

Velkommen til

Ørsvikvegen 31, 6622 Ålvundfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ørsvikvegen 31
6622 Ålvundfjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 490 000,-
Omkostninger	kr	63 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 553 340,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	1987
BRA/BRA-i	102 / 53 m²
Soverom	3

Energimerke 

Hytte med usjenert og solrik beliggenhet i enden av hyttefelt. Flott opparbeidet uteområde med mange hyggelige soner på den store tomten. Terrassene ble bygd mellom 2021 og 2024 og har bl. a. plass for utegrill og utedusj. Tomten har fin utsikt og nærhet til sjø og eget naust med elektrisk og manuell vinsj. Båt og møbler kan medfølge etter nærmere avtale. Felles molo, flytebrygge, landgang, badestrand og fellesplatting med sittegruppe. Hytta inneholder vindfang, stue/kjøkken i åpen løsning, bad, to soverom og utvendig bod. Kjøkken ble oppgradert i 2019 samtidig som alle øvrige rom foruten bad fikk seg et løft. Decra tak fra 2015. Ny bordkledning på store deler av vestvegg. Flere nye vinduer inkl. verandadør. Fornyet automatsikringsskap og varmtvannsbereder samt lagt inn fiber. Fint anneks fra 2020 inneholder stue og soverom. Flott fritidseiendom!

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
Ørsvikvegen 31, 6622 Ålvundfjord

Registerbetegnelse
Gnr. 115, Bnr. 37, Sunndal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 490 000,-
Omkostninger	kr	63 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 553 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 569 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 62 250,-

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

Sum omkostninger kr 63 340,- 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 2 870,- pr. år 2026
Kommunale avgifter gjelder feiing/ tilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Velforeningskontigent: kr 3 000,- til Ørsvika Hytteforening. Dekker blant annet vann og avløp og felles strøm
Renovasjon ReMidt: kr. 2275,- Beløpet er fordelt på to terminer pr. år

Areal
BRA - i: 53 m²
BRA - e: 49 m²

BRA totalt: 102 m²
TBA: 45 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3 soverom

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

Eierform
Eier

Boligtype
Hytte

Parkering
På egen tomt. Det er ikke installert el-billader på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 304 m² på eiet tomt.
I tillegg har eiendommen andel av realsameie:

115/37 - Hovedttomta på 1304.7 kvm.

Romslig tomt beliggende idyllisk til i enden av Ørsvika hyttefelt. Tomten er usjenert og solrik med fin utsikt over Ålvundfjorden. Umiddelbar nærhet til eget naust samt felles molo, flytebrygge, landgang, badestrand og fellesplatting med sittegruppe. Hytten har vestvendt og delvis takoverbygd terrasse med utegrill. Terrasser bygd på flere nivå fra 2021 til 2024. Utedusj på terrasse ved nytt

anneks. Vedskott/uthus fra ca 2005. Lekestue fra ca 1995. Bygd frittstående "hus" for vaskemaskin. Gruslagt innkjørsel. Takoverbygd inngangsparti. Sjeldent fin tomt og uteområde!

115/39 - Realsameie. Tomt på 1800,6 kvm. som består av naustrekke. Ideell andel 1/11

115/40 - Realsameie. Tomt på 2862,1 kvm. ubebygd. Ideell andel 1/11

Byggeår
1987 ifølge takstmann.

Innhold
Hytte:
Internt bruksareal:
Vindfang, stue/kjøkken, gang, 2 soverom og bad

Eksternt bruksareal:
Bod

Anneks:
Eksternt bruksareal: Stue og soverom

Standard
HYTTE:
Bod: Lakkert tregulv, panel på vegg og åpen skrå himling med synlig takkonstruksjon. Egen inngang. Sikringsskap.

Vindfang: Lakkert tregulv, malt panel på vegg og malt panel i skråhimling. Hovedinngang.

Stue/ kjøkken/ gang: Lakkert tregulv, hvitlasert panel på vegg og hvitlasert panel i skrå himling. Utgang til terrasse. Vedovn. Panelovn på vegg. Profilert malt kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og 1 ½ vask med avrenningsbeslag. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Integrert stekeovn, benkekjøleskap og oppvaskmaskin. Glassplater på vegg ved vask og ved platetopp.

Soverom 1: Lakkert furugulv, beiset panel på vegg og hvitlasert panel i skråhimling. 2 enkle garderobeskap.

Bad: Belegg på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling. Naturlig ventilering via ventil i vegg. Stråleovn på vegg 50 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med spotter i lys-list, vannsikker plate på vegg over vask, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Soverom 2: Lakkert furugulv. Hvitlassert og beiset panel på vegg og hvitlasert panel i skråhimling. 2 enkle garderobeskap.

ANNEKS:
Stue: Lakkert furugulv, hvitlasert panel på vegg og hvitlasert panel i skråhimling. Hovedinngang. Panelovn på vegg.

Soverom: Lakkert furugulv, hvitlasert panel på vegg og hvitlasert panel i skråhimling.

Standardbeskrivelse ihht. takstmann.

Beliggenhet
Usjenert og solrik beliggenhet i enden av etablert hyttefelt i Ørsvika. Fin utsikt og umiddelbar nærhet til Ålvundfjorden.

Adkomst
Enkel adkomst fra privat vei.

Byggemåte
FRITIDSBOLIG:
Fritidsbolig fra 1987 fordelt over én etasje. Bygningen er oppført med ringmur i lettklinkerblokker og åpen krypkjeller. Konstruksjonen består av trebjelkelag og yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Taket er et saltak tekket med bølgeprofilerte stålplater med overflate av skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Det er montert tredoble vindskibord, og takrenner har avløp til rør i terreng og til terreng. Vinduer er utført med koblede rammer i tre, samt vinduer med 2-lags glass og utvendig aluminiumskledning. Inngangspartiet er overbygd og har direkte tilknytning til bod. Dørene består av en malt panelt hoveddør, plassbygd panelt boddør og en dobbel balkongdør med 2-lags glass og utvendig aluminiumskledning. Fra stuen er det utgang til en veranda som er bygd mot terreng. Bygningsinformasjon ihht. takstmann.

ANNEKS:
Anneks fra 2020 fordelt over én etasje. Bygningen er fundamentert med ringmur i betong og har trebjelkelag over kryprom med luftespalte. Konstruksjonen består av bindingsverk med utvendig stående kledning. Taket er et saltak tekket med takpapp/shingel, utstyrt med doble vindskibord og vannbord i tre. Takrenner er utført i aluminium med avløp til rør i terreng. Vinduer har 2-lags glass, og hoveddøren er en malt konstruksjon med 2-lags glass. Det er etablert en veranda rundt annekset i tilknytning til hovedinngangen. I et hjørne av verandaen mot terreng er det etablert en utedusj. Bygningsinformasjon ihht. takstmann.

BOD:
Bod fordelt over én etasje, oppført med ringmur i betong og stein. Konstruksjonen består av trebjelkelag og yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Taket er et saltak tekket med takpapp/shingel, utstyrt med tredoble vindskibord og vannbord i tre. Bygget er særpreget ved at det er oppført direkte inntil en stor naturstein, som også er synlig i det innvendige rommet. Innvendig er det montert plassbygde hyller for lagring. Bygningsinformasjon ihht. takstmann.

NAUST:
Naust fra 2005 fordelt over én etasje, oppført på felles nausttomt. Bygningen er fundamentert med ringmur i betong og har betonggulv som er støpt med fall tilpasset terrenget. Konstruksjonen består av yttervegger i bindingsverk med stående kledning, og saltak tekket med stålplater. Taket er utstyrt med doble vindskibord og vannbord i tre. Bygget har dobbel dør i front og enkel dør i bakkant som inngangsparti. Det er innlagt strøm i bygningen. Foran naustet er det støpt en båtstø i betong, og det er etablert en liten terrasse integrert i selve båtstøa. Bygningsinformasjon ihht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Følgende medfølger handel:
- Integrert komfyr
- Integrert induksjonstopp
- Integrert kjøleskap
- Integrert oppvaskmaskin
- Utegrill
- Flyttbar terrasse foran naust (to deler)

Følgende kan medfølge etter nærmere avtale med selger:
- Sovesofa, stuebord, lenestol og TV på stue
- Dobbelseng på begge soverom
- Familiekøye, sovesofa, bord, lenestol, puff og TV i anneks
- Kjøleskap med fryser i utvendig bod
- Vaskemaskin (frittstående "hus")
- Liten glassfiberbåt og kajakk i naust
- Møbler i naust

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

Velforening
Ørsvika hytteforening:
Som består av 11 hytteeiere. Svein Riise er leder for foreningen.

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 bygningsgodkjente tegninger datert 13.05.1984, godkjent av Sunndal kommune 14.07.1986 og godkjente fasadetegninger datert 11.04.2022. Det er gitt byggetillatelse 14.10.1986 og melding om bruk er sendt inn 24.6.1988.
Det foreligger imidlertid verken 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 knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Sunndal kommune opplyser følgende: Bygningen er lovlig tatt i bruk.

For anneks foreligger det ferdigattest datert 09.02.2021

Det er registrert en bod på eiendommen som ikke fremkommer i mottatte dokumenter fra kommunen. Det foreligger ingen godkjente byggetegninger, og det er derfor ikke mulig å kontrollere byggets lovlighet. Bygningen er ikke registrert i eiendomsmatrikkelen, og det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. For å bringe lovligheten i orden må tiltaket meldes til kommunen for etterregistrering og formell godkjenning. Omfanget av søknadsprosessen og eventuelle krav som må oppfylles, må avklares direkte med kommunen.

Mottatte dokumenter fra kommunen inneholder ikke tegninger eller utfyllende opplysninger, og bygningen er derfor ikke kontrollert opp mot godkjente arkivtegninger. Naustet (bygningsnr. 16287857) er oppført på felles tomt (gnr. 1563, bnr. 115, fnr. 39). Det foreligger rammetillatelse (01.06.2005) og igangsettingstillatelse (28.06.2005), og bygget ble registrert tatt i bruk i GAB-registeret 01.08.2005. Det foreligger imidlertid ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver. Dette innebærer at byggetiltaket formelt sett ikke er avsluttet, og det anbefales at forholdet undersøkes nærmere med kommunen.

Oppvarming
Ved og elektrisk.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for fritidsboligen.
Informasjon om Norgespris:

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

Energimerking
D - GUL
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Innlagt fiber fra leverandør Sucom.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i fritidsboligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse hytter ihht. reguleringsplan for Ørsvika-Litlvika med vedtaksdato 15.12.2010. Reguleringsplan omhandler område for fritidsbebyggelse/ naust, landbruksområde, friområde, spesialområder, friområder m.m. I kommuneplan for Sunndal ligger eiendommen i et område avsatt til fritidsbebyggelse, nåværende.

Eiendommen ligger innenfor hensynsone "Ras- og skredfare" Hensynsonenavn: H310_4

Kopi av matrikkelrapport, reguleringsplan med kart etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Privat vei. Eier har brøyte og vedlikeholdsansvar for veien sammen med hyttenaboer. Vedlikehold gjennom Ørsvika hytteforening. Offentlig vann. Privat septiktank (felles med hyttenaboer) med offentlig tømming.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som fritidsbolig.
kr 345 953,- for 2024

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Kenneth Jacobsen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 6259
Dato: 27.11.1986
vedr. eier av bl.a.d.ei. erklærer at bl.a.d.parsell er
pliktig til å bebygges med hytte levert av Anebyhus A/S
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser 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
Megler opplyser følgende:
Uthus står delvis innpå tomten til gnr. 115, bnr. 40 (fellesareal). Foreløpig har ikke medeiere i fellesarealet klaget på dette, men ny eier gjøres oppmerksom på at ev. ansvar og risiko for endring og i værste fall fjerning av uthus ligger på kjøper.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 000,- (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. 3072,-
Fotograf kr. 5750,-
Tilstandsrapport kr. 20025,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 14-05-2026 av Svenn Marius Skålvik i Midt Norsk Takst AS.

Forhold avdekket i tilstandsrapport som åpenbart medfører fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav til dagens forskrifter
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper
- Det er mangler/ skader på håndslukkerutstyr ihht. gjeldende forskrift om brannforebygging
- Rekkverk på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Takstmannens kommentar til areal:
Fritidsbolig: - Åpent areal (TBA): 1. etasje: Veranda/terrasse med utgang fra stue og overbygd inngang. Øvrige terrasser bygd i terreng er ikke målt opp som følge av terrengtilpasning og vanskelig oppmåling. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. - Utforming av veranda/terrasse med ulike vinkler som ikke er rette og tilpasninger mot terreng, gjør at arealet er vanskelig eller umulig å måle nøyaktig.

Lovlighetskontroll er utført mot tegninger fra Anebyhus datert 13.05.1984, godkjent av Sunndal kommune 14.07.1986. Det er registrert innvendige planendringer i form av at vegg mellom kjøkken og stue, samt dør mot vindfang, er fjernet. Disse innvendige endringene utløser ikke søknadsplikt. Det foreligger godkjent fasadeendring fra Sunndal kommune datert 11.04.2022 (søkt 08.04.2022) for utskifting av vinduer og dører i stuen, og dagens fasadeuttrykk samsvarer med denne godkjennelsen.

Når det gjelder byggets status, foreligger det ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Hytten ble meldt klar til bruk 11.07.1987 og er registrert med status "tatt i bruk" i matrikkelen 24.06.1988. Da tiltaket er omsøkt før 1. januar 1998, utsteder kommunen ikke lenger ferdigattest. Manglende attest medfører ikke at bruken er ulovlig, forutsatt at bygget er oppført i tråd med gitte tillatelser. Det presiseres at eier er ansvarlig for at bygningen samsvarer med godkjente dokumenter, da eventuelle ulovlige tiltak ikke blir automatisk godkjent selv om ferdigattest ikke lenger utstedes.

Er det i følge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
- Ja. Se pkt. tilbygg/ modernisering for nærmere informasjon.

Anneks: Åpent areal (TBA): 1. etasje: Veranda og terrasse ved utedusj. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Utforming av veranda/terrasse med ulike vinkler som ikke er rette og tilpasninger mot terreng, gjør at arealet er vanskelig eller umulig å måle nøyaktig.

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

Bygningen er oppført som et frittliggende bygg på hytteeiendommen. Det foreligger godkjente tegninger, men det er registrert avvik mellom disse og dagens bruk. Bygget har igangsettingstillatelse fra 16.04.2020 og ferdigattest datert 09.02.2021, hvor bygget er godkjent som anneks/uthus. Kontrollen viser at et vindu er flyttet fra nordre gavlvegg til langveggen mot sør. Innvendig er rommet oppdelt i stue og soverom, mens de godkjente plantegningene ikke spesifiserer rommenes bruk. Da bygningen er godkjent som et anneks/uthus tilknyttet fritidsboligen, og ikke som en selvstendig boenhet, vurderes de innvendige endringene og den mindre fasadeendringen som tiltak som normalt ikke utløser søknadsplikt.

Er det i følge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
- Ja. Se pkt. tilbygg/ modernisering for nærmere informasjon.

Bod: Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Grunnet stein som tar deler av arealet innvendig er det trukket fra ca. 0,7 m.

Det foreligger ikke tegninger. Det er registrert en bod på eiendommen som ikke fremkommer i mottatte dokumenter fra kommunen. Det foreligger ingen godkjente byggetegninger, og det er derfor ikke mulig å kontrollere byggets lovlighet. Bygningen er ikke registrert i eiendomsmatrikkelen, og det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. For å bringe lovligheten i orden må tiltaket meldes til kommunen for etterregistrering og formell godkjenning. Omfanget av søknadsprosessen og eventuelle krav som må oppfylles, må avklares direkte med kommunen.

Naust: Det foreligger ikke tegninger. Mottatte dokumenter fra kommunen inneholder ikke tegninger eller utfyllende opplysninger, og bygningen er derfor ikke kontrollert opp mot godkjente arkivtegninger. Naustet (bygningsnr. 16287857) er oppført på felles tomt (gnr. 1563, bnr. 115, fnr. 39). Det foreligger rammetillatelse (01.06.2005) og igangsettingstillatelse (28.06.2005), og bygget ble registrert tatt i bruk i GAB-registeret 01.08.2005. Det foreligger imidlertid ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver. Dette innebærer at byggetiltaket formelt sett ikke er avsluttet, og det anbefales at forholdet undersøkes nærmere med kommunen.

