens levetid. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for skader og redusert levetid på taket.



Endepanner er tettet med treklosser på hjørner



Oversikt



Oversikt



Oversikt

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Aluminiums takrenner og nedløp. Nedløpene er ført til terreng og tilkoblet avløp i grunnen. Boligen har ingen skorsteiner.

**Vurdering av avvik:**

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

Takrenner er delvis tette av løv, barnåler og annet rusk.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Takrenner bør renses for løv, barnåler og annet rusk for å sikre god vannavrenning og forhindre oversvømmelse eller vannskader. Dette bør gjøres minst én gang per år.



Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 44 - Bnr 79
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport







### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Bygningen har valmet tak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av armert plastduk. Det er kaldtloft. Det er montert gulv på deler av loftet, og det ligger ytterligere materialer for å utvide gulvet videre. Deler av loftet er også etterisolert. Synlig ventilering langs raftekasse ved overgang tak/vegg.

**Vurdering av avvik:**

• Det er mye støv og frø fra trær på loftet. I ett hjørne har det også vokst opp busker fra hagen gjennom kryploftet mot øst.

• Loftsluken er ikke tett og isolert. Dette medfører risiko for at varm, fuktig luft fra boligen kan stige opp på loftet og forårsake fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**

• Støv, frø og vegetasjon bør fjernes fra kryploftet for å redusere risikoen for skadedyr, råte og fuktskader.
Det bør også iverksettes tiltak for å hindre at vegetasjon på nytt vokser inn på loftet, for å unngå fremtidige skader på konstruksjonen.
Utvendig er vegetasjon fjernet.

• Det bør monteres en tett og isolert loftsluke for å hindre at varm, fuktig luft fra boligen slipper opp på loftet. Dette vil redusere risikoen for fuktskader og varmetap, samt bidra til et bedre inneklima.

# Tilstandsrapport



Synlige luftespalter i raftekasse ved overgang tak/vegg



Loftsluke



Oversikt



Oversikt

## TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med mursteinsfasader som har luftespalte jevnlig på nedre del av muren.
- Veggkonstruksjonen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.



Oversikt



Oversikt



Luftespalter er synlig på nedre del av muren



Oversikt



Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 44 - Bnr 79
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Det er malte vinduer med 2-lags glass. Enkelte glassruter er skiftet i eksisterende karmer.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke grunnet treghet i vindusmekanismen.
Det er også observert slitte pakninger.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon. Isolerglassruter er eldre enn 35 år, og vinduene har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Dette medfører økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold i tiden fremover. Det er også noe værslitasje på enkelte karmer.
- Det er enkelte fliser under vinduene, som fungerer som vannbrett, som er sprukket eller skadet.
- Vinduet mot sør/østlige hjørne bør frigjøres for busker som begynner å vokse inn bak pakningene ved glasset, da dette kan føre til skade på pakningene og redusert levetid for vinduet.

**Konsekvens/tiltak**
- Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold for å forlenge levetiden.
Det må påregnes at enkelte vinduer eller glassruter må skiftes ut på grunn av økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.
Manglende tiltak kan føre til varmetap, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.
- Skadede eller sprukne fliser under vinduene bør skiftes ut for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå råte- og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.
- Busker som vokser inn mot vinduet bør fjernes for å unngå skade på pakningene og redusert levetid for vinduet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fuktskader og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting av vinduet.



Oversikt



Oversikt



Vindu mot sør/østlige hjørne bør frigjøres for busker som begynner å vokse seg inn bak pakninger ved glasset



Oversikt

## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Det er teak hovedytterdører og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Balkongdøren har kun åpningsmulighet fra innsiden.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm som følge av slitte pakninger.
Det er noe slitasje på dørvrider og låsekasser.
Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid, noe som medfører økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold i tiden fremover.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør skiftes pakninger og eventuelt justeres dører for å utbedre utettheter og forhindre varmetap og fuktinntrengning.

Slitte dørvridere og låsekasser bør vurderes reparert eller skiftet for å sikre funksjon og sikkerhet.

Da dører og glass har passert halvparten av forventet levetid, må det påregnes økt behov for vedlikehold og risiko for punktering av glass, noe som kan medføre redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på sikt.



Balkongdør



Hoveddør



Inngang 2

## TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Terrassen er bygget over betongfundament/betongdekke og er delvis overbygget med tak. Det er utgang til terrassen fra stue 1. Smijernsrekkverk med høyde på 83 cm. Nyere dekke er montert.
Oppbyggingen er ikke synlig for kontroll.



Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 44 - Bnr 79
1563 SUNNDAL

# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

## ⚠ Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Plassbygde trapper i betong ved hovedinngang og inngang 2. Ved hovedinngangen er det montert smijernsrekkverk med en høyde på ca. 90 cm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved inngang 2 og ved trapp ned mot krypkjeller

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp ved inngang 2 og ved trapp ned mot krypkjeller for å redusere risikoen for fallskader og oppfylle gjeldende sikkerhetskrav. Manglende rekkverk utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko.

# Tilstandsrapport



Betongtrapp ned mot krypkjeller



Trapp ved inngang 2



Hovedtrapp

### TG 2 Utvendige trapper - 1

**Beskrivelse**

Plassbygde trapper til terrasse fra hage.
Ut fra høyden på trappen er det ikke krav til rekkverk, men det bør vurderes håndløper for å bedre personsikkerheten ved ferdsel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert værslitasje på trappen mot hagen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt overflatebehandling av trappen for å hindre videre slitasje og forringelse.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Oversikt



Oversikt

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvene består av eikeparkett, mosaikkparkett med afrikansk tre og belegg.

**Vurdering av avvik:**



Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 44 - Bnr 79
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Tilstandsrapport

• Parketten på kjøkkenet ved kjøleskapsplasseringen er ikke tilpasset innredningen, og det er slitasje i overflaten.

Parketten i stuen har noe bevegelse ved belastning, noe som tyder på at den ligger trangt.

Det er noe overflateslitasje og merker på gulvet flere steder, samt sprekker i parkettoverflater.

**Konsekvens/tiltak**
• Parketten på kjøkkenet bør tilpasses innredningen, og slitasje i overflaten bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk.

Bevegelse i parketten i stuen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå ytterligere skade eller redusert levetid.

Overflateslitasje og merker på gulvet kan utbedres med sliping og overflatebehandling for å forbedre utseende og beskytte gulvet mot fremtidig slitasje.



Gulv på soverom 4



Sprekker i parkett på stue 2



Slitasjemerker



Gulv på kjøkken

### TG 2 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggene har tapet, trepanel og malte glatte flater. Himlingen har trepanel.
Det må påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.

**Vurdering av avvik:**
• Merker etter eldre varmepumpe på stue 2.
Det er noe misfarging på overflater i boligen som følge av innendørs røyking.
Misfarging er også observert på kjøkkenvegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflatene bør rengjøres og eventuelt males for å utbedre misfarging og merker etter tidligere installasjoner.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert estetisk kvalitet og mulig luktproblematikk, samt at misfargingen kan være vanskelig å fjerne over tid.

# Tilstandsrapport



Oversikt stue



Misfarging på kjøkkenvegg



Misfarging på kjøkkenvegg



Merke etter eldre varmepumpe på stue 2. Forøvrig noe misfarging på overflater

## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillet er av trebjelkelag over krypkjeller.

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller risiko for snublefare.

Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, økt risiko for snubling, samt indikasjon på bevegelser eller setninger i konstruksjonen som kan utvikle seg over tid.
Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget og årsaken til høydeforskjellen.

- Dette er ikke uvanlig for boliger av denne alder og type oppbygging med krypkjeller, og skyldes normalt noe underdimensjonering eller ujevn dimensjonering av materialer.

Dersom man ønsker å utbedre høydeforskjellen, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget og nødvendige tiltak.
Konsekvensen av høydeforskjeller i gulv kan være redusert komfort, utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg, samt mulig forkortet levetid på overflatebelegg.

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Bjelkelaget kan med fordel avstives ytterligere ved renovering fra krypkjelleren, for å redusere risiko for videre setninger og ujevnheter i gulvet.



Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 44 - Bnr 79
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Tilstandsrapport

1. etasje:
Plassering av laser ved kontroll av stue: Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet. Over en avstand på 2 meter er det målt 28 mm fra laserplassering mot skillevegg ved vindfang.

Plassering av laser ved kontroll av kjøkken: Det er målt 36 mm høydeforskjell gjennom rommet. Over en avstand på 2 meter er det målt 27 mm fra dør til soverom mot skillevegg ved vindfang.

Plassering av laser ved kontroll av stue 2: Det er målt 22 mm høydeforskjell gjennom rommet. Over en avstand på 2 meter er det målt 20 mm fra høyde på gulv mot vindfang og mot yttervegg ved åpningsvindu.



1. etasje:
Plassering av laser ved kontroll av stue 2: Det er målt 22 mm høydeforskjell gjennom rommet. Over en avstand på 2 meter er det målt 20 mm fra høyde på gulv mot vindfang og mot yttervegg ved åpningsvindu.



1. etasje:
Plassering av laser ved kontroll av kjøkken: Det er målt 36 mm høydeforskjell gjennom rommet. Over en avstand på 2 meter er det målt 27 mm fra dør til soverom mot skillevegg ved vindfang.



1. etasje:
Plassering av laser ved kontroll av stue: Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet. Over en avstand på 2 meter er det målt 28 mm fra laserplassering mot skillevegg ved vindfang.

## Radon

**Beskrivelse**

Boligen ligger over ventilert grunnplan bestående av ventilert krypkjeller, derfor er det ikke påkrevd med radonmålinger for denne typen konstruksjon.

## TG 2 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Synlige ventiler i ringmur av betong.
Fuktmåling er utført i bjelkelag flere steder, og verdiene ligger mellom 17,6 og 19,6 %. Ingen synlige skader som følge av fukt ved befaringen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er observert to steder, ved bad og vindfang, at det mangler deler av isolasjon og vindtetting i gulvet.

Under det eldre badet er det benyttet isopor/styropor som isolasjon, noe som gir redusert vindtetting.

# Tilstandsrapport

• Flere ventiler er delvis tettet av humus, og det mangler netting på noen av ventilene. På enkelte ventiler hvor det er netting, er denne skadet. Fuktnivået som er målt må ses i sammenheng med redusert ventilering.

Det mangler dampsperre i den delen av krypkjelleren som er tilgjengelig via utvendig trapp og åpning i grunnmur. Manglende dampsperre kan føre til økt fuktbelastning i konstruksjonen, noe som gir økt risiko for fuktskader og redusert levetid for materialene.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etterisoleres og etableres tilfredsstillende vindtetting i gulvet, spesielt ved bad og vindfang, for å hindre varmetap og trekk.

Isopor/styropor som isolasjon under det eldre badet gir redusert vindtetting og kan føre til kuldebroer og økt varmetap. Manglende eller utilstrekkelig isolasjon og vindtetting øker risikoen for fuktskader, dårlig inneklima og høyere oppvarmingskostnader.

• Ventilene bør renses for humus, og skadet eller manglende netting bør utbedres eller monteres på nytt.
Dette bør gjøres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre at skadedyr får tilgang til krypkjelleren, noe som kan føre til fuktproblemer og skader på konstruksjonen.

• - Info ved fuktmåling.
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.
Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

• Flere ventiler bør renses for humus, og skadet eller manglende netting bør utbedres for å hindre tilkomst av skadedyr og sikre god ventilasjon. Dårlig ventilasjon kan føre til økt fuktighet og risiko for råte- og muggskader i bjelkelag og stubbegulv.

Det bør etableres dampsperre i den delen av krypkjelleren hvor dette mangler, for å redusere fuktbelastning og risiko for fuktrelaterte skader i konstruksjonen.

Isolering av kjeller og montering av dampsperre kan også bidra til jevnere temperatur og redusert risiko for kondens og fuktskader.


Første del av krypkjeller har nesten ståhøyde og mangler dampsperre


Bjelkelag er understøttet ved bad


Oversikt fra indre del av krypkjelleren


Mangler deler av isolasjonen

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Det er malt, glatt dør til badet og heltre furufyllingsdører for øvrig. Glass i dør mellom stue 2 og mellomstue/soverom 3.

**Vurdering av avvik:**



Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 44 - Bnr 79
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Tilstandsrapport

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Dør til bad/vaskerom
- Dør til stue
- Dører til soverom

• - Låskassettene er slitt, og dørvridere henger noe på enkelte dører.
- Dørene har passert over halvparten av forventet funksjonstid, noe som medfører økt risiko for behov for vedlikehold i tiden fremover.

**Konsekvens/tiltak**
• Dører som tar i karm eller terskel må justeres for å sikre normal funksjon.

Manglende justering kan føre til at dørene blir vanskelige å åpne og lukke, og over tid kan dette medføre økt slitasje på hengsler, dørblad og karm.

• Låskassettene og dørvridere bør utbedres eller skiftes for å sikre funksjon og brukervennlighet.

Dørene har passert over halvparten av forventet funksjonstid, noe som medfører økt risiko for fremtidige feil og behov for vedlikehold. Manglende utbedring kan føre til redusert funksjon og økt slitasje.









## TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**
Ingen synlige skader, og kontaktperson er ikke kjent med at det har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

# VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**
Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fliser på gulv med gulvvarme. Malt panel på vegg, samt fliser på vegg i dusj. Malt panel i himling. Naturlig avtrekk via ventil i vindu.
180 cm innredning, speil, lysarmatur med stikkontakt, to overskap, gulvstående toalett, servant med hylle og speil. Dusjnisje. Det er målt 20 mm høydeforskjell fra dørterskel til topp slukrist.

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

# Tilstandsrapport

• - Overflatene har nådd forventet levetid, og tettheten for rommet er usikker. Fliser er montert over eldre belegg på gulv, og det er panel i våtsone ved servant.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det mangler tilluftsventilasjon via dør eller fra tilstøtende rom.
- Innvendige sanitærinstallasjoner har nådd over halvparten av forventet levetid.
- Synlig belegg fungerer som membran under flis i plastsluk fra byggeår.
- Panel på vegg like ved våtsone i dusj, samt i øvrige deler av rommet utenfor våtsone i dusj.
- Det er negativt fall på deler av rommet utenfor dusjnisje. Lokalt fall i dusj. Fallet er ikke tilfredsstillende.
- På veggen i dusj er enkelte fliser løse, og flere flisfuger er skadet, noe som tyder på skade i bakenforliggende konstruksjon med ukjent oppbygging.
- Varmekabel er ikke funksjonstestet og har også straks nådd forventet levetid.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet bør totalrenoveres for å sikre tilfredsstillende tetthet, ventilasjon og funksjon.
Det bør utbedres fallforhold ifb. renoveringen.
Manglende dokumentasjon og utilfredsstillende utførelse medfører høy risiko for fuktskader, skjulte skader i konstruksjonen og redusert levetid på våtrommet.
Videre bruk av rommet kan føre til vanninntrenging og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.
Varmekabel bør funksjonstestes og eventuelt skiftes ut.
Manglende tilluftsventilasjon bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgt løsning ved renovering kan påvirke kostnaden. Manglende oppgradering og dokumentasjon av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Skade på fliser i dusj



Skade på fliser i dusj



Oversikt



Oversikt

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt. Kontroll av bunnsvill fra soverom inn mot våtsone i dusjen viste ingen fuktavvik. Det er montert dampsperre i veggen bak fliser og platekledning, og det er synlig skade på fliser i dusj.

**Vurdering av avvik:**



Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 44 - Bnr 79
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Tilstandsrapport

• Hulltaking er foretatt, og det er avdekket feil utførelse av konstruksjonen.
Det er montert dampsperre i veggen bak platesjikt til fliser, noe som ikke er anbefalt, da dette kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen og økt risiko for skjulte skader.