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

TG3:
Våtrom - 1. etasje - Bad - Generell

TG2:
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Nedløp og beslag
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Vinduer
Utvendig - Dører
Innvendig - Pipe og ildsted
Innvendig - Krypkjeller
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold - Terrengforhold
Våtrom - 1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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.

Selgers kommentar i egenerklæringen:
Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 2022: Fasadeendring ved å bytte 4 vinduer og en verandadør.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 2020: Bygget anneks

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 2020: Gravd drenering rundt anneks

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Hele boligen

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2019 av Øra rør: Motering av ny varmtvannstank, og nytt kjøkken

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2019 av Øra Elektro: bytte fra gamle skrusikringer til automatsikringer. Komfyrvakt El til kjøkken.
- Faglært arbeid utført i 2020 av Øra rør: Kobla el til anneks

Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- Ja. Anneks

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 14.05.2026
- Selgers egenerklæring datert 27.04.2026
- Godkjente melding om igangsetting
- Byggegodkjente tegninger datert 14.07.1986
- Godkjente fasadeendring fra kommunen
- Ferdigattest anneks datert 09.02.2021
- Matrikkelrapport
- Erklæring/ avtale datert 27.11.1986
- Oversiktskart
- Energimerking
- Referat årsmøte i Ørsvika Hytteforening 01.06.2025

- Regnskap 01.05.2024/30.04.2025 for hytteforeningen
- Årsmelding for Ørsvika hytteforening 2024

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















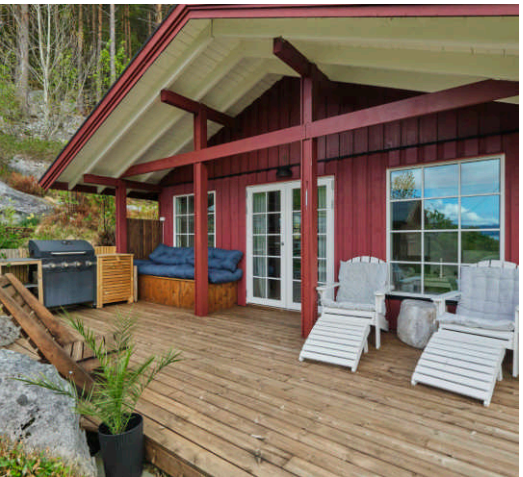


































ØRSVIKVEGEN 31

AVSTAND TIL SJØ

49 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Kristiansund Kvernberget	1 t 19 min
Rykkjem ferjekai Linje 902	9 min 4.3 km
Drøppingskiftet Linje 902	10 min 5.9 km

AVSTAND TIL BYER

Kristiansund	1 t 29 min
Molde	1 t 44 min
Trondheim	2 t 54 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sunndal Energi, Hydro	29 min
Circle K Sunndalsøra	29 min

HAVNER I OMRÅDET

- **Stangvik Småbåthavn**
  Drivstoff

AKTIVITETER

Surnadal Golfklubb	57 min
Kalkstranda	1 t 14 min

SPORT

Handlarstuhamran,lekeplass Ballspill	13 min 8 km
Ålvundfjord stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	14 min 9.1 km
Fitnesspoint Sunndalsøra	30 min

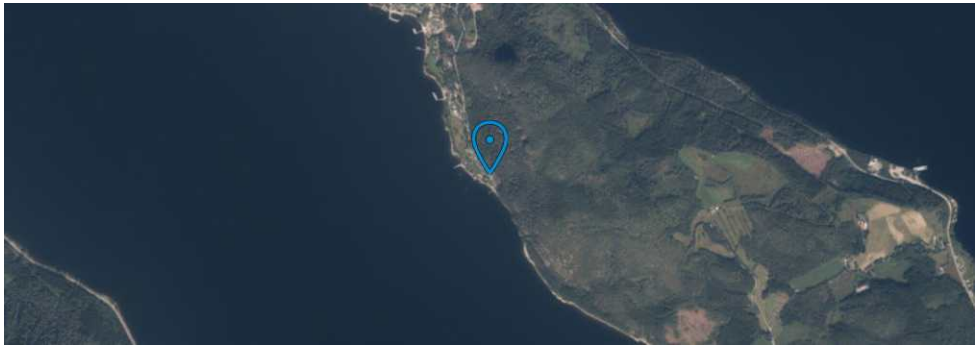
DAGLIGVARE

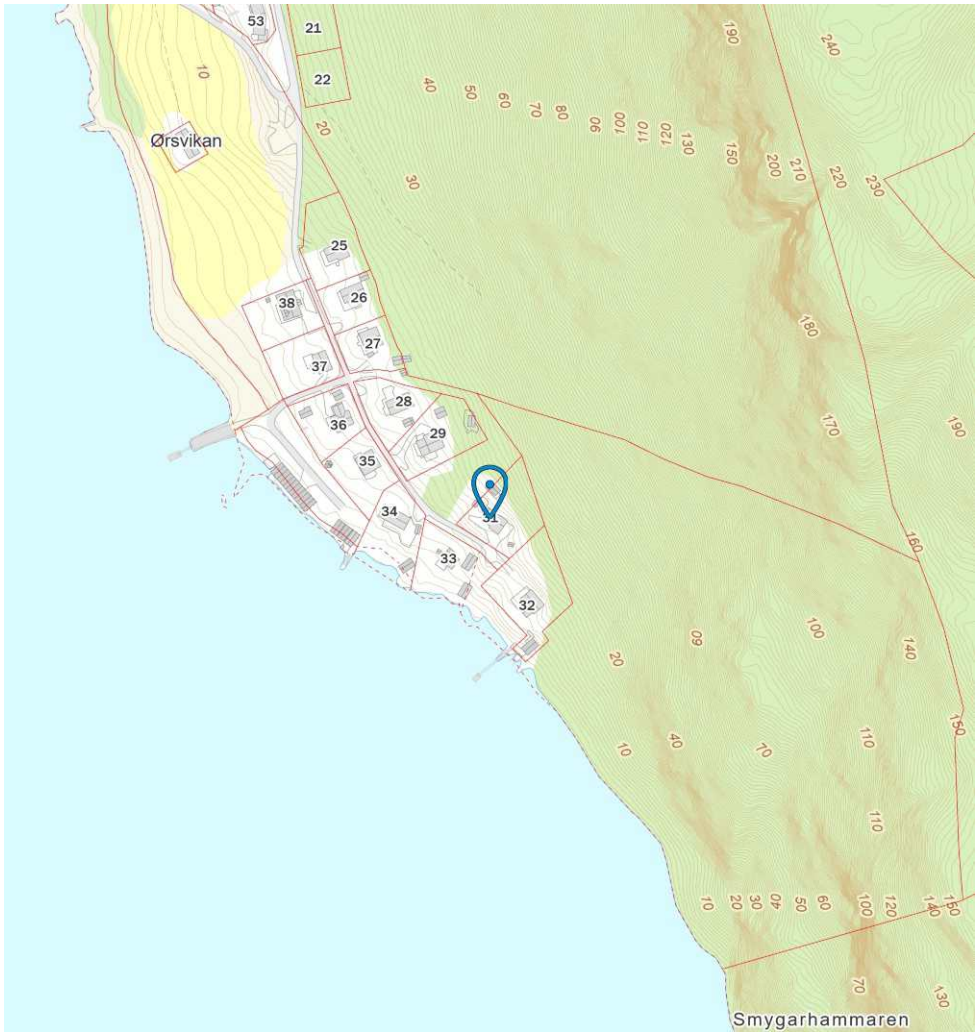
Joker Ålvundfjord PostNord, søndagsåpent	12 min 7.7 km
Bunnpris Sunndalsøra PostNord, søndagsåpent	29 min 29.4 km

VARER/TJENESTER

ALTI Sunndal	30 min
ALTI Surnadal	1 t 9 min
Apotek 1 Sunndal	30 min
Boots apotek Surnadal	1 t 9 min
Sunndalsøra Vinmonopol	30 min
Surnadal Vinmonopol	1 t 8 min

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

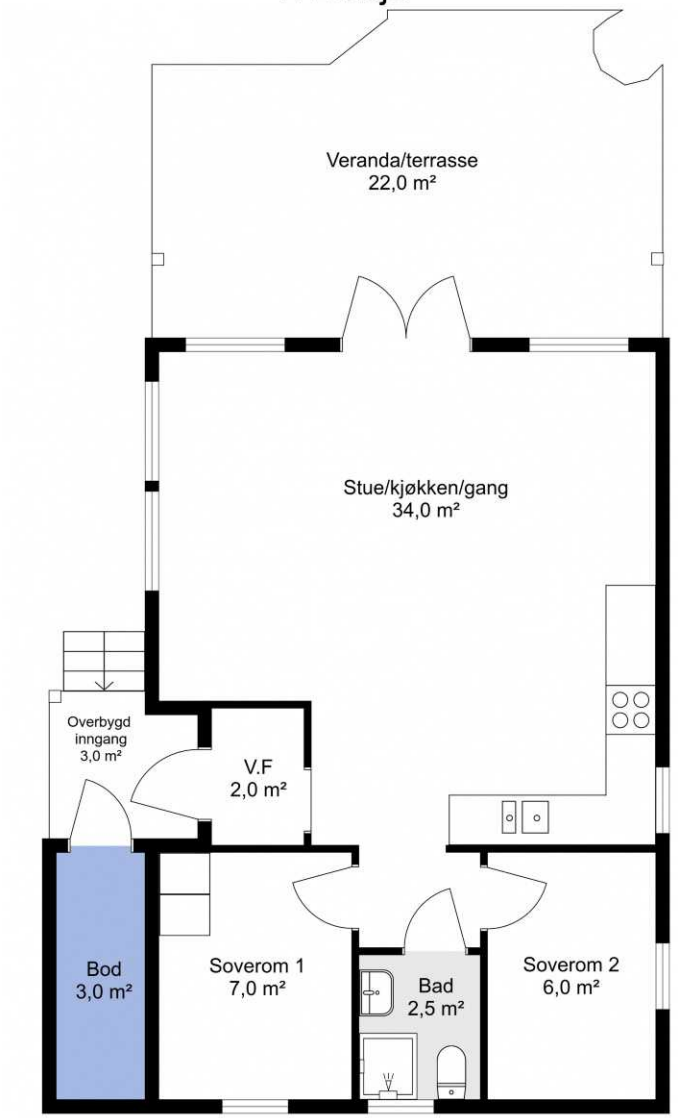




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

MIDT NORSK TAKST AS

6622 Ålvundfjord - Ørsvikvegen 31
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

Fritidsbolig

Ørsvikvegen 31, 6622 ÅLVUNDFJORD

SUNNDAL kommune

gnr. 115, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 14.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20704-1704 **Eiendomsverdi ref nr:** VQ1905

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

MIDT NORSK TAKST AS

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



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

sms@mntakst.no

915 36 411

MIDT NORSK TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Ørsvikvegen 31, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 115 - Bnr 37
1563 SUNNDAL

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 1988 fordelt over én etasje. Bygningen er oppført med ringmur i lettklinkerblokker og åpen krypkjeller.
Konstruksjonen består av trebjelkelag og yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Taket er et saltak tekket med bølgeprofilerte stålplater med overflate av skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Det er montert tredoble vindskibord, og takrenner har avløp til rør i terreng og til terreng.
Vinduer er utført med koblede rammer i tre, samt vinduer med 2 -lags glass og utvendig aluminiumskledning. Inngangspartiet er overbygd og har direkte tilknytning til bod. Dørene består av en malt panelt hoveddør, plassbygd panelt boddør og en dobbel balkongdør med 2-lags glass og utvendig aluminiumskledning.
Fra stuen er det utgang til en veranda som er bygd mot terreng.

Fritidsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag fra 2015. 3 doble vindskibord. Ukjent alder på undertak.
Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og fotbeslag på pusset pipe med toppbeslag uten topphatt. Nedløp er tilkoblet avløp i grunnog ført til terreng.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Sperrekonstruksjon og saksetakstol med synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Innvendig skrå åpne himlinger, senket himling i gang og over bad.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 2-lags glass i stuen fra 2022.
Bygningen har malt panelt hovedytterdør med 2-lags glass og plassbygd panelt dør til utvendig bod.
Bygningen har verandadør i tre med aluminiumsbekledning utvendig og 2-lags glass fra 2022.
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere med terrassedekke sm er bygget mot terrenget.
Rekkverk er med stående spiler og håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 79 cm under takoverbygg.
Plassbygde trapper i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke er plassert i krypkjeller
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang til krypkjelleren er via avtagbare grinder på siden av hytten.
Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling. Naturlig ventilering via ventil i vegg. Stråleovn på vegg
50 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med spotter i lyslist, vannsikker plate på vegg over vask, gulvstående toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Lakkert tregulv, hvitlasert panel på vegg og hvitlasert panel i skrå himling.
Utgang til terrasse. Vedovn
Profilert malt kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og 1 ½ vask med avrenningsbeslag. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Integrert stekeovn, benkekjøleskap og oppvaskmaskin. Glassplater på vegg ved vask og ved platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast. Avløpsventilasjonen er ført opp på bad og ventileres via durgo/avløpsventil.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg
Høiax varmtvannstank som er på ca. 120 liter.
Produksjonsår: 2019
Plassering: I hjørneskap på kjøkken.
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt
Avrenning fra sikkerhetsventil er ført ned under hytta via rør og er i tilegg sikret med vannstoppventil.
Sikringsskap er plassert i bod utvendig med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 40 AMP. Åpent og skjult anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og stein med løsmasser rundt.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Hytta er oppført på stripefundamenter av lettklinkerblokk direkte på naturtomt. Det er følgelig ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygget. Overvannshåndteringen baserer seg på tomtens naturlige beskaffenhet, der den åpne krypkjelleren tillater at vann ledes bort via naturlig avrenning i terrenget under hytta. Ved befaringen ble det ikke observert tegn til fukt eller utilfredsstillende forhold i grunnen under hytta.
Bygningen har stripefundamenter av lettklinkerblokk
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Skrånende fjell og naturtomt tomt som er opparbeidet med terrasser, trapper, støttemurer på ulike nivåer, beplantet med plen, busker og trær. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er slamavskiller med overløp til sjø som er felles for hyttefeltet. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Brann: Det er montert brannmeldere i hytta og brannslukker fra byggeår.
Radon: Fritidsboligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført på stripefundamenter.
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Arealer Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

- Lovlighetskontroll er utført mot tegninger fra Anebyhus datert 13.05.1984, godkjent av Sunndal kommune 14.07.1986. Det er registrert innvendige planendringer i form av at vegg mellom kjøkken og stue, samt dør mot vindfang, er fjernet. Disse endringene er ikke søknadspliktige. Det foreligger godkjent fasadeendring fra Sunndal kommune datert 11.04.2022 (søkt 08.04.2022) for utskifting av vinduer og dører i stuen, og dagens fasadeuttrykk samsvarer med denne godkjennelsen.

Når det gjelder byggets status, foreligger det ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Hytten ble meldt klar til bruk 11.07.1987 og er registrert med status "tatt i bruk" i matrikkelen 24.06.1988. Da tiltaket er omsøkt før 1. januar 1998, utsteder kommunen ikke lenger ferdigattest. Manglende attest medfører ikke at bruken er ulovlig, forutsatt at bygget er oppført i tråd med gitte tillatelser. Det presiseres at eier er ansvarlig for at bygningen samsvarer med godkjente dokumenter, da eventuelle ulovlige tiltak ikke blir automatisk godkjent selv om ferdigattest ikke lenger utstedes.

Anneks

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

- Bygningen er oppført som et frittliggende bygg på hytteeiendommen. Det foreligger godkjente tegninger, men det er registrert avvik mellom disse og dagens bruk. Bygget har igangsettingstillatelse fra 16.04.2020 og ferdigattest datert 09.02.2021, hvor bygget er godkjent som anneks/uthus.
- Kontrollen viser at et vindu er flyttet fra nordre gavlvegg til langveggen mot sør. Innvendig er rommet oppdelt i stue og soverom, mens de godkjente plantegningene ikke spesifiserer rommenes bruk. Da bygningen er godkjent som et anneks/uthus tilknyttet fritidsboligen, og ikke som en selvstendig boenhet, vurderes de innvendige endringene og den mindre fasadeendringen som tiltak som normalt ikke utløser søknadsplikt.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

- Det er registrert en bod på eiendommen som ikke fremkommer i mottatte dokumenter fra kommunen. Det foreligger ingen godkjente byggetegninger, og det er derfor ikke mulig å kontrollere byggets lovlighet. Bygningen er ikke registrert i eiendomsmatrikkelen, og det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. For å bringe lovligheten i orden må tiltaket meldes til kommunen for etterregistrering og formell godkjenning. Omfanget av søknadsprosessen og eventuelle krav som må oppfylles, må avklares direkte med kommunen.

Naust

• Det foreligger ikke tegninger

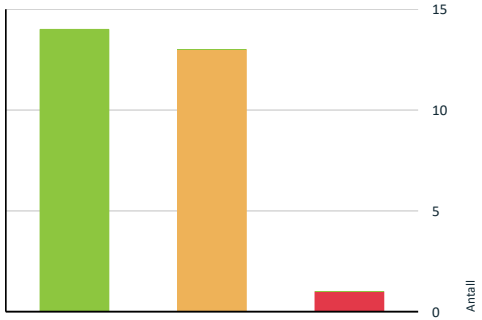
- Mottatte dokumenter fra kommunen inneholder ikke tegninger eller utfyllende opplysninger, og bygningen er derfor ikke kontrollert opp mot godkjente arkivtegninger. Naustet (bygningsnr. 16287857) er oppført på felles tomt (gnr. 1563, bnr. 115, fnr. 39). Det foreligger rammetillatelse (01.06.2005) og igangsettingstillatelse (28.06.2005), og bygget ble registrert tatt i bruk i GAB-registeret 01.08.2005. Det foreligger imidlertid ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver. Dette innebærer at byggetiltaket formelt sett ikke er avsluttet, og det anbefales at forholdet undersøkes nærmere med kommunen.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Ørsvikvegen 31, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 115 - Bnr 37
1563 SUNNDAL

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.

Fritidsbolig

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 og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Registrert tatt i bruk 24.06.1988

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.
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

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Montert nytt kjøkken. Utført som ufaglært egeninnsats. Rørlegging er faglært utført av Øra Rør AS
2019	Modernisering	Renovert sikringsskap, monterte komfyrvakt og strøm til kjøkken. Faglært arbeid av Øra Elektro AS
2021	Modernisering	Renovert terrasse ved grillplass og trapper opp mot anneks. Utført som ufaglært egeninnsats
2022	Modernisering	Fasadeendring ved å bytte 4 vinduer og en verandadør. Utført som ufaglært egeninnsats
2024	Modernisering	Renovert veranda/ terrasse foran hytte inkludert trapp ned til plen. Utført som ufaglært egeninnsats

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag fra 2015. 3 doble vindskibord. Ukjent alder på undertak.
- Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

- Undertaket er vurdert ut fra alder, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det foreligger ingen dokumentasjon på undertakets alder eller utførelse. Historiske bilder viser at hytta tidligere har hatt pappshingeltak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertaket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldre undertak er at de kan bli utette, noe som kan medføre underliggende fuktskader. Manglende dokumentasjon på undertakets alder og utførelse gir økt usikkerhet rundt tilstanden, og det er derfor økt risiko for skjulte skader.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og fotbeslag på pusset pipe med toppbeslag uten topphatt. Nedløp er tilkoblet avløp i grunnog ført til terreng.

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Det er ikke montert pipehatt på toppavdekningen.
- Det er noe avskalling av lakk på toppavdekningen av pipen.

Konsekvens/tiltak

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

• Stigetrinn for feier må monteres.

- Pipehatt bør monteres for å hindre at vann trenger ned i pipen, da dette kan medføre skader på pipen og føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.
- Lokal overflatebehandling av avskallet lakk anbefales for å øke levetiden på toppavdekningen. Dersom dette ikke utføres, kan det føre til redusert levetid og økt fare for skader og lekkasjer.
- Det bør etableres et system for kontrollert bortledning av takvann fra nedløp ved grunnmur og pilarer, for å unngå fuktpåkjenning og erosjon mot bygningens fundamenter. Manglende bortledning kan føre til fuktskader og svekkelse av konstruksjonen over tid.
- Takstige og tilhørende taktilbehør bør monteres i henhold til monteringsanvisning for å sikre trygg adkomst til taket og redusere risiko for personskade.



Oversikt takrenne



Pipe

Ørsvikvegen 31, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 115 - Bnr 37
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Lufting i nedre del av vegg er begrenset på grunn av klosser mellom bord

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør holdes under oppsikt, og tiltak bør vurderes ved eventuell utskifting av kledning eller endret bruk av boligen. Konsekvensen av utilstrekkelig lufting er økt risiko for fuktansamling, som kan føre til råtesopp og muggvekst i konstruksjonen.



Oversikt



Oversikt





Deler av kledning på gavelvegg er skiftet ifb. vindusskifte

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon og saksetakstol med synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Innvendig skrå åpne himlinger, senket himling i gang og over bad.

Tilstandsrapport



Synlig ventilering i raftekasse ved overgang tak/vegg



Synlig ventilering i raftekasse ved overgang tak/vegg



Innvendig skrå himlinger uten noe synlige skader



Oversikt takoverbygg til veranda

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Andre tiltak:

- Det anbefales å utføre jevnlig vedlikehold og eventuelt oppgradere vinduene for å redusere risikoen for punktering av glass, fuktskader og behov for utskifting av vinduer på sikt. Dette vil også kunne gi en energimessig gevinst.
- Dersom nødvendig vedlikehold ikke gjennomføres, øker faren for skader på vinduene og omkringliggende konstruksjoner.



Vindu på soverom 2 og kjøkken



Vindu på bad og soverom har noe overflateslitasje

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Ørsvikvegen 31, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 115 - Bnr 37
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 2-lags glass i stuen fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Vinduer på stue



Vinduer på stue



Vindu på stue

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt panelt hovedytterdør med 2-lags glass og plassbygd panelt dør til utvendig bod.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Hoveddøren tar i karm/terskel.
- Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det er derfor økt risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

- Hoveddøren bør justeres slik at den ikke tar i karm eller terskel, for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje.
- På grunn av alder bør det påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelle oppgraderinger av dører og glass, da det er økt risiko for punktering av glass, varmetap, fuktskader og redusert sikkerhet dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres.



Hoveddør og boddør

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har verandadør i tre med aluminiumsbekledning utvendig og 2-lags glass fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere med terrassedekke sm er bygget mot terrenget.
Rekkverk er med stående spiler og håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 79 cm under takoverbygg.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert



Oversikt veranda/terrasse ved hytte



Oversikt terrasse bygget i terreng



Plassbygget utekjøkken/benk



Oversikt

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygde trapper i tre.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Ørsvikvegen 31, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 115 - Bnr 37
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert



Plassbygde trapper fra terrasse ved hytte opp til anneks via terrasser på ulike nivåer i terreng.



Trapp fra hage opp til terrasse



Hovedtrapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Tilstandsrapport



Stue mot kjøkken



Stue



Soverom 1



Soverom 2

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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



1. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 10 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 8 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluken er plassert i krypkjeller.

- Etter befaringen vil selger montere sotlukestein i sotluken, tilpasset pipetypen, for å ivareta kravet til avstand fra brennbart materiale ved sotluken. Selger har bekreftet per e-post at pipen og ildstedet ikke benyttes før dette er utbedret. På dette grunnlaget fjernes påviste avvik. Bilde skal tilsendes og legges frem som sluttdokumentasjon. Endringen medfører at punktet endres fra TG 3 til TG 2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ørsvikvegen 31, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 115 - Bnr 37
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

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

- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
- Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke. Kommentert også under. pkt. nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tiltak:

- Det anbefales også å montere pipehatt for å hindre vanninntrenging i pipen, da dette kan føre til ytterligere skader på pipen og risiko for vannlekkasjer ned langs pipeløpet.
- Siden vedovn/peis har passert over halvparten av forventet funksjonstid, må det påregnes økt behov for vedlikehold fremover.
- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.



Jøtul vedovn i stue



Er for kort avstand fra sotluke mot brennbart materiale i krypkjeller. Bør monteres sotlukestein. Vil bli utført før videre bruk ifølge selger

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

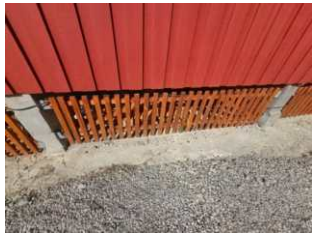
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang til krypkjelleren er via avtagbare grinder på siden av hytten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er åpninger i stubbeloftet på flere steder. Dette kan medføre økt risiko for fukt, trekk og skadedyr i krypkjelleren. Det anbefales å utbedre åpningene for å redusere risikoen for skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Åpningene i stubbeloftet bør tettes for å redusere risikoen for fukt, trekk og inntrenging av skadedyr i krypkjelleren.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til skader på konstruksjonen og forringet inneklima.



Åpningsbare grinder for tilkomst av krypkjeller



Oversikt krypkjeller



Åpning i stubbeloft rundt avløpsrør



Åpning i stubbeloft grunnet manglende avstivning

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.



Dører til soverom og bad i gang sett fra stue/kjøkken

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling. Naturlig ventilering via ventil i vegg. Stråleovn på vegg
50 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med spotter i lyslist, vannsikker plate på vegg over vask, gulvstående toalett og dusjkabinett.
- Ifølge tidligere egenerklæring er det skiftet gulvbelegg, malt vegger, samt satt inn nytt dusjkabinett og vask ca. år 2012.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Ørsvikvegen 31, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 115 - Bnr 37
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

- Tettheten til rommet er usikker, da det er bygget som et tørt rom uten tilstrekkelig vannsikring på gulv og vegger.
- Gulvet er flatt.
- Sluket har vanskelig tilkomst på grunn av plassering av utstyr.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon via veggventil og åpningsvindu.
- Det mangler tilluftsventilasjon via dør eller fra tilstøtende rom.
- Vinduet er plassert i våtsone ved dusj.
- Én spot i lyslisten over speilet fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Badet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, vannsikring og ventilasjon.
Manglende tettesjikt og utilstrekkelig vannsikring medfører økt risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen, spesielt ved direkte vannbelastning.
Vanskelig tilkomst til sluk kan føre til redusert mulighet for rengjøring og vedlikehold, noe som øker risikoen for lekkasjer og tette avløp.
Manglende tilluftsventilasjon gir dårlig luftutskifting og kan føre til fuktproblemer og dårlig inneklima.
Vindu plassert i våtsone øker risikoen for fuktskader rundt vinduskarmen.
Defekt belysning bør utbedres for å sikre tilstrekkelig lys og sikker bruk av rommet.
- Badet har TG 3 på grunn av alder, påviste punkter og manglede tettesjikt. Ved fortsatt bruk av dusjkabinett og ingen direkte vannbelastning på overflater, kan badet fortsatt benyttes på eget ansvar. Anbefaler da at det monteres vannstoppventil med vannføler som ekstra sikring.
- 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



Oversikt



Oversikt



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt siden det er mulig å kontrollere gulvlist ved dusjkabinett, ingen fuktavvik er målt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Ved andre undersøkelser er det synlige manglende tilstrekkelig tettesjikt som gjør at det er fare for skjulte skader ved vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Utbedring og oppgradering må påregnes
- Tiltakskostanden er lagt på hovedpunktet til badet ved renoveringen. Valg av løsning påvirker totalkostnaden.



Kontroll av gulvlist ved dusjkabinett, ingen fuktavvik er målt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Lakkert tregulv, hvitlasert panel på vegg og hvitlasert panel i skrå himling.
Utgang til terrasse. Vedovn
Profilert malt kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og 1 ½ vask med avrenningsbeslag. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Integrert stekeovn, benkekjøleskap og oppvaskmaskin. Glassplater på vegg ved vask og ved platetopp.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Oversikt

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Ørsvikvegen 31, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 115 - Bnr 37
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

- 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.



Vannstoppventil er montert på kjøkken som skring av rør i og ved kjøkkeninnredningen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsventilasjonen er ført opp på bad og ventileres via durgo/avløpsventil.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales å etablere lufting av hovedkloakk 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.

Tilstandsrapport



Avløpsventilasjonen er ført opp på bad og ventileres via durgo/avløpsventil.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax varmtvannstank som er på ca. 120 liter.
Produksjonsår: 2019
Plassering: I hjørneskap på kjøkken.
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt
Avrenning fra sikkerhetsventil er ført ned under hytta via rør og er i tilegg sikret med vannstoppventil.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Varmtvannstanken er tilkoblet via stikkontakt, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrifter for fast tilkobling av varmtvannsberedere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Varmtvannstanken bør tilkobles med fast tilkobling i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risikoen for varmegang og brann som kan oppstå ved bruk av stikkontakt på apparater med høy effekt. Dette gjelder tanker montert etter 2014 med effekt over 1500 watt.



Elektrisk anlegg

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Ørsvikvegen 31, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 115 - Bnr 37
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i bod utvendig med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 40 AMP. Åpent og skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019 Ved montering av nytt kjøkken og renovering av sikringsskap i 2019. Installasjon i anneks 2020 og etalert ny kurs til anneks 2024.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell. Selger har hatt boligen siden 2019. Har ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   - Det ligger totalt 4 dokumenter på boligmappa.no fra perioden 2019 - 2024
   - Dokumenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang på www.boligmappa.no
   - Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.
   - Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:
   Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det er utført inspeskjon av Netera AS 08.05.2026 hvor det er påvist avvik. Henviser til rapport for nærmere info. Utbedring er bestilt av Øra Elektro for å lukke påviste avvik

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Ja - Eltilsynstrapport med påviste mangler må utbedres. Selger har bestilt utbedring av Øra Elektro
- Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.
- Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.
Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og stein med løsmasser rundt. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Hytta er oppført på stripefundamenter av lettklinkerblokk direkte på naturtomt. Det er følgelig ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygget. Overvannshåndteringen baserer seg på tomtens naturlige beskaffenhet, der den åpne krypkjelleren tillater at vann ledes bort via naturlig avrenning i terrenget under hytta. Ved befaringen ble det ikke observert tegn til fukt eller utilfredsstillende forhold i grunnen under hytta.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har stripefundamenter av lettklinkerblokk

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

- Det er observert en synlig rissprekke like under inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men horisontalriss bør overvåkes over tid. Tiltak må vurderes dersom det oppstår utvikling, for å unngå risiko for vanninntrenging eller ytterligere skader på konstruksjonen.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Ørsvikvegen 31, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 115 - Bnr 37
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Synlig rissprekke like under inngangsdør

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.



Oversikt



Oversikt

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende fjell og naturtomt tomt som er opparbeidet med terrasser, trapper, støttemurer på ulike nivåer, beplantet med plen, busker og trær. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men endringer i klima og værforhold kan medføre behov for tiltak i fremtiden.
- Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur kan føre til vannansamlinger, noe som øker risikoen for fuktskader på bygningsmassen og dårligere innemiljø.
- Bortledning av takvann bør også vurderes for å redusere risikoen ytterligere.

Tilstandsrapport



Oversikt bakside av hytte



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er slamavskiller med overløp til sjø som er felles for hyttefeltet. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
- Felles slamavskiller er ikke nærmere kontrollert eller vurdert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brann: Det er montert brannmeldere i hytta og brannslukker fra byggeår.
Radon: Fritidsboligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført på stripefundamenter.
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Brannslukker i hytta er over 10 år og brannslukker i anneks er for liten.
- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Ørsvikvegen 31, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 115 - Bnr 37
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

- Brannslukker bør byttes ut med godkjent utstyr i henhold til gjeldende forskrift, da gammel eller utilstrekkelig slukker kan medføre redusert brannsikkerhet og økt risiko ved brann.
- Det anbefales å montere rekkverk på utvendige trapper og sørge for at høyde og åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risiko for fallulykker.
- Radon: Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst ifølge NGU, og det er normalt ikke behov for tiltak ved godt ventilerte grunnplan uten rom for varig opphold.