Det er synlige skader på fliser i dusj som følge av fukt

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av skader på badet, inkludert fjerning av dampsperre i veggen bak fliser og platekledning, for å hindre opphopning av fukt og redusere risikoen for skjulte skader som mugg og råte.

Tiltakskostnaden er lagt til hovedpunktet for badet ved renovering. Valg av løsning vil påvirke totalkostnaden.



Kontroll av bunnsvill fra soverom inn mot våtsone i dusjen. Ingen fuktavvik er målt. Det er montert dampsperre i veggen bak fliser og platekledning.
Synlig skade på fliser i dusj

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Eksakt alder på våtrommet er ikke kjent.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt panel i himling. Naturlig ventilering via ventil i vindu og ventil i himling.
50 cm servantskap med heldekkende servant, speil med hylle og tilhørende høyskap på gulv. Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, innsvingbare dusjdører, gulvstående toalett og innebygd varmtvannstank.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet, inkludert varmekabel.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt, og det mangler dokumentasjon på varmekabel.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt og varmekabel.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidets kvalitet og øker risikoen for skjulte feil, fuktskader eller feil på varmekabelen.
Det anbefales at utførelsen vurderes og eventuelt dokumenteres av kvalifisert fagperson.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Flis på vegg og malt panel i himling.

# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm, målt fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt, med kun 10 mm fall fra slukrist til gulv ved dørterskel. Det er også lite fall i dusjsonen.

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

**Konsekvens/tiltak**

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for hele våtrommet, slik at alt vann ledes til sluk.
Konsekvensen ved manglende tiltak er økt risiko for at vann ved lekkasje ikke ledes til sluk, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Som ekstra sikring bør det monteres vannføler på gulv ved dør som er tilkoblet vannstoppventil. Dette kan bidra til å forhindre skade i tilstøtende rom ved eventuell vannstigning inne i rommet.



Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 44 - Bnr 79
1563 SUNNDAL

# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, samt ekstruderte polystyrenplater med membransjikt på vegg, som er synlig fra hulltaking. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm. Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

**Vurdering av avvik:**

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Ekstruderte polystyrenplater med membransjikt (membranplater) supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

# Tilstandsrapport



Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

50 cm servantskap med heldekkende servant, speil med hylle og tilhørende høyskap på gulv. Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, innsvingbare dusjdører, gulvstående toalett og innebygd varmtvannstank.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige sanitærinstallasjonene, hovedsakelig toalettet. Dette medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskiftning på sikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør påregnes utskiftning av sanitærinstallasjonene, spesielt toalettet, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og eventuelle følgeskader på bygningsdeler.



Oversikt



Oversikt



Oversikt

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**



Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 44 - Bnr 79
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Tilstandsrapport

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via ventil i vindu og 2 ventiler i himling.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- 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.



Standard dørterskel uten tilluft



Avtrekksventil i himling



Vindu med ventil

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt. Det er synlig membranplater på vegg bak fliser.



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt. Det er synlig membranplater på vegg bak fliser.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Parkettgulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling. Panelovn på vegg.
Sporfrest kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask. Oppvaskmaskin. Plass for komfyr og kjøl/fryseskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over benkeplaten.

**Vurdering av avvik:**

• - Hengslene på enkelte dører er slitte.
- Bunnplaten i skapet under vasken er skadet og/eller slitt.
- Det er merker og tegn til overslitasje på deler av innredningen.

• Det er registrert sprekk og riss i flisfugene på flisene over benkeplaten.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør påregnes utbedring eller utskifting av slitte hengsler og skadet bunnplate under vasken for å sikre funksjonalitet og hindre videre skadeutvikling. Merker og tegn til overslitasje på innredningen kan medføre redusert levetid og funksjon, og utbedring eller utskifting bør vurderes for å opprettholde standard og brukskvalitet.

• Det bør utbedres sprekker og riss i flisfugene for å hindre vanninntrengning bak flisene, som kan føre til fuktskader i veggkonstruksjonen og redusert levetid på overflatene.



Skade på plate i skap under vask



Skade på dørfront





Sprekk i fliser

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

• Over halvparten av forventet funksjonstid for ventilator/avtrekksvifte er passert.
Dette medfører økt behov for vedlikehold eller utskifting i tiden fremover.

**Konsekvens/tiltak**



Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 44 - Bnr 79
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Tilstandsrapport

• Det bør påregnes økt behov for vedlikehold eller utskifting av ventilator/avtrekksvifte, da risikoen for funksjonssvikt øker når mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Hovedstoppekrane er plassert på gulv i vindfang.

**Vurdering av avvik:**

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Deler av rørene i krypkjelleren er ikke tilfredsstillende isolert, og det er synlig irr på enkelte rørkoblinger.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

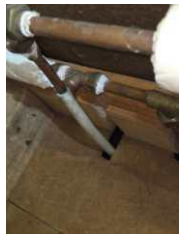
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Rørene i krypkjelleren bør isoleres for å hindre frostskader og varmetap.
Synlig irr på rørkoblinger bør undersøkes nærmere og eventuelle skadde koblinger utbedres for å unngå lekkasjer og videre korrosjon.



Hovedstoppekrane i vindfang



Rør i krypkjeller

### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er ingen synlig ventilering over tak.

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Lufting av kloakk over tak bør etableres i henhold til gjeldende krav, da manglende hovedlufting kan medføre risiko for undertrykk i avløpssystemet, luktproblemer og redusert funksjon på avløpsanlegget.

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk, hvor ingen endring ble registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt, men det anbefales likevel å etablere lufting over tak for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fremtidige problemer.

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

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via ventiler i vindu.

## TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue 2
Leverandør: Daikin
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt
Produksjonsår: Montert i 2025 ifølge kontaktperson.
Service utført: Det har ikke vært behov for service.
- For at varmepumpen skal fungere optimalt, anbefaler leverandøren at det utføres service hvert 2. eller 3. år. I tillegg anbefales jevnlig vedlikehold.



Innerdel



Ytterdel

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: Ukjent
Plassering: Innebygd på bad bak membranplater med flis
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken. Det er heller ikke tilstrekkelig spalte i innkassingen rundt varmtvannsberederen for avrenning fra sikkerhetsventil.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring fra varmtvannstanken, samt sørges for tilstrekkelig spalte i innkassingen for avrenning fra sikkerhetsventil.
Manglende avløp og utilstrekkelig spalte medfører økt risiko for vannskader ved lekkasje eller utløp fra sikkerhetsventil.



Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 44 - Bnr 79
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Tilstandsrapport

• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da den er over 20 år gammel og nærmer seg forventet levetid. Dette bør også vurderes i sammenheng med energiforbruk.

Risikoen ved å beholde en eldre bereder er økt sannsynlighet for lekkasje og påfølgende vannskader.



Innkassing av varmtvannstank



Oversikt



Liten spalte ved gulv, ikke nok for sikker avrenning

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Sikringsskap i vindfang 2 er renovert av Øra Elektro AS. Det forelå ikke dokumentasjon ved befaringen. Selger har etter befaringen bestilt dokumentasjon fra Øra Elektro på monteringen.
Ny kurs til varmepumpe er montert av Bratseth AS i 2025. Dokumentasjon finnes på www.boligmappa.no.

Sikringsskap er plassert i vindfang 2 med automatsikringer og AMS strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP.
Sikringsskap 2 er plassert i vindfang med skrusikringer. Hovedsikring på 50 AMP. Anlegget er utført som åpent og skjult anlegg.

**Vurdering av avvik:**

• Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektriske anlegget.
Det foreligger manglende dokumentasjon for renovering av sikringsskap utført av Øra Elektro AS.
Det er heller ikke fremlagt øvrig dokumentasjon på tidligere utførte arbeider.

• Kabel på kjøkkenet er ikke fagmessig montert ved kjøleskapsplasseringen.
Stikkontakt for komfyr er løs.
Stikkontakt på soverom 1 har skadet deksel.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på den innvendige installasjonen er nådd. På grunn av anleggets alder kan det imidlertid oppstå skader på eldre anlegg uten forvarsel.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Det bør innhentes fullstendig dokumentasjon og samsvarserklæringer for alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget, inkludert renovering av sikringsskap.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidenes kvalitet og om de er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, funksjonssvikt og brannfare.