Eldre brannslukker i hytte



Trapper og rekkverk på terrasser er ikke etilstrekkelig sikret iht. dagens krav

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

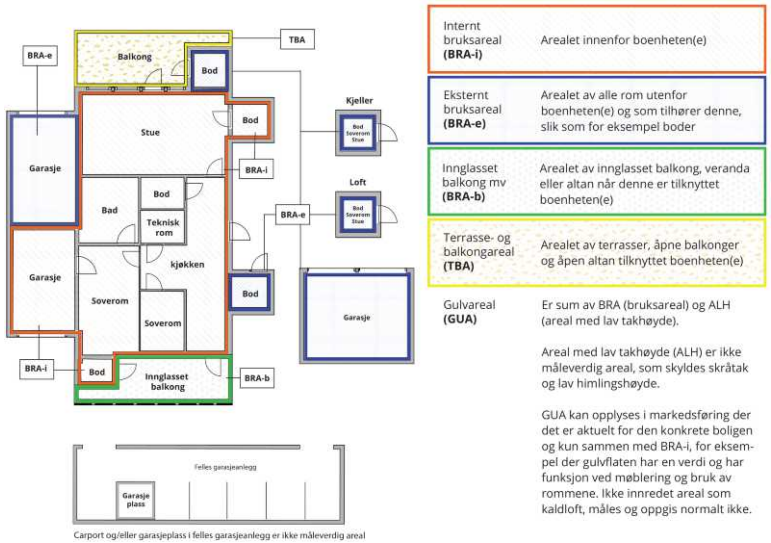
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	53	4		57	25
SUM	**53**	**4**			**25**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

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

Kommentar

- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Veranda/terrasse med utgang fra stue og overbygd inngang.
- Øvrige terrasser bygd i terreng er ikke målt opp som følge av terrengtilpasning og vasnkelig oppmåling.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Lovlighetskontroll er utført mot tegninger fra Anebyhus datert 13.05.1984, godkjent av Sunndal kommune 14.07.1986. Det er registrert innvendige planendringer i form av at vegg mellom kjøkken og stue, samt dør mot vindfang, er fjernet. Disse endringene er ikke søknadspliktige. Det foreligger godkjent fasadeendring fra Sunndal kommune datert 11.04.2022 (søkt 08.04.2022) for utskifting av vinduer og dører i stuen, og dagens fasadeuttrykk samsvarer med denne godkjennelsen.

Når det gjelder byggets status, foreligger det ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Hytten ble meldt klar til bruk 11.07.1987 og er registrert med status "tatt i bruk" i matrikkelen 24.06.1988. Da tiltaket er omsøkt før 1. januar 1998, utsteder kommunen ikke lenger ferdigattest. Manglende attest medfører ikke at bruken er ulovlig, forutsatt at bygget er oppført i tråd med gitte tillatelser. Det presiseres at eier er ansvarlig for at bygningen samsvarer med godkjente dokumenter, da eventuelle ulovlige tiltak ikke blir automatisk godkjent selv om ferdigattest ikke lenger utstedes.

Nyere håndverkstjenester

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

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		18		18	20
SUM		**18**			**20**
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Stue, soverom	

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Bygningen er oppført som et frittliggende bygg på hytteeiendommen. Det foreligger godkjente tegninger, men det er registrert avvik mellom disse og dagens bruk. Bygget har igangsettingstillatelse fra 16.04.2020 og ferdigattest datert 09.02.2021, hvor bygget er godkjent som anneks/uthus.
- Kontrollen viser at et vindu er flyttet fra nordre gavlvegg til langveggen mot sør. Innvendig er rommet oppdelt i stue og soverom, mens de godkjente plantegningene ikke spesifiserer rommenes bruk. Da bygningen er godkjent som et anneks/uthus tilknyttet fritidsboligen, og ikke som en selvstendig boenhet, vurderes de innvendige endringene og den mindre fasadeendringen som tiltak som normalt ikke utløser søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

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

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
- Grunnet stein som tar deler av arealet innvendig er det trukket fra ca. 0,7 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er registrert en bod på eiendommen som ikke fremkommer i mottatte dokumenter fra kommunen. Det foreligger ingen godkjente byggetegninger, og det er derfor ikke mulig å kontrollere byggets lovlighet. Bygningen er ikke registrert i eiendomsmatrikkelen, og det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. For å bringe lovligheten i orden må tiltaket meldes til kommunen for etterregistrering og formell godkjenning. Omfanget av søknadsprosessen og eventuelle krav som må oppfylles, må avklares direkte med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Naust

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Mottatte dokumenter fra kommunen inneholder ikke tegninger eller utfyllende opplysninger, og bygningen er derfor ikke kontrollert opp mot godkjente arkivtegninger. Naustet (bygningsnr. 16287857) er oppført på felles tomt (gnr. 1563, bnr. 115, fnr. 39). Det foreligger rammetillatelse (01.06.2005) og igangsettingstillatelse (28.06.2005), og bygget ble registrert tatt i bruk i GAB-registeret 01.08.2005. Det foreligger imidlertid ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver. Dette innebærer at byggetiltaket formelt sett ikke er avsluttet, og det anbefales at forholdet undersøkes nærmere med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Svenn Marius Skålvik. Nøkkelbefaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	115	37		0	1304.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ørsvikvegen 31

Hjemmelshaver
Jacobsen Kenneth

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Ferdigattest er gitt 09.02.2021

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Anneks fra 2020 fordelt over én etasje. Bygningen er fundamentert med ringmur i betong og har trebjelkelag over kryprom med luftespalte. Konstruksjonen består av bindingsverk med utvendig stående kledning. Taket er et saltak tekket med takpapp/shingel, utstyrt med doble vindskibord og vannbord i tre. Takrenner er utført i aluminium med avløp til rør i terreng. Vinduer har 2-lags glass, og hoveddøren er en malt konstruksjon med 2-lags glass. Det er etablert en veranda rundt annekset i tilknytning til hovedinngangen. I et hjørne av verandaen mot terreng er det etablert en utedusj.

Anmerkning:
- Hoveddør subber i karm og har behov for justering.
Tiltak/konsekvens: Bør justeres i hengsler for å hindre unødig slitasje og sikre enkel betjening.

- Takrennekroker er montert med for stor avstand på takrenner.
Tiltak/konsekvens: Kan føre til nedbøyning ved snølast; bør forsterkes med flere kroker for å sikre bæreevnen.

- Det mangler tilkomst for inspeksjon av hulrom under trebjelkelaget.
Tiltak/konsekvens: Medfører risiko for skjulte skader; inspeksjonsluke bør etableres for å muliggjøre kontroll av fukt og konstruksjon.

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

Tilbygg / modernisering

2020	Nybygging	Bygget anneks. Utført som ufaglært egeninnsats. Elektrisk installsjon er faglært arbeid av Øra Elektro AS

Ørsvikvegen 31, 6622 ÅLVUNDFJORD
Gnr 115 - Bnr 37
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Bod



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bod fordelt over én etasje, oppført med ringmur i betong og stein. Konstruksjonen består av trebjel-kelag og yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Taket er et saltak tekket med takpapp/shingel, utstyrt med tredoble vindskibord og vannbord i tre.
Bygget er særpreget ved at det er oppført direkte inntil en stor naturstein, som også er synlig i det innvendige rommet. Innvendig er det montert plassbygde hyller for lagring.

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

Naust



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Registrert tatt i bruk 01.08.2005

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

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

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

Beskrivelse
Naust fra 2005 fordelt over én etasje, oppført på felles nausttomt. Bygningen er fundamentert med ringmur i betong og har betonggulv som er støpt med fall tilpasset terrenget. Konstruksjonen består av yttervegger i bindingsverk med stående kledning, og saltak tekket med stålplater. Taket er utstyrt med doble vindskibord og vannbord i tre.
Bygget har dobbel dør i front og enkel dør i bakkant som inngangsparti. Det er innlagt strøm i bygningen. Foran naustet er det støpt en båtstø i betong, og det er etablert en liten terrasse integrert i selve båtstøa.

Anmerkning:
- Det er registrert råte i nedre del av kledning og fukt i bunnsvill på langveggen mot bakdøren.
Tiltak/konsekvens: Fukt over tid svekker konstruksjonen. Råteskadet treverk må skiftes og årsaken til fuktinnsiget utbedres. Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og terreng for å redusere vanntilsig.

- Taket er ikke utstyrt med snøfangere.
Tiltak/konsekvens: Risiko for snøras som kan skade personer eller gjenstander under takfoten; snøfangere bør ettermonteres.

- Det elektriske anlegget og inntakskabelen fremstår ikke som fagmessig installert.
Tiltak/konsekvens: Utgjør fare for brann og berøring; anlegget må kontrolleres og utbedres av autorisert elektroinstallatør.

- Det er ikke montert takrenner, noe som medfører fuktpåkjenning på nedre del av vegg.
Tiltak/konsekvens: Øker risikoen for råteskader på sikt, og må ses i sammenheng med registrerte avvik på vegg. Det anbefales å montere takrenner for å lede vann bort fra fasaden.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.04.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	27.04.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	56	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	11.05.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	12.05.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja
Forenklet energiattest	12.05.2026	Utarbeidet av takstingeniør. Korrigert u-verdi for vinduer og balkongdør i rapporten som vender mot sør og vest	Gjennomgått	5	Ja
Tilsynsrapport elektriske anlegg Netera AS	08.05.2026	Tilsendt av selger	Gjennomgått	2	Nei
Søknad om fasadeendring	08.04.2022	Tilsendt av selger	Gjennomgått	15	Nei
Godkjent fasadeendring	11.04.2022	Tilsendt av selger	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	Bekreftet av selger pr. epost 13.05.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 27.04.2026 Jacobsen, Kenneth

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

Kenneth Jacobsen

Boligen

Ørsvikvegen 31
6622 Ålvundfjord

1563-115/37/0/0

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Fasadeendring ved å bytte 4 vinduer og en verandadør.

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

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Bygget anneks

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Gravd drenering rundt anneks

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Øra rør
   Beskrivelse av arbeidet: Motering av ny varmtvannstank, og nytt kjøkken

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Øra elekrto
   Beskrivelse av arbeidet: bytte fra gamle skrusikringer til automatsikringer. Komfyrvakt El til kjøkken.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Øra Rør
   Beskrivelse av arbeidet: Kobla el til anneks

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?
• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
• **Ja**

Anneks

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?

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

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

- **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.

Melding om igangsetting

SKAL SENDES NÅR BYGGEARBEIDET TAR TIL

BYGGEARBEIDET BLIR REGNET SOM IGANGSATT NÅR ARBEIDET MED FUNDAMENT ELLER GRUNNMUR TAR TIL

BYGNINGSSJEFEN

*****

SUNNDAL KOMMUNE
Teknisk etat
2 3 APR. 1987
Arkivnr.

Sunndal bygningsråd
Postboks 111

6601 SUNNDALSØRA

Byggearbeidet på mitt hytte
HUS, HYTTE, ~~TILBYGG E.A.~~

på Øksike 115, 37, 12
GATEADRESSE, GNR./BNR., HYTTEFELT/-NR. E.A.

tar til den 5/5-87.

P. Eide J. Eide
UNDERSKRIFT

Melding om bruk

SKAL SENDES NÅR BYGNINGEN/TILBYGGET SKAL TAS I BRUK

BRUKSTILLATELSE FRA BYGNINGSSJEFEN MÅ FORELIGGE FØR BYGNINGEN TAS I BRUK. UNNTATT FRA DETTE ER HYTTER, MINDRE GARASJER, DRIFTSBYGNINGER I JORDBRUKET, UTHUS, NAUST O.L.

BYGNINGSSJEFEN

*****

SUNNDAL KOMMUNE
Teknisk etat
2 3 APR. 1987
Arkivnr.

Sunndal bygningsråd
Postboks 111

6601 SUNNDALSØRA

Mitt Hytte
HUS, ~~HYTTE~~, TILBYGG E.A.

på Øksike 115, 37, 12
GATEADRESSE, GNR./BNR., HYTTEFELT/-NR. E.A.

er klart for å kunne tas i bruk den 11/7-87.

P. Eide J. Eide
UNDERSKRIFT

BYGGETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)
Ligger tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei
Er tomta oppmålt? ☒ Ja ☐ Nei

9. Atkomst (L. § 66)
For boligbygg skal situasjonsplan/kart vise garasjeplassering (også fremtidig)
a. ☒ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg)
Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☒ Ja ☐ Nei
b. ☐ Tomta har atkomst til kommunal veg
c. ☒ Tomta har atkomst til privat veg
Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☒ Ja ☐ Nei
Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☐ Ja ☒ Nei Blir snart

10. Vann (L. § 66)
Vannforsyning fra: ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☒ Brønn ☐ Sisterne ☐ Annet
Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjennelse? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kopi vedlagt

11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)
Kloakk tilknyttes: ☐ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg ☐ Vannklosett skal installeres
Annen ordning
Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag

12. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42-5, 45-2)
Grunnens beskaffenhet: ☐ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire ☐ Annet ☐ Rapport er vedlagt
Antall rader
Drenering ved: ☒ Rør ☐ Rendemeter ☐ Kulrapott ☐ Sele-drenering
Drenvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☒ Terreng ☐ Overvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☒ Terreng

BYGGEBESKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42-4, 31-24, 54-3)
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Egen bilag nr. ..... ☐ Hjm. Jfr. stattige bygdebestem.

14. Kjellervtervegger (F. kap. 42-3, 54-3)
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Egen bilag nr. ..... ☐ Hjm. Jfr. stattige bygdebestem.

15. Yttervegger (F. kap. 43-1, 54-3, 55)
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Dokumentasjon ☐ Plastbygd ☒ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Ambybuds 8"s ☐ Angitt på tegninger ☐ Egen bilag nr. ..... ☐ Hjm. Jfr. stattige bygdebestem.

16. Dører. Vinduer (F. kap. 43-2, 54-3)
Materialer, konstruksjon

17. Innvendige bærevegger (F. kap. 43, 53, 55)
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (hydroisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)
Dokumentasjon ☐ Plastbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type ☐ Angitt på tegninger ☐ Egen bilag nr. ..... ☐ Hjm. Jfr. stattige bygdebestem.

18. Andre innvendige vegger (F. kap. 43,53,55)
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (hydroisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)
Dokumentasjon ☐ Plastbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type ☐ Angitt på tegninger ☐ Egen bilag nr. ..... ☐ Hjm. Jfr. stattige bygdebestem.

19. Etasjeskiller (F. kap. 44-1, 53, 54-3, 55-4)
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Dokumentasjon ☐ Plastbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type ☐ Angitt på tegninger ☐ Egen bilag nr. ..... ☐ Hjm. Jfr. stattige bygdebestem.

20. Tak (F. kap. 45, 54-3, 55)
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims
Tekning ☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur-skifer ☐ Metall-plater ☐ Annet
Takets, tofrets ventilasjon m.v. ☐ Plastbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type
Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Egen bilag nr. ..... ☐ Hjm. Jfr. stattige bygdebestem.

21. Oppbygg over tak
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Egen bilag nr. ..... ☐ Hjm. Jfr. stattige bygdebestem.

22. Balkonger, terrasser og andre fasadefremspring (F. kap. 44-2.)
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkshøyde m.v.
Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Egen bilag nr. ..... ☐ Hjm. Jfr. stattige bygdebestem.

23. Trapper (F. kap. 46.)
Materialer, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkshøyde, lysforhold m.v.
Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Egen bilag nr. ..... ☐ Hjm. Jfr. stattige bygdebestem.

☐ Forholdsatter f/F er angitt på plantegningene Fortrinn, størrelser (F=Total yttervegglengde)
Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Egen bilag nr. ..... ☐ Hjm. Jfr. stattige bygdebestem.

BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

24. Sanitæranlegg (Meldes særskilt) L. § 75)	Klosetter, bad, sluk etc. ikke.
25. Ventilasjon (L. § 106, F. kap. 47)	Beskrivelse Naturlig ☒ Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)
26. Søppelnedkast, -rom, -plass (F. kap. 31.33, 48)	Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m. —
27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder (Meldes særskilt til brannsjefen) L.§ 106, F. kap. 49)	☒ Ovns-fyring ☒ Elektrisk oppvarming Type ☐ Peis ☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Ildsted med flytende brensel ☐ Tank for flytende brensel ☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene
28. Brannvern (F. kap. 55)	Annet Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☒ Trebygning For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse brannventilasjon, brannisolasjon m.v.
29. Særskilt søknad (L. § 93. F. kap. 46.2)	☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg
30. Tilleggsopplysninger	
31. Underskrifter	Halsa den 14-06-86 Jan Eide. P. Eide — T. Bakken Byggherrens underskrift — Anmelders underskrift

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

SUNNDAL KOMMUNE
Teknisk etat
14 JULI 1986
Arkivnr.