• Det anbefales at en kvalifisert elektriker utbedrer kabelen ved kjøleskapsplasseringen, fester stikkontakten for komfyr, og bytter ut skadet deksel på stikkontakten på soverom 1.

På grunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon på utførte arbeider, er det økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle avvik, for å redusere risikoen for elektriske feil og brann.



Sikringsskap i vindfang 2



Kabel på kjøkken



Løs kontakt på kjøkken



Sikringsskap i vindfang

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er plassert to brannmeldere i boligen. Brannslukningsapparat fra 2024 er plassert i vindfang og vindfang 2.

**Vurdering av avvik:**

• Brannmelderne er ikke fastmontert i himlingen, noe som kan redusere deres effektivitet ved brann. Det anbefales at brannmeldere monteres fast i himlingen i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre optimal funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Brannmelderne bør fastmonteres i himlingen i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre optimal funksjon. Manglende fastmontering kan redusere varslingseffektiviteten ved brann, noe som øker risikoen for personskade og materielle skader.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen består av løsmasser. Det er ikke utført grunnundersøkelser.



Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 44 - Bnr 79
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Tilstandsrapport

### TG 2 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Bygningen har fuktsikring med drenerende masser fra 1976 rundt ringmur. Oppbyggingen av dreneringen er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Takvann bør ledes bort fra boligen for å redusere belastningen på krypkjeller/kjeller.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behov for oppgradering av dreneringen, da eldre fuktsikring har usikker funksjon og økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er av betong rundt krypkjeller, med synlige ventiler i grunnmuren.
- Grunnmuren er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser, veranda eller terreng.

### TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Flat tomt beplantet med plen, busker, hekk, trær og gjerde. Belegningsstein i innkjørsel.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å etablere fall på minimum 1:50, minimum 3 meter ut fra grunnmur, for å sikre god avrenning bort fra bygningen og redusere risikoen for fuktbelastning mot grunnmur.

Manglende tiltak kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig innemiljø.

# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Vurdering av avvik:**

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Konsekvensen av dette er at det kan oppstå plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt i vannledningene, noe som kan medføre vannskader og behov for akutte reparasjoner.
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til lekkasje og vurdere nærmere kontroll av ledningene ved mistanke om feil.

• Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

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

• Avløpsledningene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting, da alder medfører økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt. Kontroll kan også utføres i forbindelse med oppgradering av våtrom eller øvrige tilkoblinger på avløp.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være vannskader og kostbare reparasjoner ved rørbrudd.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved inngang 2 og ved trapp ned mot krypkjeller



Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 44 - Bnr 79
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Tilstandsrapport

• Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektriske anlegget.
Det foreligger manglende dokumentasjon for renovering av sikringsskap utført av Øra Elektro AS.
Det er heller ikke fremlagt øvrig dokumentasjon på tidligere utførte arbeider.

• Kabel på kjøkkenet er ikke fagmessig montert ved kjøleskapsplasseringen.
Stikkontakt for komfyr er løs.
Stikkontakt på soverom 1 har skadet deksel.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på den innvendige installasjonen er nådd. På grunn av anleggets alder kan det imidlertid oppstå skader på eldre anlegg uten forvarsel.

• Brannmelderne er ikke fastmontert i himlingen, noe som kan redusere deres effektivitet ved brann. Det anbefales at brannmeldere monteres fast i himlingen i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre optimal funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp ved inngang 2 og ved trapp ned mot krypkjeller for å redusere risikoen for fallskader og oppfylle gjeldende sikkerhetskrav. Manglende rekkverk utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko.

• Det bør innhentes fullstendig dokumentasjon og samsvarserklæringer for alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget, inkludert renovering av sikringsskap.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidenes kvalitet og om de er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, funksjonssvikt og brannfare.

• Det anbefales at en kvalifisert elektriker utbedrer kabelen ved kjøleskapsplasseringen, fester stikkontakten for komfyr, og bytter ut skadet deksel på stikkontakten på soverom 1.

På grunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon på utførte arbeider, er det økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle avvik, for å redusere risikoen for elektriske feil og brann.

• Brannmelderne bør fastmonteres i himlingen i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre optimal funksjon. Manglende fastmontering kan redusere varslingseffektiviteten ved brann, noe som øker risikoen for personskade og materielle skader.

# 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

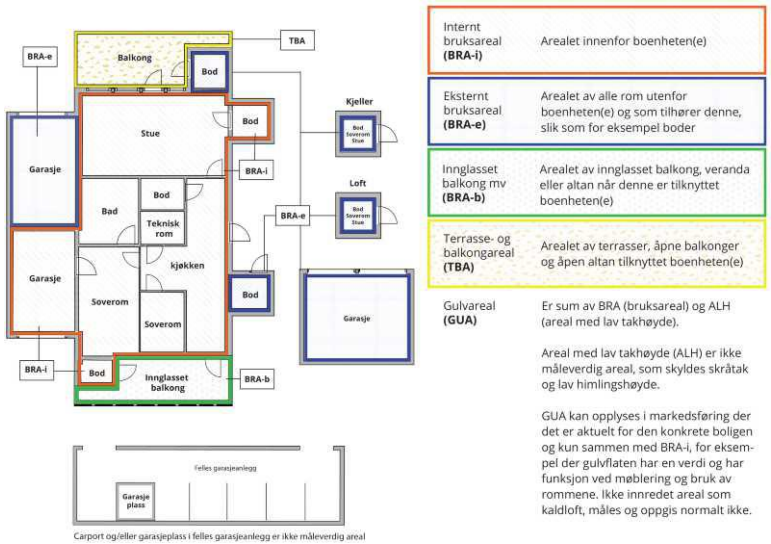
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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.



Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 44 - Bnr 79
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 200 | | | 200 | 23 |
| **SUM** | **200** | | | | **23** |
| **SUM BRA** | **200** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Vindfang, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2, mellomstue/soverom 3, stue 2, vindfang 2, bad/vaskerom, soverom 4 | | |

**Kommentar**

- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Terrasse med utgang fra stue

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* - Byggetegninger og kontroll: Det er ikke mottatt tegninger eller dokumentasjon i kommunepakken fra kommunen, og boligen er derfor i utgangspunktet ikke kontrollert opp mot kommunens arkiver med tanke på lovlighet.
- Fremlagte tegninger: Selger har etter befaringen lagt frem fasade- og plantegninger datert 12.05.1980.
- Vurdering: I hovedleiligheten er det opprinnelige vaskerommet fjernet og lagt til arealet for vindfanget. Fjerning av vaskerom utløser ikke krav om søknad om bruksendring. Det er i tillegg etablert dør mellom stue og et soverom (i dag definert som mellomstue/soverom 3). Fordi bygningen opprinnelig var tegnet/godkjent som tomannsbolig med to leiligheter, utløser sammenslåingen til én samlet enebolig krav om søknad om sammenslåing av bruksenheter.
- Anbefaling: Da de fremlagte tegningene ikke er stempelgodkjent av Sunndal kommune, anbefales det at den formelle lovligheten samt forholdene omkring sammenslåingen undersøkes og verifiseres nærmere overfor kommunen.

- Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse:
Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen i kommunens arkiver.

- Informasjon om ferdigattest:
Det er ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningen i sin tid ble omsøkt og godkjent av byggesaksavdelingen, vil det ikke være ulovlig å bruke den selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak blir uansett ikke automatisk godkjent, og det er de opprinnelige godkjente tegningene som fortsatt gjelder. Bygningens eier står ansvarlig for at tiltak er utført i tråd med gjeldende tillatelser og regelverk.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 31 | | 31 | |
| **SUM** | | **31** | | | |
| **SUM BRA** | **31** | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Lagerrom, lagerrom 2, bod, bod 2 | |

**Kommentar**

- Carport er åpent areal og ikke måleverdig. Areaalet utgjør ca. 18 m²

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

- Byggetegninger og kontroll: Det er ikke mottatt tegninger eller dokumentasjon i kommunepakken fra kommunen, og garasjen er derfor i utgangspunktet ikke kontrollert opp mot kommunens arkiver med tanke på lovlighet.
- Fremlagte tegninger: Selger har etter befaringen lagt frem fasade- og plantegninger datert 12.05.1980 (plantegningen for garasjen foreligger sammen med plantegningen for boligen). Fasadetegningen samsvarer i hovedsak med dagens utvendige utførelse, med unntak av at det er montert en ekstra dør inn til lagerrommet fra carporten. På tegningene fremstår garasjen som ett lagerrom uten oppdeling, mens den i dag er innredet med 2 lagerrom og 2 boder.
- Vurdering: Slik garasjen fremstår i dag, utløser ikke oppdelingen med innvendige rom og boder krav om søknad om bruksendring. Søknadsplikt ved bruksendring kreves kun ved omdisponering fra sekundærrom (S-rom) til primærrom (P-rom) eller omvendt.
- Anbefaling: Da de fremlagte tegningene ikke er stempelgodkjent av Sunndal kommune, anbefales det likevel at den formelle lovligheten undersøkes og verifiseres nærmere overfor kommunen.

- Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse:
Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen i kommunens arkiver.

- Informasjon om ferdigattest:
Det er ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningen i sin tid ble omsøkt og godkjent av byggesaksavdelingen, vil det ikke være ulovlig å bruke den selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak blir uansett ikke automatisk godkjent, og det er de opprinnelige godkjente tegningene som fortsatt gjelder. Bygningens eier står ansvarlig for at tiltak er utført i tråd med gjeldende tillatelser og regelverk.

### Nyere håndverkstjenester

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



Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 44 - Bnr 79
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 24.8.2026 | Svenn Marius Skålvik | Takstingeniør |
| | Maria Bakken | Kontaktperson |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1563 SUNNDAL | 44 | 79 | | 0 | 1405.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Hoelsandvegen 13

**Hjemmelshaver**
Bakken Marte Johanne Nærvik

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1976

**Kommentar**
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Eiendommen er etablert 16.10.1975 og målebrevet er datert 19.08.1975

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

**Vedlikehold**
Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler.
Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

**Beskrivelse**
Frittstående uthus oppført over én etasje med integrert, overbygd åpen carport, bygget ca. 1976.
Konstruksjonsmessig er bygningen oppført på ringmur av Leca, med yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjonen er utført som valmtak tekket med takstein, og takrennene er i aluminium med avløp i PVC ført til terreng. Vinduene har 2-lags glass.
Alle rom ligger på ett plan. Lagerrom 1 har egen inngang fra terreng, mens inngang 2 gir adkomst til lagerrom 2 samt to separate boder. Det er støpt betonggulv i lagerrom 2, mens øvrige rom har oppfôret bjelkelag og tilfarergulv. Fra lagerrom 2 er det tilgang til kaldloft. Bygningen har innlagt strøm med sikringsskap bestående av skruesikringer og 25 A hovedbryter.

Anmerkninger:

- Vinduer
Avvik: Det er registrert punktert vindu i lagerrom 1 (kondens mellom glasslagene).
Tiltak: Vindu/vindusglass må skiftes ut for å gjenopprette isolasjonsevne og lysinnslipp.

- Yttervegg / Kledning i carport
Avvik: Yttervegg i carport mot lagerrom 2 er trykket noe inn, noe som er synlig som skadet kledning.
Tiltak: Skadet kledning må skiftes ut, og bakforliggende stenderverk bør sjekkes for deformasjon og rettet opp ved behov.

- Etasjeskille / Gulv i bod 2
Avvik: Det er registrert råte i bjelkelaget og skadet gulv i bod 2. Skaden skyldes lekkasje/kondens fra eldre frysere som nå er fjernet.
Tiltak: Skadet gulv og råterammede bjelker må fjernes, og bjelkelaget må utbedres/fornyes med nye materialer før nytt gulv legges.

- Taktekking / Mosegroing
Avvik: Betydelig mosegroing på taksteinen. Mose binder fukt og kan over tid skade tekkingen.
Tiltak: Taket bør rengjøres skånsomt for mose og overflatebehandles med mosedreper.

- Nedløp og takrenner
Avvik: Ett nedløp er skadet, slik at takvann ledes direkte fra takrennens utløp og ned på terreng/vegg.
Tiltak: Skadet nedløpsrør må repareres eller skiftes ut for å sikre kontrollert avrenning bort fra bygningen.

- Dører
Avvik: Dør til lagerrom kniper/tar i karm ved åpning og lukking.
Tiltak: Dør må justeres på hengsler, evt. må karm/dørblad høvles noe for god funksjon.

- Grunnmur / Ringmur
Avvik: Ringmur av Leca fremstår ubehandlet/ikke pusset.
Tiltak: Pussing og slemming av ringmuren anbefales for å beskytte murblokkene mot fuktopptrekk og forvitring.

- Utvendig kledning og terrengavstand
Avvik: Det er registrert generell værslitasje på kledningen, og deler av kledningen går nesten helt ned i terreng (for liten avstand til bakken).
Tiltak: Kledningen må overflatebehandles/males. Nederste del av kledningen bør kappes noe opp fra terreng for å hindre fuktopptrekk, eller terrenget bør senkes mot muren.

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



Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 44 - Bnr 79
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Fra Infoland | 26.08.2026 | Tilsendt av megler | Gjennomgått | 46 | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 31.08.2026 | Tilsendt av megler.<br>Boligen selges med fullmakt, det er begrenset med opplysninger og informasjon om eiendommen. | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Plantegninger oppmålt på befaringsdagen | 26.08.2026 | Utarbeidet av takstingeniør | Gjennomgått | 2 | Ja |
| Standardtekst (Rombeskrivelse) | 26.08.2026 | Utarbeidet av takstingeniør | Gjennomgått | 2 | Ja |
| Forenklet energiattest | 26.08.2026 | Utarbeidet av takstingeniør | Gjennomgått | 5 | Ja |
| Byggetegninger av garasje og bolig | 12.05.1980 | Tilsendt av megler som har fått disse fremvist av selger | Gjennomgått | 3 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 04.09.2026 | Bekreftet av selger pr. epost 04.09.2026 |

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.





Bakken, Maria
28.08.2026
Signed bankID

# 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

Maria Bakken

## Boligen

Hoelsandvegen 13
6600 Sunndalsøra

1563-44/79/0/0

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

Fremtind

# Våtrom, tak og fasade

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

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



• **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.



**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sunndal kommune: Grunneiendom 1563-44/79

Norkart
Utskriftsdato: 06.08.2026 08:00

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

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | HOELSANDVEGEN 13 | Beregnet areal | 1405.4 |
| Etablert dato | 16.10.1975 | Historisk oppgitt areal | 1406,2 |
| Oppdatert dato | 19.09.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.04 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Skylddeling<br>Skylddeling | 16.10.1975 | T VIII-53 | | 44/7 (-1406,2), 44/79 (1406,2) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6947716.84 | 481560.69 | 0 | Ja | 1405.4 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| BAKKEN MARTE JOHANNE NÆRVIK<br>F011140***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | | Død (D) |

## Adresse

### Vegadresse: Hoelsandvegen 13 Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 6600 SUNNDALSØRA | Kirkesogn | 08070201 Hov |
| Grunnkrets | 108 Hoelsand | Tettsted | 6282 Hoelsand |
| Valgkrets | 13 Sunndalsøra og Furu | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 181533234 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 181533226 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | |

### 1: Bygning 181533234: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sunndal kommune: Grunneiendom 1563-44/79

Norkart
Utskriftsdato: 06.08.2026 08:00

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 196 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 196 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | 329 |
| Energikilder | Elektrisitet | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk | Antall boenheter | 1 |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 03.05.2007 | |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Hoelsandvegen 13 | H0101 | 44/79 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 196 | 0 | 196 | 0 | 0 | 0 |

## *2: Bygning 181533226: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk*

### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 42 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 42 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 47 |
| Energikilder | Elektrisitet | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk | Antall boenheter | |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 03.05.2007 | |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 44/79 | - | - | - | - | - |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 42 | 42 | 0 | 0 | 0 |







Prt.koll T. VIII side 53
J. nr. 55/75
L. nr. K.IV.A. - 44

DAGBOK NR. 4402 DAGBOKFØRT 16.10.75 SUNNDAL SORENSKRIVEREMBETE

...Sunndal..... kommune

# MÅLEBREV

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

over

Parsell av Hoelsanden (eiend. navn), gr. nr. 44 br. nr. 7

Parsellen er gitt br. nr. 79 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Hoelsandvegen gate/vei nr. 13
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1975 den 19/8 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

"Hoelsandvegen 13", parsell av gnr. 44 bnr. 7.