Til bygningsrådet i: Sunndal
Halsa Sunndalsøra

Arbeidssted: Øvrevika Nedlandet	Matr. nr.(Gnr./bnr./parsellnr.): Tomt nr 12. Øvrevika	
Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.): Peggy og Jan Eide	Adresse: Fruv. 69 B. 6500 Kr-sund N.	Tlf.: 74782
Byggherre (navn): —	Adresse: —	Tlf.: —
Anmelder (navn): Anebyhus v/s Halsa	Adresse: 6680 Halsanaustane	Tlf.: 38227 38203

1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)
☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon
Annet

2. Bygningens art (L §§ 70 - 86)
☐ Boligbygg ☐ Kontor-/forr. bygg ☐ Industri-lokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skole ☐ Forsamlings-lokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☒ Hytte
Annet

3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)
☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)
☐ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger

14/10 -86
SUNNDAL BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTROLLEN
Kjellmod Nadø

4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)
Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygnings-lov ☐ Bygge-forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

BEBYGGELSEN

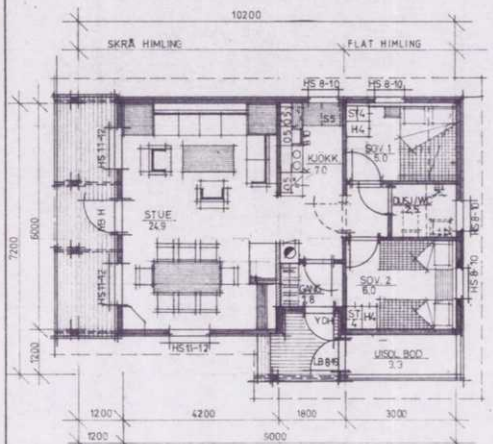
5. Minste avstander (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)
Til eiendomsgrense: — m Til veimidte: — m Til annen bygning på samme eiendom: m
☐ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet
Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei

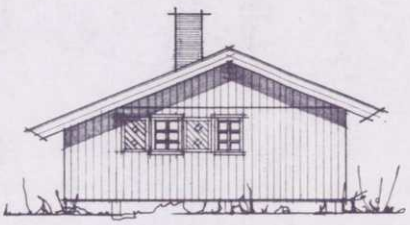
6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77. F. kap. 26)
Bebygd grunnflate: Eldre bygg m² Nybygg 62 m² I alt m²
Brutto gulvflate: Eldre bygg m² Nybygg 62 m² I alt m²
Antall etasjer: 1 Antall leiligheter: — Tomteareal: 1000 m² Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt): kr 198.000

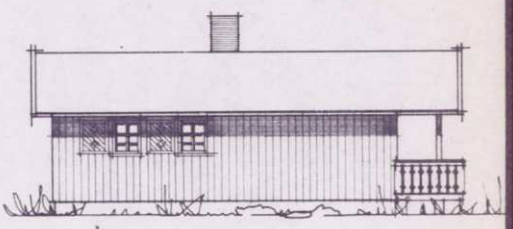
7. Innretning (F. kap. 31, 56)
På tegningen er anført: ☒ Romareal ☒ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☐ Lysflate ☒ Bodareal
☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepts. krav Vedlagt ☐ godkjennelse Fra

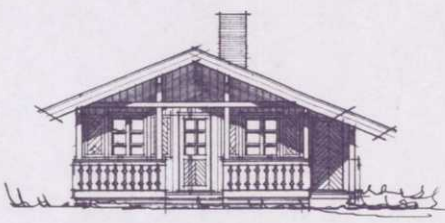
Nr. 2121 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

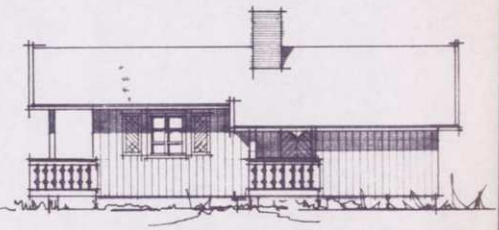
54

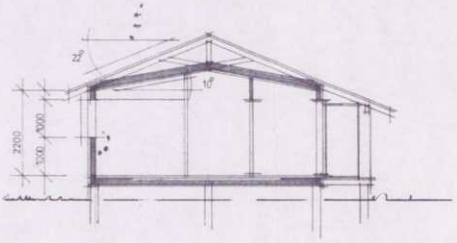












BRUTTOAREAL 62 m²
BRUKSAREAL 56 m²

SUNNDAL BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTROLLEN
Sunndalsøra 14/10 -86
Kjellmod Nadø

SUNNDAL KOMMUNE
Teknisk etat
14 JULI 1986
Arkivnr.

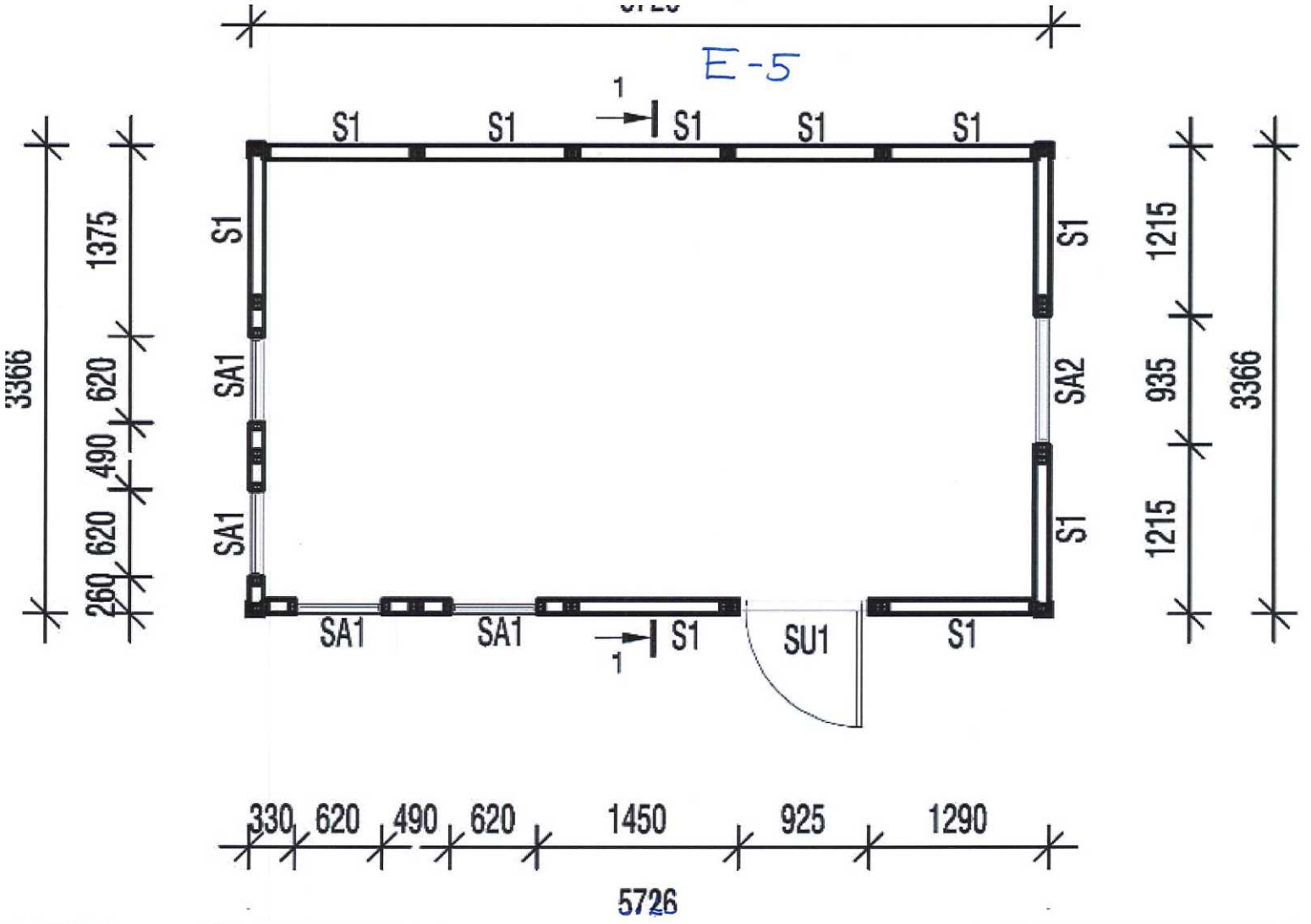
INDEKS	REVISJON	SIGN	DATO

KUNDE: PEGGY OG JAN EIDE

ANEBYHUS

HUSB. REG. NR.	
SKALA 1:	100
TYPE	H : 62
H. TEGN. NR.	7020 -8
SIGN.	KONTR.
ILSENG DEN	13.05.85.
ENDRET	

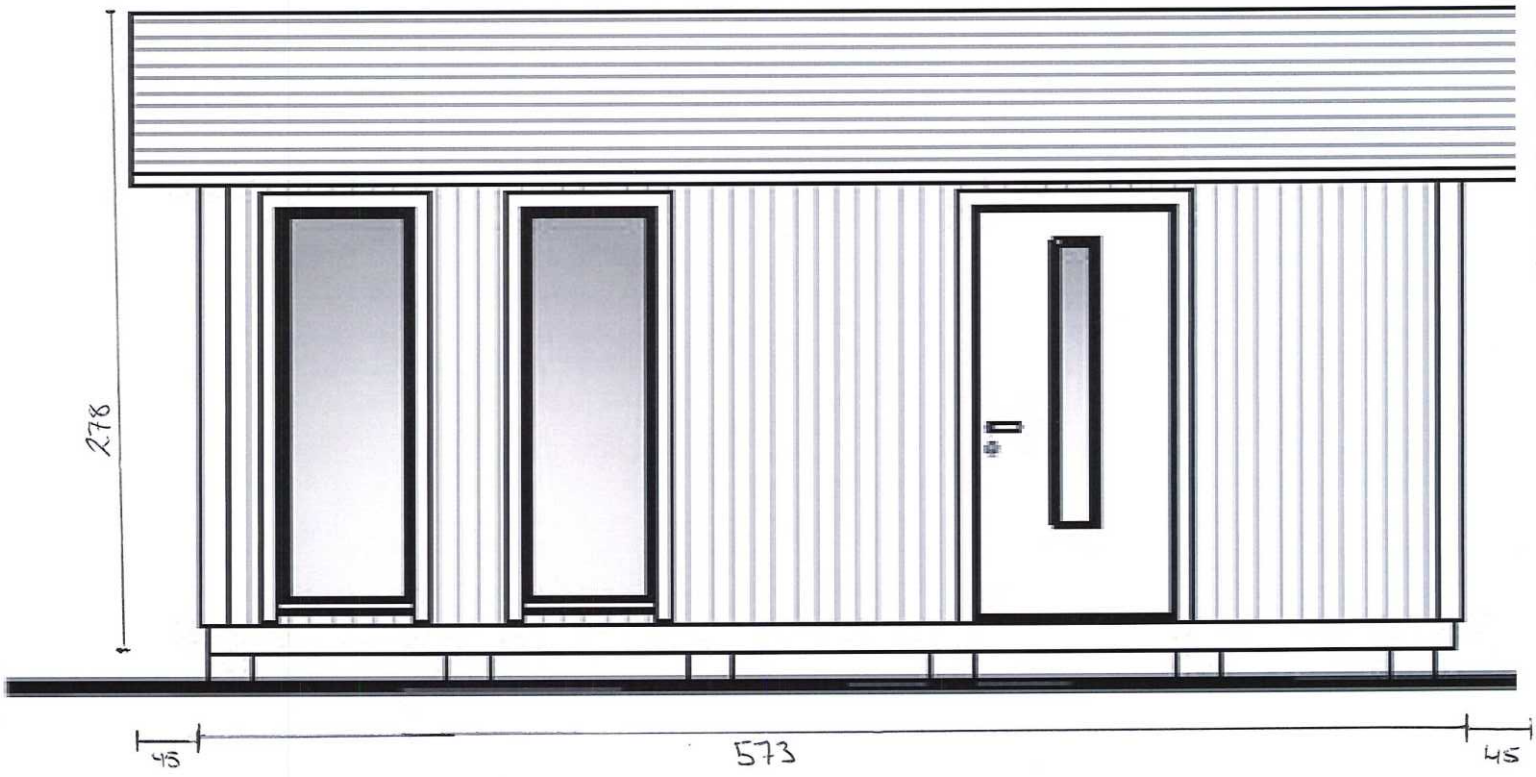
E-5


1
S1
S1
S1
S1
S1
S1
S1
SA1
SA1
SA2
S1
SA1
SA1
S1
SU1
S1
1
1375
620
490
620
260
3366
1215
935
1215
3366
330
620
490
620
1450
925
1290
5726