Forretningen er forlangt av Sunndal kommune v/rådmannen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av bygningssjefen

i nærvær av kartvitne Anders Meisal

BL. 5406. 8000. ANDVORD - 19086.74.

Ved forretningen møtte: [1] Ingen var innkalt.

**Grensebeskrivelse.**

**Parsellen grenser:**

Mot VNV til hovedbruket danner grensen en sirkelbue hvor radius i sirkelen er 30 m og kordens lengde 12,77 m.
Mot V til hovedbruket - 7,91 m.
Mot NV til hovedbruket danner grensen en sirkelbue hvor radius i sirkelen er 8 m og kordens lengde er 11,37 m.
Mot NNØ til hovedbruket 10,19 m.
Mot NØ til hovedbruket danner grensen en sirkelbue hvor radius i sirkelen er 35 m, kordens lengde er 42,68 m og buelengden er 45,90 m.
Mot S til hovedbruket - 35,73 m.
Mot SSV til parsell av hovedbruket - 21,61 m.

Arealet utgjør 1406,2 m2.

Sunndalsøra, 19/8-1975.

Odd Leif Ødegård/sign.
bygningssjef

Anders Meisal/sign.
kartvitne

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

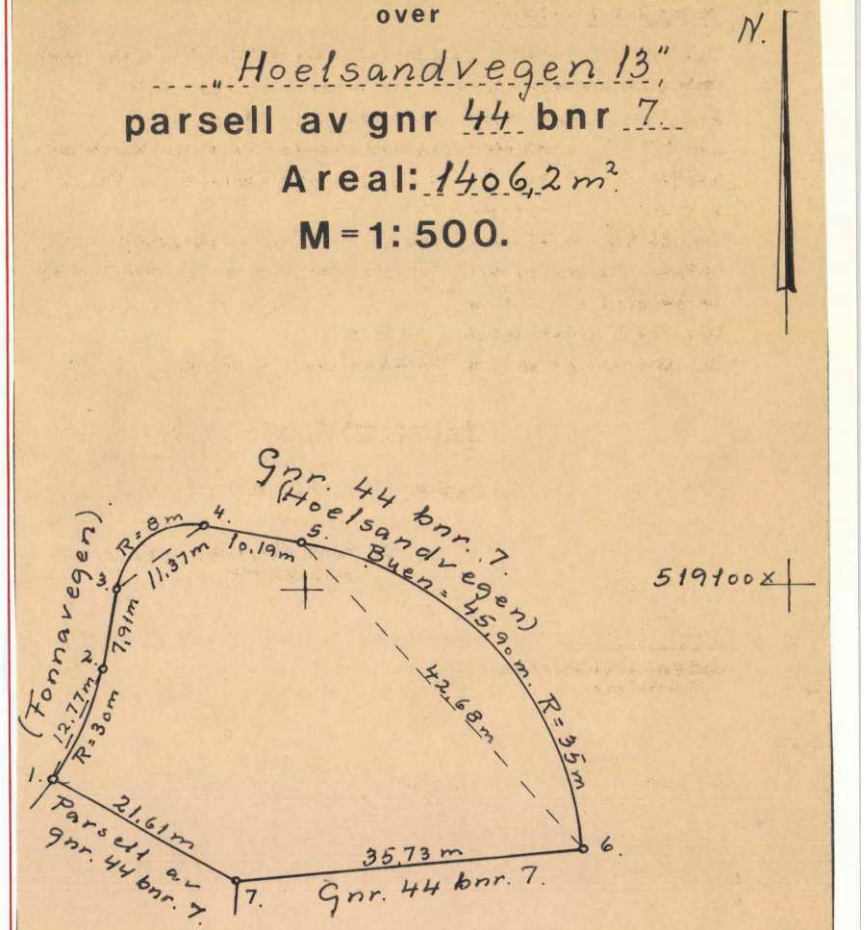




SUNNDAL KOMMUNE
Bygningssjefen

K IV A - 44.
T VIII - 53.
Jnr. 55/75

# Kart
over
„Hoelsandvegen 13"
parsell av gnr 44 bnr 7.
Areal: 1406,2 m²
M = 1:500.




| Koordinater | | |
|---|---|---|
| | y | x |
| 1. | 73,91 | 80,50 |
| 2. | 78,89 | 92,26 |
| 3. | 80,36 | 100,13 |
| 4. | 89,71 | 106,50 |
| 5. | 99,72 | 104,62 |
| 6. | 128,15 | 72,79 |
| 7. | 92,56 | 69,59 |

A. Meisal.

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

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til tomt til bolighus.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 4 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 44 øre.

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Hoelsandvegen 13".

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

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

Påtegninger: [3])

Fradelingen er i henhold til stadfestet reguleringsplan.

Odd Leif Ødegård/sign.
bygningssjef

At ovenstående er i samsvar med tekstprotokollen bevitnes.

Odd Leif Ødegård
bygningssjef

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

Sunndal kommune

# Reguleringsbestemmelser for Hoelsand endring

## Hoelsand planid. 19730900

## Hoelsand – endring planid. 19870800

**Bestemmelser mindre endring vedtatt av Sunndal formannskap 30.05.2024, sak 40/24**

1. Fellesbestemmelser
    a. Hensynssoner med bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelder foran reguleringsplan for Hoelsand planid. 19730900 og planid. 19870800.
    b. Det tillates ikke tiltak, terrengbehandling, gjerde, beplantning eller annet som kan hindre fri sikt ifølge vegnormalene. Innenfor frisiktlinjer skal det være fri sikt i en høyde av 50 cm over de tilstøtende vegers planum.
    c. Busker og hekker må plantes i god avstand fra offentlig vegareal. Busker og hekker etc. skal ikke komme ut i siktlinjer eller regulert veg med skulder/bankett eller sykkel- gangbane og gangstier.
    d. Bygninger og anlegg skal utformes slik at tilstrekkelig infiltrasjon ivaretas slik at risikoen for overvannsflom innenfor området og for nærliggende områder unngås.

2. Byggeområder
    a. Overvann fra bygg og uteområde skal infiltreres og fordrøyes innenfor egen tomt, med løsninger som f.eks. permeable infiltrasjonsgrøfter, regnbed og infiltrasjonskummer med åpen bunn for drenering i grunnen.
    b. Det tillates ikke bygd kjeller pga fare for høy grunnvannstand. Ved eksisterende kjellere tillates det ikke bruksendring til boligformål, uten dokumentasjon på sikkerhet mot inntrengning av grunnvann.
    c. Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling og bygninger i samme strøk skal ha en harmonisk utførelse med hensyn til høyde, takvinkel og materialer.
    d. Bygninger plasseres med minimumsavstand 3 meter fra regulert kommunal veg, med unntak av post -og avfallsløsninger som kan plasseres inntil 1 meter fra regulert kommunal veg.

### 2.1 Boligformål

    a. Gesimshøyde skal være maksimalt 7 m og mønehøyde maksimalt 9 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
    b. Tillatte takformer er saltak, motstående pulttak og pulttak.
    c. For boligprosjekt med flere boenheter kan tomter søkes sammenslått.
    d. Utnyttelsesgrad for hver enkelt tomt skal være maksimalt bebygd areal (BYA) 40%
    e. Garasjer og carporter skal ha minst 5 meter parkeringsareal foran bygningen inne på egen tomt. Garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
    f. Avkjørsler anlegges mot kommunal veg og krever avkjøringstillatelse fra kommunen. Avkjørsler skal være oversiktlige og trafikksikre ifølge vegnormalene.