55

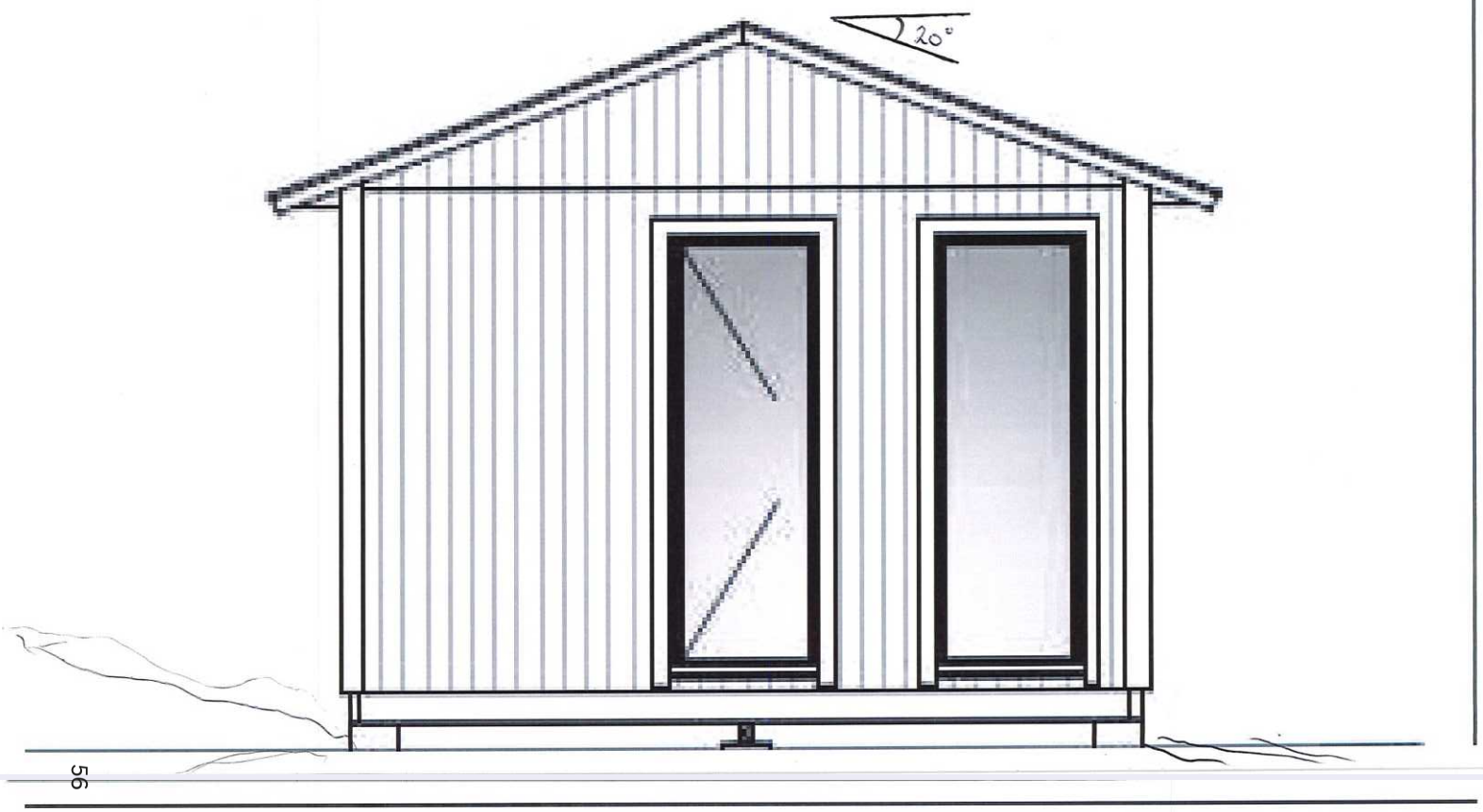
E-1

Sør


278
45
573
45

E-2

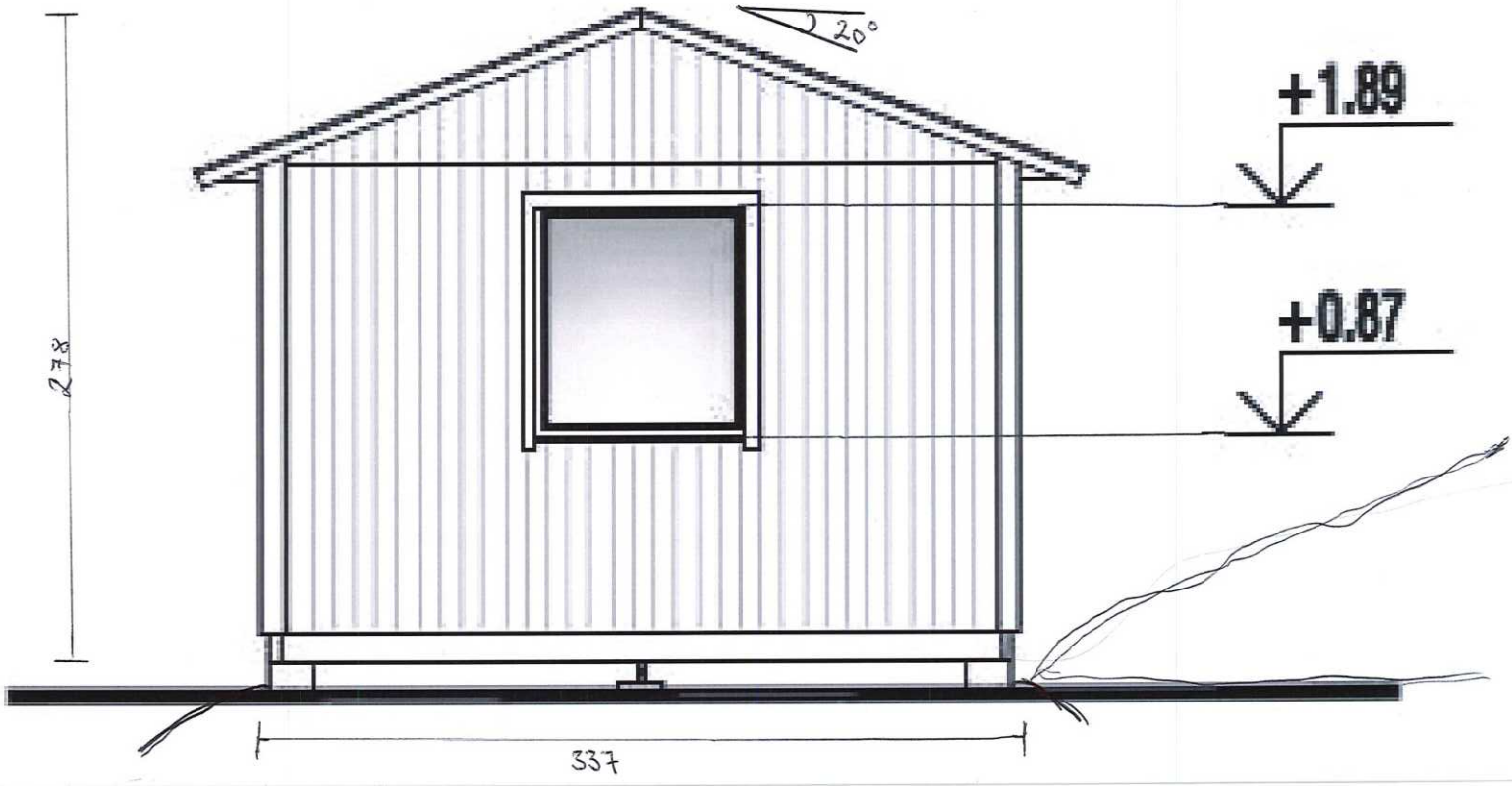
VEST

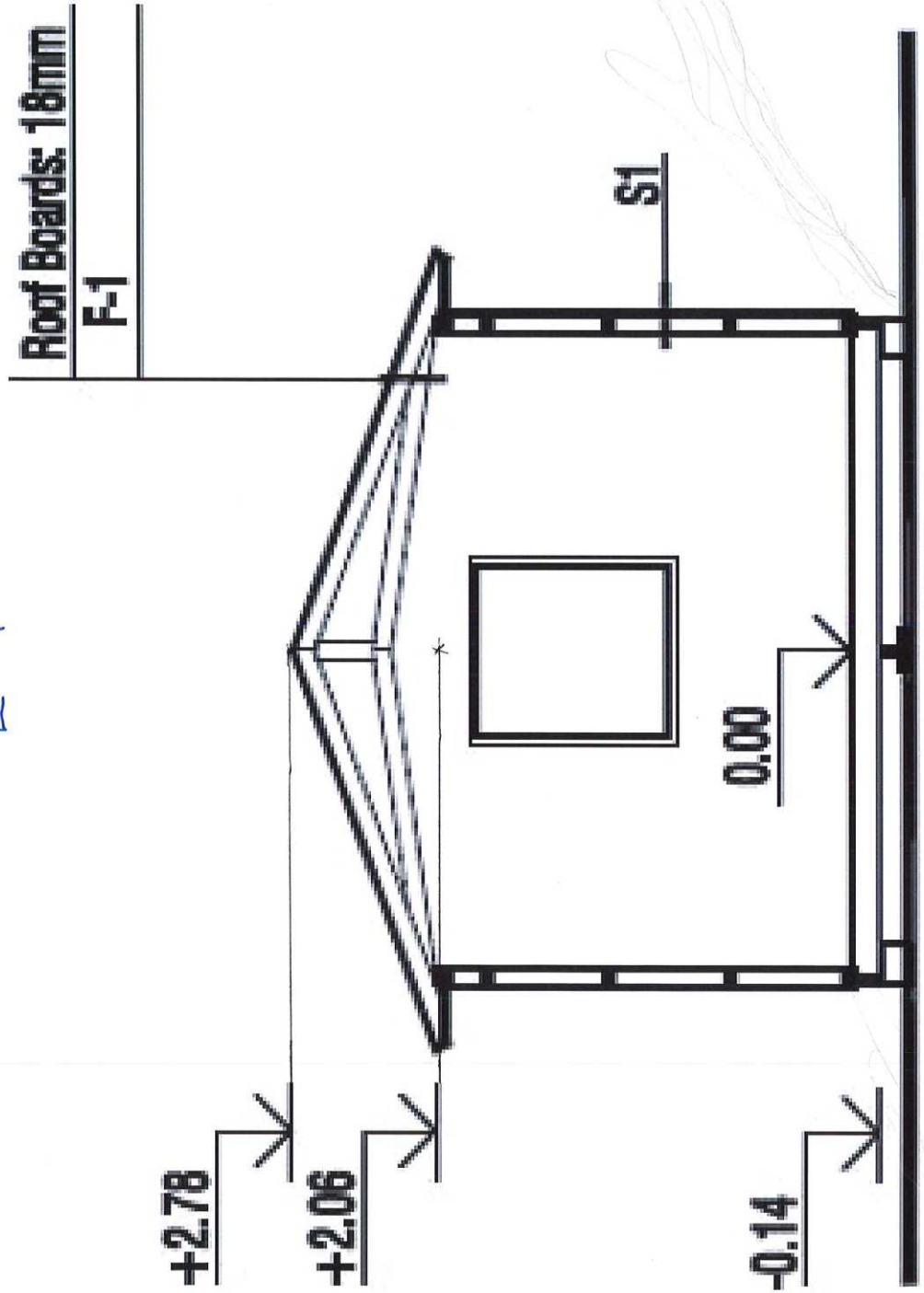


56

E-3

Øst



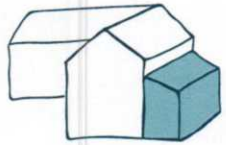


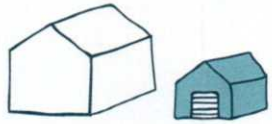
E-1

Byggesøknad for deg som ønsker å bygge eller rive

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Du kan bruke dette skjemaet for små byggeprosjekter. Kryss av i listen under:





- ☐ Bygge tilbygg - mindre enn 50 m²
  OBS: ikke påbygg
- ☐ Rive et tilbygg - mindre enn 50 m²
- ☐ Bygge frittliggende bygning - mindre enn 70 m² og hvor ingen skal bo eller overnatte.
- ☐ Rive frittliggende bygning - mindre enn 70 m² som ikke er godkjent som bolig eller til overnatting
- ☒ Annet (kun etter avtale med kommunen):

Beskriv med egne ord hva du skal gjøre:

Fasadendring. Bytte til større vinder og verandadør

Fylles ut til slutt: Trenger du dispensasjon eller andre tillatelser?

☐ Ja, søknad er vedlagt ☐ Ja, tillatelse/vedtak er vedlagt ☒ Nei, jeg trenger ikke

Trenger du hjelp til å fylle ut søknaden? Se våre «Åtte steg fra idé til ferdig søknad»
dibk.no/atte-steg-til-soknad

Før du starter utfyllingen bør du også bestille et situasjonskart over eiendommen din fra kommunen.

Ved å sende inn denne byggesøknaden forplikter du deg til å følge plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift og følge byggetillatelsen fra kommunen. Det er ditt ansvar at reglene blir fulgt.

Dette skjemaet kan brukes i stedet for blankett 5153
Relevante opplysningene du gir i denne søknaden og vedleggene blir registrert i matrikkelen (eiendomsregisteret).

A. Hvilken eiendom skal du bygge eller rive på?

Veiviseren steg 1

Adresse: Ørsvikvegen 31		Gårdsnr: 115	Bruksnr: 37
Postnr/sted: 6622	Kommune: Ålvundfjord	Festenr:	Seksjonsnr:

B. Navn og kontaktinformasjon til deg som søker

Veiviseren steg 1

Navn: Kenneth Jacobsen	Telefon:
E-post: Kenneth Jacobsen	Mobil: 90729781
Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du skal bygge/rive): Furumoveien 8 2560 Alvdal	

C. Hvilke kommunale planer gjelder for din eiendom?

Veiviseren steg 1

Du kan bestille disse fra kommunen, eller finne dem på kommunens nettside.
Flere kryss kan være nødvendig:

- [ ] Kommuneplan
- [x] Reguleringsplan → Navn/nummer på plan: Ørsvika-Litlvika 20101200
- [ ] Andre plan(er) → Navn/nummer på plan:

D. Hvor stort kan du bygge?

Veiviseren steg 2

Hva er beregningsmåten for grad av utnytting for eiendommen din?
Dette står i planen du oppga ovenfor, og bestemmer hvordan du skal regne nedenfor (Sett kryss)

- [ ] BYA - Bebygd areal i m²
- [ ] BRA - Bruksareal i m²
- [ ] T-BRA - Tillatt bruksareal i m²
- [ ] %BYA - Bebygd areal i %
- [ ] %BRA - Bruksareal i %
- [ ] %TU - Tillatt utnyttelsesgrad i %
- [ ] U-grad (denne betegnelsen brukes i enkelte eldre planer)

Arealer og grad av utnytting

Veiviseren "Hvor stort kan du bygge"

Oppgi arealet til alle bygninger på eiendommen din, og regn ut ny grad av utnytting. Bruk den beregningsmåten du krysset av for over.

Tillatt grad av utnytting:	75
Tomtens nettoareal:	m²

Areal av bygninger, konstruksjoner og parkering i dag:	75	m²
Areal av bygninger, konstruksjoner og parkering etterpå:	75	m²
Grad av utnytting etter prosjekt:	1304	

Husk vedlegg!
Vis hvordan grad av utnytting etter prosjektet ble regnet ut. Ta f.eks en utskrift fra "Hvor stort kan du bygge".

E. Hva blir korteste avstand?

Veiviseren steg 3
Veiviseren steg 4

Bruk situasjonskartet og mål opp korteste avstand fra bygningen til:

Nabogrense:	10 m	Midten av vei:	5 m
Nærmeste bygning på naboeiendom:	10 m		

Skal du rive, eller er noe så langt unna at det ikke vises på situasjonskartet? Da kan du stryke over punktet.

F. Kan byggeplanene dine være i konflikt med omgivelsene?

Veiviseren steg 3

Er det mindre enn 30 meter til nærmeste trikke- eller togspor?	[x] Nei	[ ] Ja
Bygger/river du i nærheten av en vann- og avløpsledning?	[x] Nei	[ ] Ja
Bygger/river du i nærheten av høyspent kraftlinje?	[x] Nei	[ ] Ja

Husk vedlegg!
Svarer du ja på noen av disse, må du legge ved tillatelse eller uttalelse fra eier.

Bygger/river du i nærheten av strandsonen eller sjø/elv/vassdrag?	[ ] Nei	[x] Ja
Skal du bygge/rive i et flom-, ras- eller skredutsatt område?	[x] Nei	[ ] Ja
Finnes det truede eller vernede arter på eiendommen eller i nærheten?	[x] Nei	[ ] Ja
Finnes det kulturminner eller verneverdig bebyggelse på eiendommen eller i nærheten?	[x] Nei	[ ] Ja

Husk vedlegg!
Svarer du ja på noen av disse, må du legge ved søknad om dispensasjon, uttalelse og/eller vedtak.

G. Vil byggeprosjektet føre til en ny/endret avkjøring til eiendommen?

Veiviseren steg 3

- [x] Nei
- [ ] Ja, eiendommen får ny/endret avkjørsel til (sett kryss):
  - [ ] Riksvei eller fylkesvei — Husk **vedlegg** som viser at du har avkjøringstillatelse fra Statens vegvesen
  - [ ] Kommunal vei — Husk **vedlegg** som viser at du har avkjøringstillatelse fra kommunen
  - [ ] Privat vei — Husk **vedlegg** som viser at du har veirett gjennom tinglyst erklæring

H. Vedlegg

? Veiviseren steg 6

Kommunen kan ikke behandle byggesøknaden din før de har mottatt all relevant dokumentasjon

Hvilke tegninger og beregninger har du lagt ved?

- [ ] Plantegning før og etter
- [ ] Snittegning før og etter
- [x] Fasadetegninger av alle fasader før og etter
- [ ] Situasjonskart hvor jeg har tegnet inn det jeg skal bygge/rive, og relevante avstander fra punkt E og F
- [ ] Beregningsmåte for grad av utnytting (f eks fra «Hvor stort kan du bygge»)

Hvis du har nabovarslet, legg ved:

- [x] Et eksemplar av komplett nabovarsel med alle vedlegg
- [x] Dokumentasjon på at alle naboer er varslet (f. eks. kvitteringer)
- [ ] Eventuelle merknader fra naboer
- [ ] Dine kommentarer til naboens merknader

Hvis du trenger dispensasjon eller andre tillatelser, legg ved:
(F eks hvis du har svart ja på noen av spørsmålene under punkt F eller G)

- [ ] Søknader om dispensasjon eller innvilget dispensasjon (spesifiser i feltet under)
- [ ] Uttalelser/vedtak fra annen myndighet (spesifiser i feltet under)

Andre vedlegg:

Totalt antall vedlegg: 7

I. Underskrift

Dato: 8/4-22 Underskrift: K. Jacobsen

Vedlegg G - 1

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig

jf plan- og bygningslovens § 20-1 og forskrift om byggesak (SAK10) § 6-8

Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	115	37	0	0			Sunndal
	Adresse: Ørsvikvegen 31				Postnr.: 6622		Poststed: Ålvundfjord

Omfang av selvbyggeransvar

Søker du om selvbyggeransvar for alle funksjoner og ansvarsområder i tiltaket? [X] Ja [ ] Nei

Hvis nei, angi nedenfor hvilke deler av tiltaket det søkes om ansvar for.

- [x] Søker
- [ ] Prosjekterende

Ansvarsområde (prosjektering) Opplysningene overføres til gjennomføringsplan, kolonne 2)	Tiltaks-klasse, kolonne 3)	Egenerklæring for prosjektering leveres til ansvarlig søker. Benytt blankett 5187.
Kenneth Jacobsen	1	
	1	
	1	

- [x] Utførende

Ansvarsområde (utførelse) Opplysningene overføres til gjennomføringsplan, kolonne 2)	Tiltaks-klasse, kolonne 3)	Egenerklæring for utførelse leveres til ansvarlig søker. Benytt blankett 5187.
Kenneth Jacobsen	1	
	1	
	1	

Kompetanse

Jeg kan sannsynliggjøre nødvendig kompetanse ved

- [x] Egen utdannelse og/eller praksis (kurs)
- [x] Bruk av medhjelpers utdannelse og/eller praksis
- [ ] Bruk av innleid foretak

Erklæring og underskrift

Jeg er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Jeg erklærer at tiltaket vil bli gjennomført iht. plan- og bygningsloven, herunder byggteknisk forskrift (TEK17).