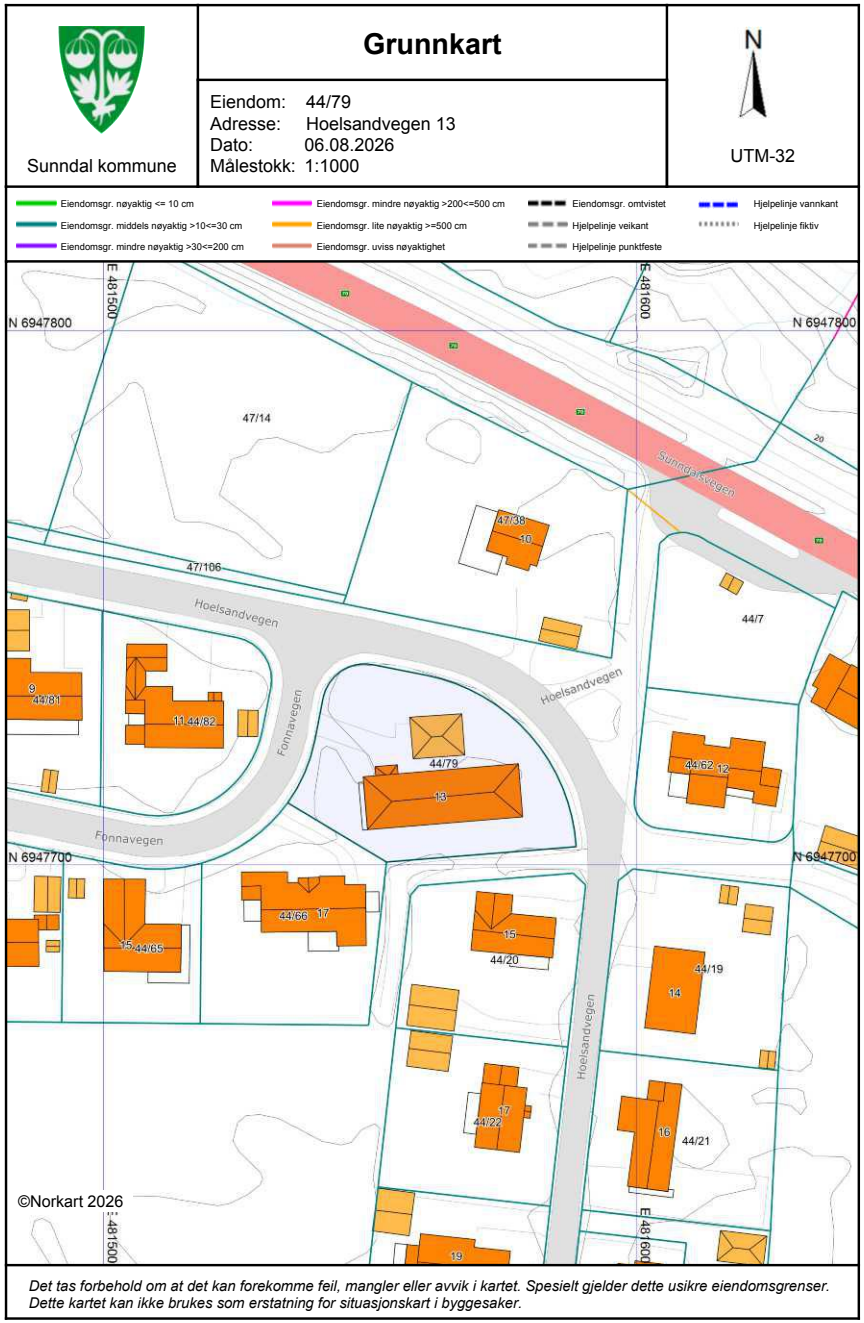
g. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 30% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt, hvorav minst 50% skal ligge på bakkeplan. Uteoppholdsareal skal være tilgjengelig, sikkert og egnet til lek og opphold ute

### 2.2 Industriformål

a. På det regulerte industriareal tillates kun virksomheter som etter kommunens skjønn ved støy eller annen forurensning ikke er til sjenanse for boligområdene eller det tilliggende jordbruksareal.

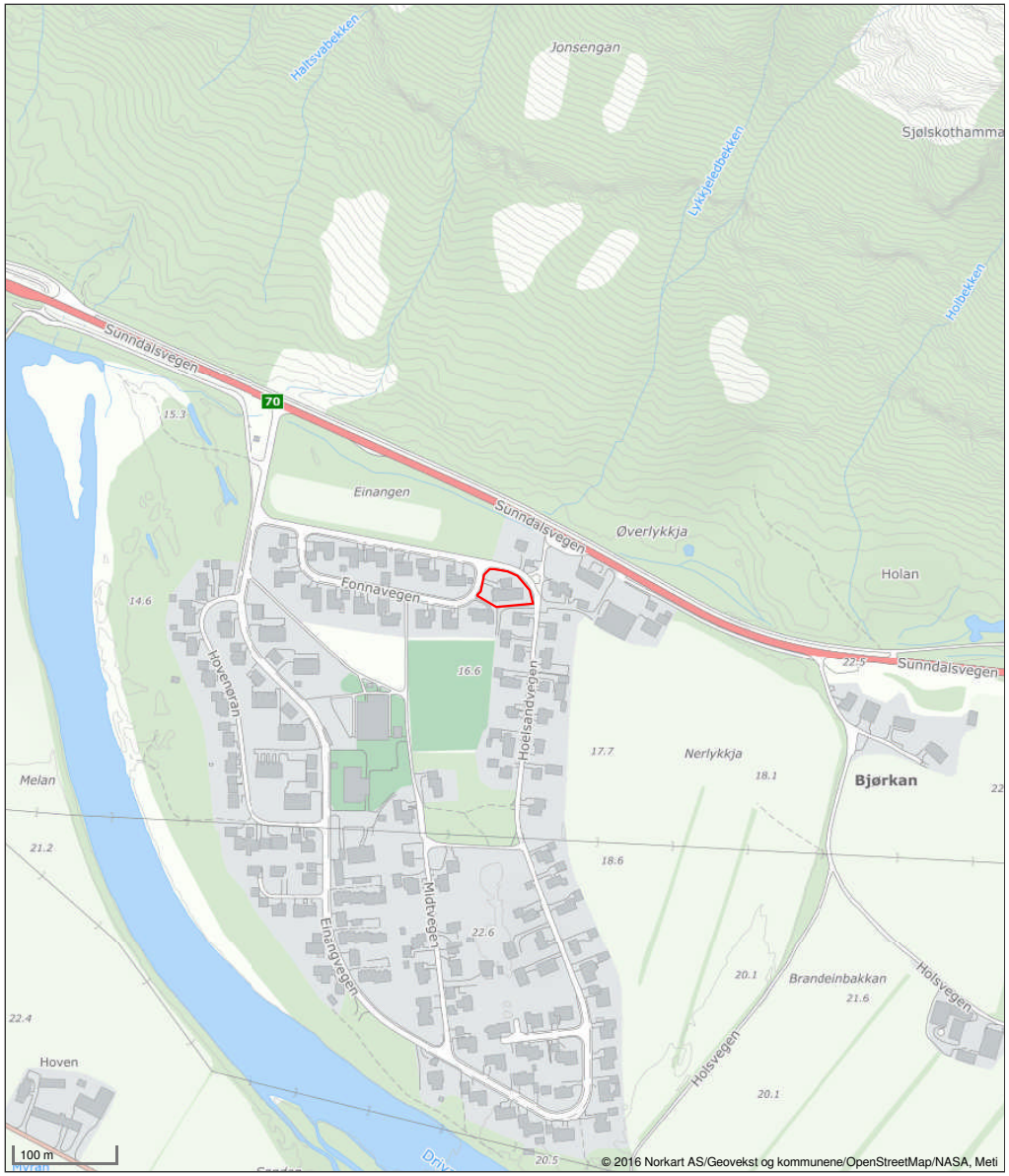
## 3. Friområder

Innenfor friområder kan det anlegges tiltak som legger til rette for lek, aktivitet, utendørs møteplasser og friluftsliv.