Selvbygger (tiltakshaver)

Navn			
Kenneth Jacobsen			
Adresse: Furumovein 8	Postnr.: 2560	Poststed: Alvdal	
E-post: kenneth.jacobsen@scandza.com		Telefon:	Mobiltelefon: 90729781
Dato: 8/4-22	Underskrift: K. Jacobsen		

Vedlegg nr.
C – 1

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)
Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
115	37			Ørsvikvegen 31	6622	Ålvundfjord

Eier/fester: Kenneth Jacobsen
Kommune: Sunndal

Det varsles herved om

- [ ] Nybygg
- [ ] Anlegg
- [x] Endring av fasade
- [ ] Riving
- [ ] Påbygg/tilbygg
- [ ] Skilt/reklame
- [ ] Innhegning mot veg
- [ ] Bruksendring
- [ ] Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg
- [ ] Antennesystem
- [ ] Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste
- [ ] Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- [ ] Plan- og bygningsloven med forskrifter
- [x] Kommunale vedtekter
- [ ] Arealplaner
- [ ] Vegloven

Vedlegg nr. B –

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

- [ ] Arealdel av kommuneplan
- [x] Reguleringsplan
- [ ] Bebyggelsesplan
- [ ] Eventuelt andre planer

Navn på plan: Ørsvika-Litlvika 201012000

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Fasadeendring. Skal bytte til større viduer og verandadør

Vedlegg nr. Q –

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver: Kenneth Jacobsen

Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Kenneth Jacobsen	kenneth.jacobsen@scandza.com		90729781

Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn	Postadresse
Kenneth Jacobsen	Furumovein 8
Postnr. / Poststed: 2560 Alvdal	E-post: kenneth.jacobsen@scandza.com

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	–	
Situasjonsplan	D	–	
Tegninger snitt, fasade	E	1 – 4	
Redegjørelser/kart	F	–	
Andre vedlegg	Q	–	

Underskrift

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Sted: Alvdal | Dato: 6/4-22 | Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver: KJacobsen

Gjentas med blokkbokstaver: KENNETH JACOBSEN

Vedlegg C - 2 | Side 1 - av 1

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

Eiendom/byggested: Gnr. 115 Bnr. 37 Festenr. Seksjonsnr. Bygningsnr. Bolignr. Kommune: Sunndal
Adresse: Ørsvikvegen 31 Postnr. 6622 Poststed: Ålvundfjord

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

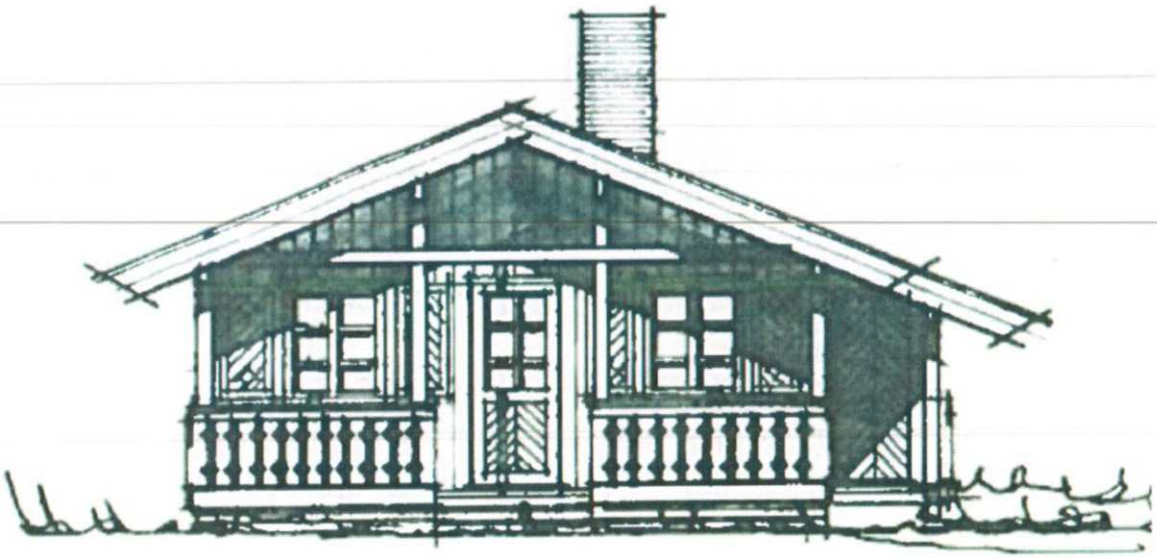
Nabo-/gjenboereiendom	Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	Dato sendt e-post	Personlig kvittering for mottatt varsel: Dato / Sign.	Personlig kvittering for samtykke til tiltaket: Dato / Sign.
Gnr. 115 Bnr. 20 Festenr. Seksjonsnr. Adresse: Ørsvikvegen 34 Postnr. 6622 Poststed: Ålvundfjord	Eiers/festers navn: Svein Riise Adresse: Sandbekkgata 5 Postnr. 6620 Poststed: Sunndalsøra	07.04.2022 Kvittering vedlegges Poststedets reg.nr.		
Gnr. 115 Bnr. 24 Festenr. Seksjonsnr. Adresse: Ørsvikvegen 32 Postnr. 6622 Poststed: Ålvundfjord	Eiers/festers navn: Svein Olav Fjæra/ Elsa Reitan Adresse: Landstøvein 7 Postnr. 6600 Poststed: Sunndalsøra	07.04.2022 Kvittering vedlegges Poststedets reg.nr.		
Gnr. 115 Bnr. 38 Festenr. Seksjonsnr. Adresse: Ørsvikvegen 32 Postnr. 6622 Poststed: Ålvundfjord	Eiers/festers navn: Leif Erik Lien/Wenche Lien Adresse: Sunndalsvegen 4 Postnr. 6600 Poststed: Sunndalsøra	07.04.2022 Kvittering vedlegges Poststedets reg.nr.		
Gnr. 115 Bnr. 23 Festenr. Seksjonsnr. Adresse: Ørsvikvegen 33 Postnr. 6622 Poststed: Ålvundfjord	Eiers/festers navn: Jostein Svensson Adresse: Tussevein 12 Postnr. 2044 Poststed: Frogner	Dato sendt e-post: 07.04.2022 Kvittering vedlegges Poststedets reg.nr.		
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Adresse: Postnr. Poststed:	Eiers/festers navn: Adresse: Postnr. Poststed:	Dato sendt e-post: Kvittering vedlegges Poststedets reg.nr.		

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

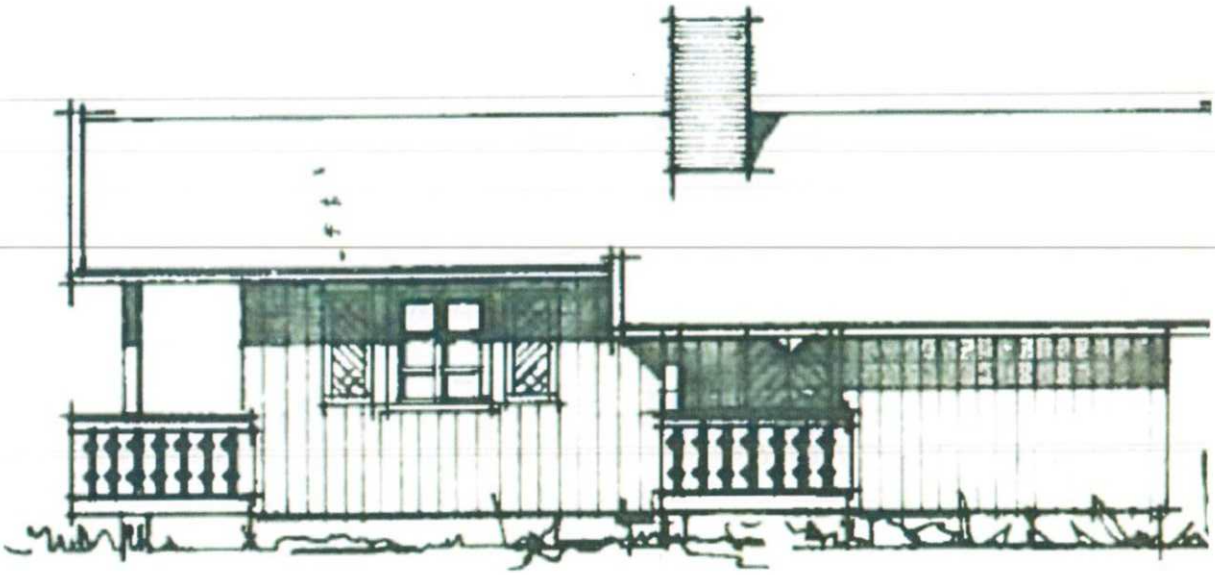
Gammel fasade I

E1



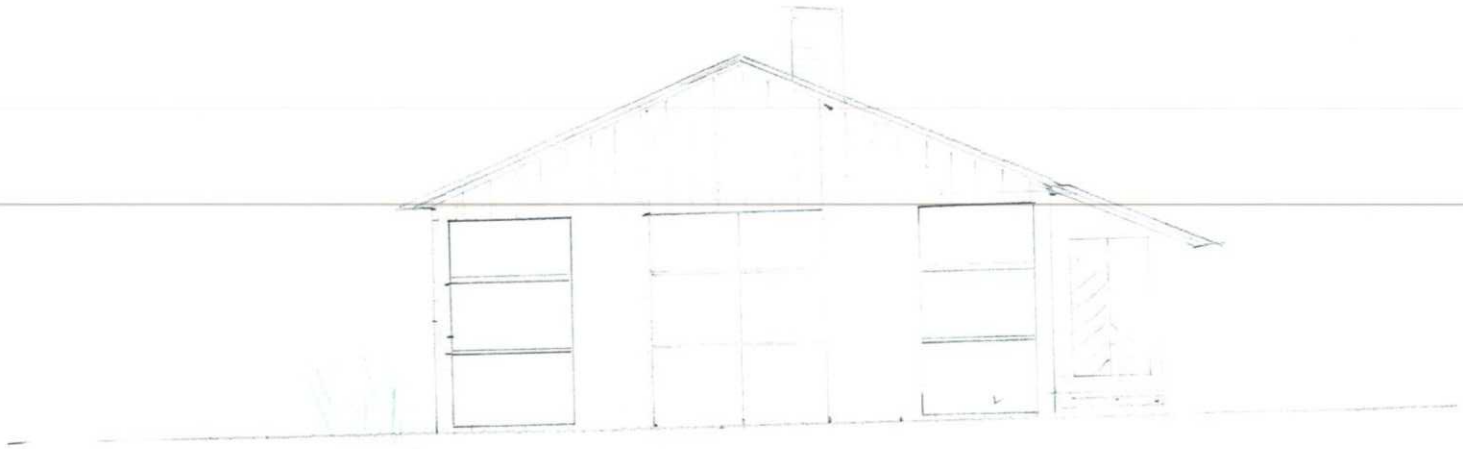
Gammel fasade II

E2



Ny [illegible] I

E-3

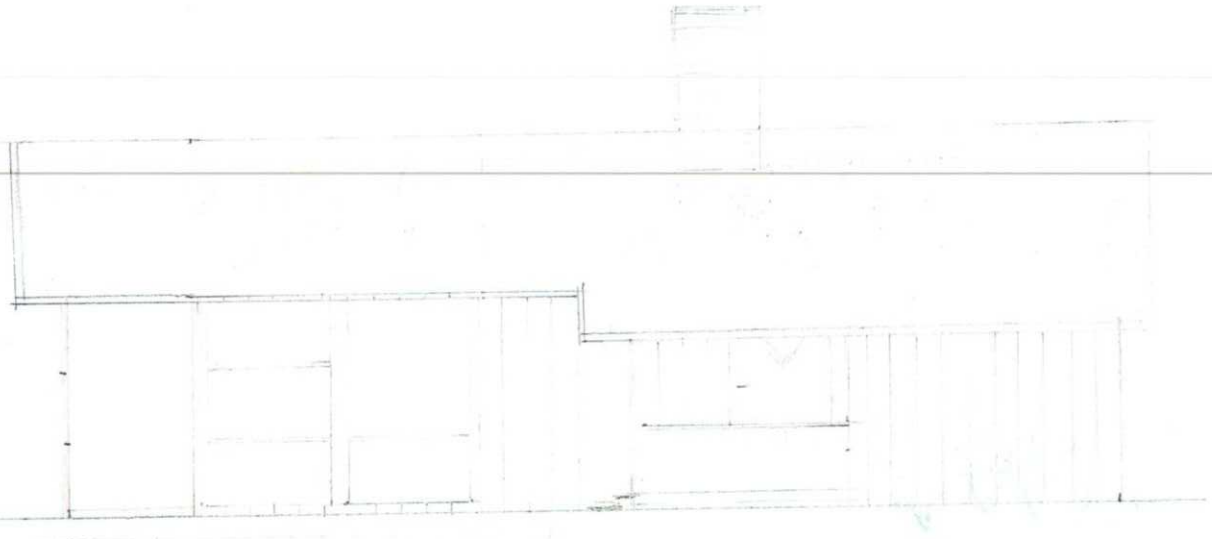


1:50

N. Granrud 6/14-22

Ny [illegible] II

E-4



1:50

N. Granrud 6/14-22

Sunndal kommune
Avdeling for samfunnsutvikling

Kenneth Jacobsen

Furumoveien 8
2560 ALVDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Frank Fredsvold	BYGG-22/00074 oppgis ved alle henvendelser		11.04.2022

Ørsvikvegen 31, godkjent fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	115 / 37 / 0 /0
Tiltakshaver:	Kenneth Jacobsen

Vedtak

Bygningsmyndighetene har gjennomgått den innsendte søknad mottatt 08.04.2022. Ansvarlig søker kan sette i gang arbeidet på de vilkår som fremgår av denne tillatelsen.

Saksopplysninger
Søknad om tillatelse er mottatt komplett den 08.04.2022. Vedlagt søknaden fulgte tegninger, situasjonskart, gjenpart av nabovarsel, erklæring om ansvarsret.
Tiltaket omfatter fasadeendring av vinduer

Nabomerknader
Nabovarsling etter plan- og bygningslovens § 21-3 foreligger. Varslingsfristen er 2 uker, og det er ikke innkommet merknader til saken.

Visuelle kvaliteter
Tiltaket er vurdert etter plan- og bygningsloven § 29-2 og innehar etter kommunens skjønn akseptable visuelle kvaliteter.

Postadresse	**Besøksadresse**	**Telefon**	**Bank**
Postboks 94, 6601 Sunndalsøra	Rådhuset	71 69 90 00	4202.59.12564
E-post:	**Hjemmeside**	**Org.nr**	
post@sunndal.kommune.no	www.sunndal.kommune.no	964 981604	

Tillatt bruk
Fasadeendring av vinduer

Vilkår

Vedtaket har følgende vilkår:

- Arbeidet skal utføres fagmessig i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.
- Det forutsettes at prosjekterende og utførende har system for å sikre og dokumentere at plan og bygningslovgivningens krav er oppfylt jfr. plan og bygningsloven § 24-1. Kommunen har tilsynsplikt jfr. plan og bygningsloven § 25-1 og det forutsettes at dokumentasjon er tilgjengelig ved tilsyn.
- Tillatelsen er gyldig i 3 år. Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er satt i gang innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år jfr. plan og bygningsloven § 21-9

Godkjente dokumenter: Søknad om fasadeendring
Oversendelsesepost

Med hilsen
Sunndal kommune

Frank Fredsvold
byggesaksrådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere:

Sunndal kommune
Plan-, miljø- og næringstjenesten

Kenneth Jacobsen

Furumoveien 8
2560 ALVDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Tina Ness	BYGG-20/00080 oppgis ved alle henvendelser		09.02.2021

Gnr. 115, bnr, 37, Ørsvikvegen 31, ferdigattest for nybygg anneks

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	115 / 37 / 0 /0
Tiltakshaver:	Kenneth Jacobsen

Saksopplysninger

Bygningsmyndighetene har mottatt kontrollbekreftelse, som viser at tiltaket er utført i samsvar med plan- og bygningslovgivningen og bekrefter med dette at bygget kan tas i bruk til de formål som fremgikk av søknad og byggetillatelse.
Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra tiltakshaver.
I den tilhørende sluttdokumentasjonen er det bekreftet at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest.
Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Tillatt bruk

Anneks/uthus

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bank
Postboks 94, 6601 Sunndalsøra	Rådhuset	71 69 90 00	4202.59.12564
E-post:	**Hjemmeside**	**Org.nr**	
post@sunndal.kommune.no	www.sunndal.kommune.no	964 981604	

Behandling/vedtak:	**Ferdigattest er gitt**
Bygningsmyndigheten i Sunndal	Tiltak etter PBL
Sted Sunndalsøra	**Dato** 9.2.2021

Med hilsen
Sunndal kommune

Leif Arne Mo
byggesaksrådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

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

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

DAGBOKFØRT
27.11.86 06259
SORENSKRIVEREN I
NORDMØRE

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Else Ørsvik, p.nr. 010430 [redacted] erklærer herved at det for mine eiendommer gnr. 115 bnr. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 og 38 er plikt til å bebygge eiendommene med hytte levert av Anebyhus A/S.
i Sunndal.