Utskriftsdato: 06.08.2026

# Oversiktskart for eiendom 1563 - 44/79//



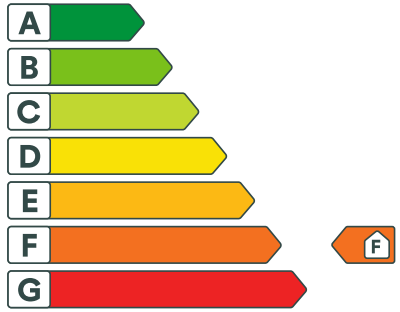

*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

enova

# Energiattest

F

| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA** | |
| Dato for energimerking<br>**26.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-339172** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**181533234** |
| Gårdsnummer<br>**44** | Bruksnummer<br>**79** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1976** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**200,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**200,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**313,62 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**273,63 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**54 725 kWh** |

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

Hoelsandvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 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: 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 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.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: 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.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: 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 21: 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

# HOELSANDVEGEN 13

## Nabolaget Holssanden/Furu - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Hoelsand Øverlykkja**<br>Linje 901 | **2 min**<br>0.1 km |
| **Molde Lufthavn, Årø** | **1 t 18 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Løykja skole (1-7 kl.)**<br>59 elever, 7 klasser | **4 min**<br>3.8 km |
| **Sande skole (1-7 kl.)**<br>261 elever, 20 klasser | **5 min**<br>3.4 km |
| **Tredal skole (1-7 kl.)**<br>105 elever, 8 klasser | **9 min**<br>6.7 km |
| **Sunndal ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>222 elever, 18 klasser | **5 min**<br>3.2 km |
| **Sunndal vidaregåande skole**<br>300 elever | **5 min**<br>3.4 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

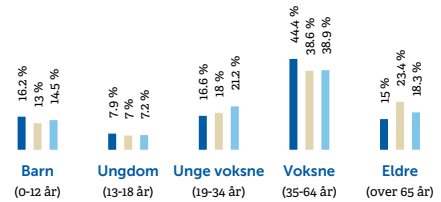
## KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Holssanden/Furu | 505 | 218 |
| Sunndal kommune | 6 932 | 3 779 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Holssand barnehage (0-5 år)**<br>77 barn | **4 min**<br>0.3 km |
| **Skjøllend barnehage (1-5 år)**<br>131 barn | **5 min**<br>4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Sunndalsøra**<br>Post i butikk | **6 min**<br>4.3 km |
| **Rema 1000 Sunndalsøra** | **6 min** |

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



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

## GATEPARKERING

Lett 91/100

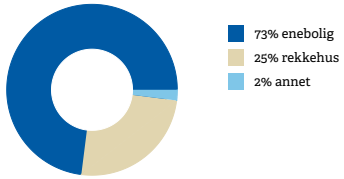
## TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Hoelsand grasbanar**<br>Ballspill | **3 min**<br>0.3 km |
| **Furu skole**<br>Ballspill, fotball | **4 min**<br>0.3 km |
| **Fitnesspoint Sunndalsøra** | **6 min** |

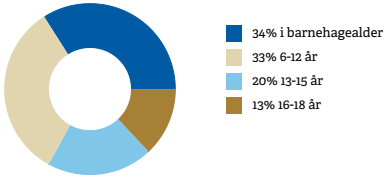
## BOLIGMASSE



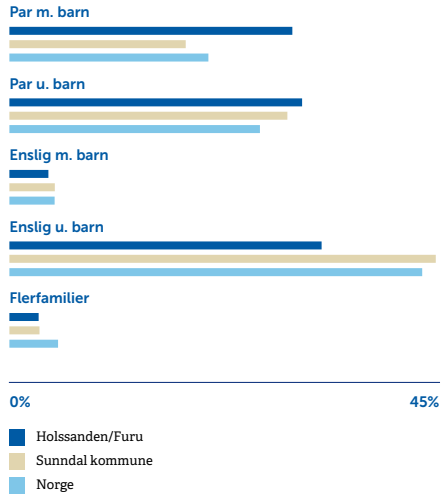

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **ALTI Sunndal** | **6 min** |
| **Apotek 1 Sunndal** | **6 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING

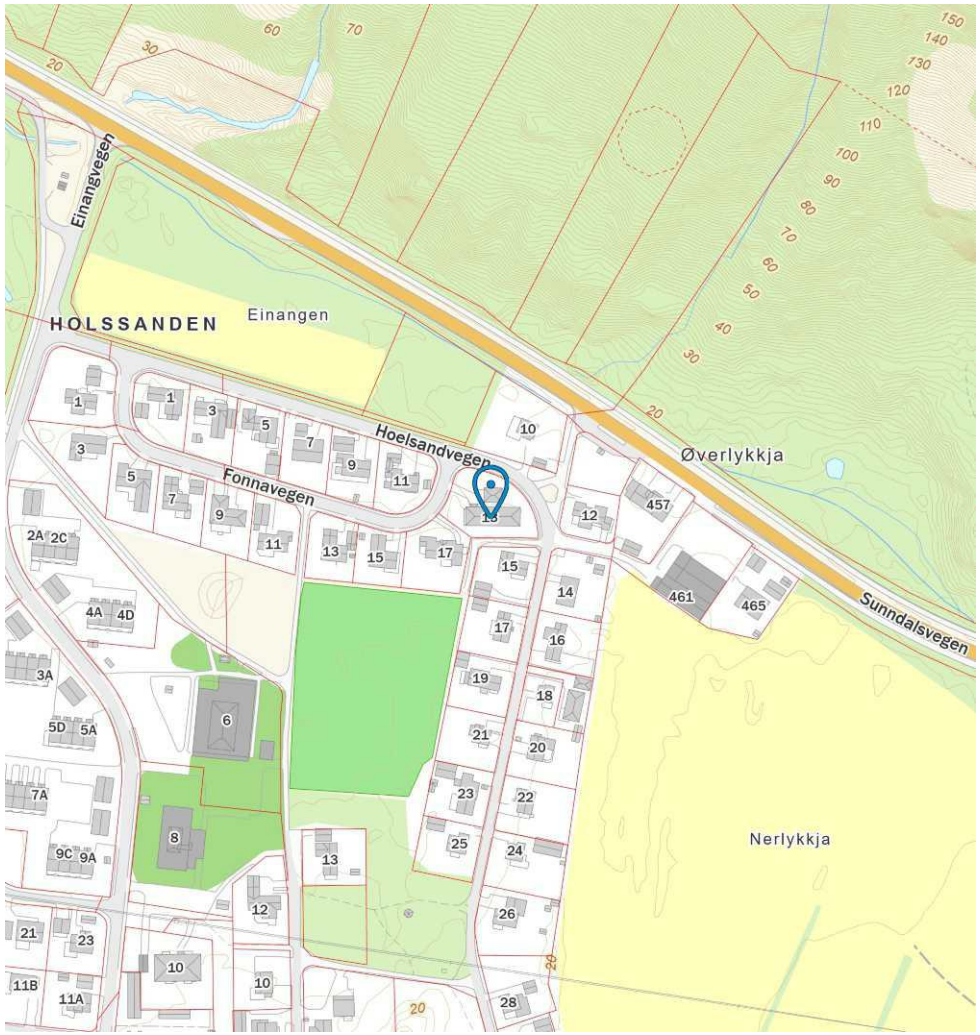



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **32%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **58%** | **54%** |
| **Separert** | **7%** | **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
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- 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
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

## 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 4000 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 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.*

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: 21260068 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Hoelsandvegen 13, 6600 Sunndalsøra.
Gnr. 44, Bnr. 79, Sunndal kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

## Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

## HELP Boligkjøperforsikring

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

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

## Budgiver 1

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

## Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 21260068
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.09.2026

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