For fremtidige eiere er byggefrist 2 år fra tinglysning av skjøte. Dersom kjøper ikke innen nevnte frist har igangsatt bygging, har han plikt til å selge eiendommen til ny kjøper.

Eierne av ovennevnte eiendommer har plikt til å være medlemmer av velforeningen. Velforeningen har ansvar for drift og vedlikehold av adkomstveg og andre felles anlegg. Velforeningen konstituerer seg selv.

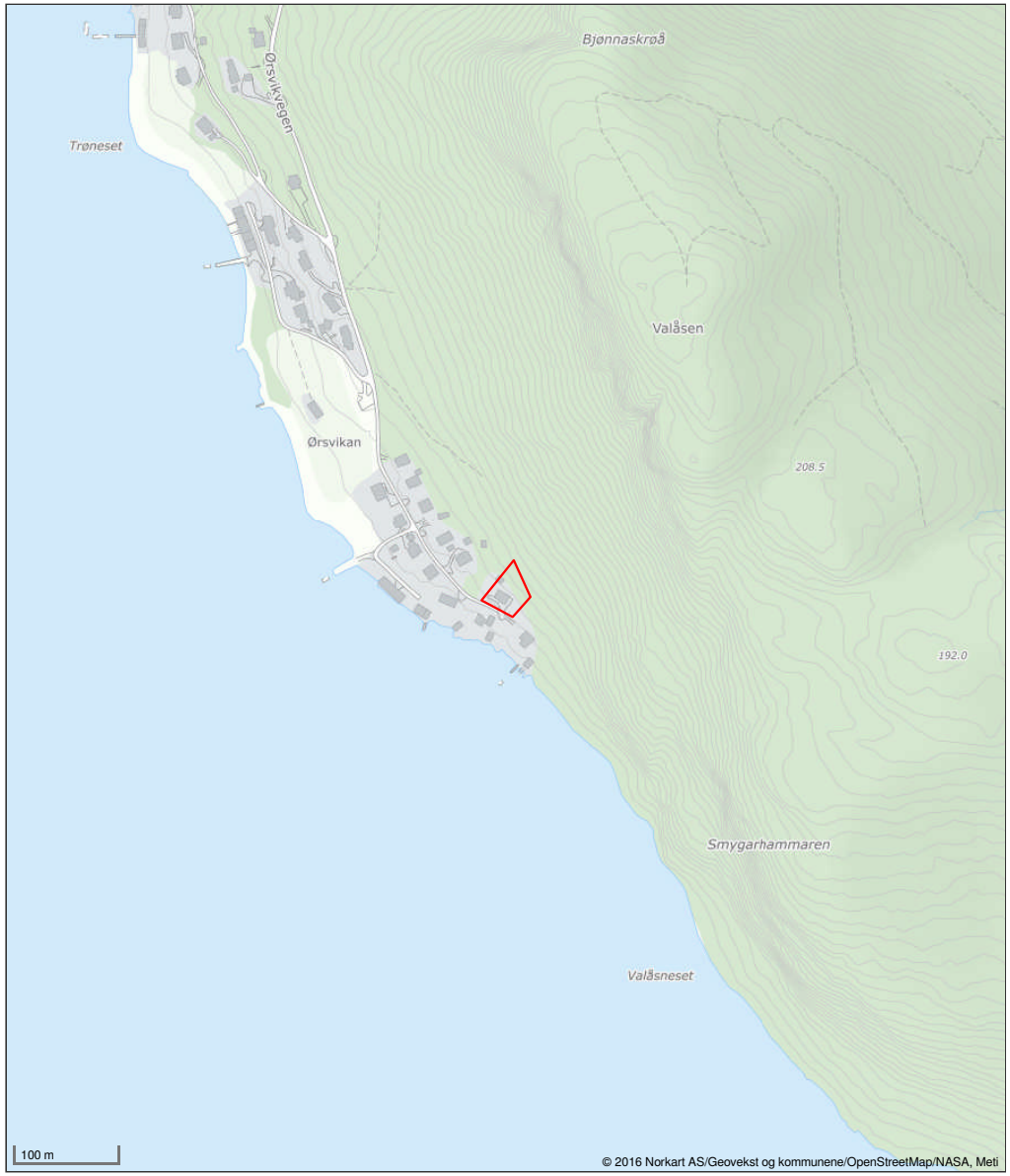
Inntil anleggene eller deler av disse eventuelt er overtatt av Sunndal kommune, må framtidige tomteeiere i fellesskap utføre og bekoste vedlikehold og drift av anleggene. Utgiftene vedrørende drift og vedlikehold fordeles med lik andel på ovennevnte eiendommer.

Sunndal 20 / 11 1986

Else Ørsvik
Else Ørsvik

Utskriftsdato: 27.04.2026

Oversiktskart for eiendom 1563 - 115/37//



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



Adresse **Ørsvikvegen 31, 6622 ÅLVUNDFJORD**	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294510**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10396565**
Gårdsnummer **115**	Bruksnummer **37**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **264,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **233,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 358 kWh**



Ørsvikvegen 31, 6622 ÅLVUNDFJORD

Detaljering

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

Ørsvikvegen 31, 6622 ÅLVUNDFJORD

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

REFERAT FRA ÅRSMØTET I ØRSVIKA HYTTEFORENING 01.06.2025

Til stede: Iren Olsen, Erik Smiseth, Edel Hoem, Nina Granrud, Kenneth Jacobsen, Kåre Sanden, Svein Olav Fjæra, Brit Moen, Hanne Eide Andersen, Jostein Svensson, Mariann Meisal og Svein Riise.

1. Årsmelding for 2024 gjennomgått:

Det har vært ett medlemsmøte i 2024, holdt etter årsmøtet i fjor. Referat sendt ut.

Brøyting: Det har vært jobbet med ny brøyteavtale siste år, men det er ikke funnet noen god løsning. Midlertidig av avtale med Drøpping er en kostbar løsning. Det bør opprettes en brøytekomite i samarbeid med de andre hyttefeltene. Dialog med kommunen bør prioriteres, for å forsøke å få til en kommunal avtale for brøyting av veien. Svein Riise tar ansvaret for dette for Ørsvika hyttefelt.

Årsmelding godkjent, ingen kommentarer.

2. Valg av styret:

Edel Hoem, vært leder i 10 år og overlater nå plassen til andre. Svein har tatt på seg ansvaret som ny leder for styret. Styret ser da slik ut:

Svein Riise, leder.

Iren Olsen, kasserer, på valg i 2026.

Nina Granrud, sekretær, på valg i 2026.

Torgny og Synnøve Innvik, revisorer, gjenvalgt for 1 år.

Svein Olav Fjæra og Wenche Lien, valgkomite, gjenvalgt for 1 år.

3. Gjennomgang regnskap 2024:

   Regnskap 2024 ble sendt ut til alle medlemmer i forkant av møtet. Totalt et overskudd på ca.10 000 kr i år. Regnskap er revidert av Torgny og Synnøve. Ingen kommentarer til regnskapet, godkjent av alle.

4. Innkomne saker:

   - El-kontroll: El-anlegget for fellesområdene er blitt kontrollert, vi fikk 2 avvik.
     1. HMS system må dokumenteres. Dette er sendt inn og godkjent. Lukket.
     2. Sikringsskap må merkes. Runde og merking er utført og plan opprettet for videre kontroll. Lukket.

Rutiner for HMS, inkl el-kontroll, er opprettet og dokumentert i egen perm. Dette krever årlig kontroll og en revisjon av systemet hvert 2.år. Forslag om at dette utføres i forbindelse med årsmøtet hvert år. Komite ansvarlig for oppfølging: Svein, Hanne og Iren.

Ingen andre saker innmeldt. Årsmøtet avsluttet.

Alvdal, 09.06.2025

For styret; Nina Granrud

REGNSKAP 1.5.2024/30.4.2025

Dato	Bilag	Bilagsnr.	Debet	Kredit
01.05.2024	*Innestående bank*		17474,15	
06.05.2024	Gebyr nettbank	1		5,00
10.05.2024	Strøm Naust	2		440,81
21.05.2024	Bensinkanne/bensin	3		549,00
31.05.2024	Gebyr banktjenester	4		3,00
03.06.2024	Gebyr nettbank	5		5,00
12.06.2024	Strøm Naust	6		374,44
20.06.2024	Eiendomsskatt Naust	7		161,00
20.06.2024	Vann og kloakk	8		4736,00
30.06.2024	Gebyr banktjenester	9		9,00
05.07.2024	Fellesutgifter Reidun og Kjell	10	3000,00	
05.07.2024	Fellesutgifter Edel og Erik	11	3000,00	
05.07.2024	Fellesutgifter Kenneth og Nina	12	3000,00	
09.07.2024	Fellesutgifter Jostein	13	3000,00	
10.07.2024	Strøm Naust	14		376,41
11.07.2024	Fellesutgifter Kåre og Åse	15	3000,00	
11.07.2024	Fellesutgifter Hanne	16	3000,00	
19.07.2024	Fellesutgifter Britt	17	3000,00	
22.07.2024	Fellesutgifter Mariann og Svein	18	3000,00	
31.07.2024	Gebyr banktjenester	19		3,00
08.08.2024	Fellesutgifter Iren	20	3000,00	
08.08.2024	Slangetrommel	21		1999,00
12.08.2024	Strøm Naust	22		360,41
29.08.2024	Fellesutgifter Synnøve og Torgny	23	3000,00	
30.08.2024	Fellesutgifter Marit og Trygve	24	3000,00	
30.08.2024	Fellesutgifter Svein Olav og Elsa	25	3000,00	
31.08.2024	Gebyr banktjenester	26		3,00
02.09.2024	Fellesutgifter Wenche og Leif Erik	27	3000,00	
10.09.2024	Strøm Naust	28		376,38
20.09.2024	Vann og kloakk	29		4736,00
20.09.2024	Remidt	30		1176,26
20.09.2024	Eiendomsskatt Naust	31		161,00
30.09.2024	Gebyr banktjenester	32		12,00
10.10.2024	Strøm Naust	33		377,38
21.10.2024	Gebyr banktjenester	34		5,00
31.10.2024	Gebyr nettbank	35		3,00
11.11.2024	Strøm Naust	36		366,78
30.11.2024	Gebyr banktjenester	37		3,00
10.12.2024	Strøm Naust	38		368,94
20.12.2024	Vann og kloakk	39		4736,00
20.12.2024	Eiendomsskatt Naust	40		161,00
30.12.2024	Gebyr banktjenester	41		9,00
10.01.2025	Strøm Naust	42		356,39
31.01.2025	Gebyr nettbank	43		3,00
10.02.2025	Strøm Naust	44		367,91
27.02.2025	Gebyr banktjenester	45		3,00
10.03.2025	Strøm Naust	46		359,30
20.03.2025	Vann og kloakk	47		4582,00
20.03.2025	Eiendomsskatt Naust	48		161,00
31.03.2025	Gebyr banktjenester	49		9,00
10.04.2025	Strøm Naust	50		325,90
22.04.2025	Remidt	51		1311,88
			56474,15	28996,19
	Saldo bank pr. 30.04.2025			27477,96
			56474,15	56474,15

REGNSKAP 2024/2025

Inntekter:	
Innbetaling til fellesutgifter	39 000,00
	39 000,00
Utgifter:	
Sunndal Energi, strøm	4 451,05
Sunndal Kommune, vann og kloakk	18790,00
Sunndal Kommuen eiendomsskatt	644,00
Remidt renovasjon	2 488,14
Gebyrer Bank	75,00
Div. utgifter (slangetrommel etc.)	2 548,00
	28 996,19
Resultat 2024/2025	10 003,81
Bank pr 01.05.2024	17 474,15
Bank pr 30.04.2025	27 477,96
Resultat 2024/25	10 003,81

REGNSKAP 2023/2024

Inntekter:	
Innbetaling til fellesutgifter	42 000,00
Innbetaling til brøyting fra "nye" Ørsvika	4 200,00
Innbetaling til utbedring av vei	19 500,00
	65 700,00
Utgifter:	
Sunndal Energi, strøm	4 624,44
Sunndal Kommune, vann og kloakk	18366,00
Sunndal Kommuen eiendomsskatt	644,00
Remidt renovasjon	3 376,26
Brøyting	25 938,00
Utbedring av vei	21 872,72
Gebyrer Bank	317,00
Div. utgifter (gave, gressklipper)	7 927,60
	83 066,02
Resultat 2023/2024	-17 366,02
Bank pr 01.05.2023	34 840,17
Bank pr 30.04.2024	17 474,15
Resultat 2023/24	-17 366,02

ÅRSMELDING FOR ØRSVIKA HYTTEFORENING 2024

Det siste året har styret bestått av:

Edel Hoem-leiar – på valg 2024 (for 1 år)

Iren Olsen-kasserar –på valg 2024 (for 2 år)

Nina Granrud-sekretær- på valg 2024 (for 2 år)

Brit Moen og Torgny Innvik -revisorar- på valg 2024 (for 1 år) (Synnøve Innvik har revidert reknskapen for Brit Moen).

Svein Olav Fjæra og Wenche Lien-valgkomite –på valg 2024 (for 1 år)

Det har vore eit medlemsmøte i perioden (etter årsmøtet i fjor).

BRØYTING; Leiar og representantar for dei andre hyttefelta i Ørsvika hadde møte med kommunen i oktober, for å få til ein avtale om kommunal brøyting av vegen i Ørsvika. Leiar og representant for «Litjvika/Åsheim/nye Ørsvika, John Henrik Tronsgård møtte Birger Bakken.

Vi fekk beskjed om at det vil ta tid før dette blir svart ut, da fleire hytteforeningar har fått avslag på kommunal brøyting. Bakken lova likevel å sjå på saka på nytt. I påvente av svar frå kommunen, måtte vi i all hast få til ein ny avtale med Sigbjørn Drøpping. Tronsgård og leiar forhandla fram ei løysing, som ga ei rimelegare løysing enn tidlegare, men mest pga. av lite snø og få utrykkingar. Det er litt utfordrande å få fordelt utgiftene til brøyting på dei ulike foreningane. Iren har oversikt over kva brøytekostnadene for sist vinter endte på. Vi må også få til ein ny avtale om brøyting for kommande vinter. Vi oppfordrar andre hytteeigarar til å bistå i arbeidet med å få til ein ny avtale, med t.d å vere med i brøytekomite saman med representantar for dei andre hytteforeningane.

Kåre, Svein Olav og Erik har tatt jobben med å sette ut brøytestikker før vinteren. Erik samla dei inn att.

VEDLIKEHALD VEG:

Nytt gruslass er bestilt for å fikse litt meir på siste del av vegen i feltet. Ein del skadar på vegen etter styrtregnet i vår.

ANDRE SAKER:

- Godt oppmøte ved utsetting av «Flytebrygga» i år også. Svein Olav er «tausjef», og driv god opplæring av fleire i foreninga. Kåre, Erik, Leif Erik, Eirik, Sigrid, Andreas, Iren og Edel deltok i sjøsettinga. I år var det berre så vidt vi fekk brygga på sjøen før Litjdalingen kom. Takka vere Svein Olavs «einsame tauarbeid» kvelden før, vart sjøsettinga vellykka. Takk og takk!
- Vi har og hatt El-kontroll av «anlegget i Ørsvika. Iren har tatt imot kontrollør. Manglar: Merking av sikringsskap. Vi skal og utarbeide ei risikovurdering for el-anlegget, som skal kontrollerast ein gong pr. år. Stein Måløy, Kåre og Iren har sett over anlegget, pr. 25.mai, og lagt ei plan for korleis dette arbeidet skal gjerast. Måløy sender inn rapport etter gjennomgangen. Vi har frist til 1.juli for å lukke alle avvik. Iren informerer meir om dette arbeidet på kommande årsmøte.

Ørsvika, 25. mai 2025

Edel Hoem Iren Olsen Nina Granrud

Notater

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 21260031 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Ørsvikvegen 31, 6622 Ålvundfjord.
Gnr. 115, Bnr. 37, 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: 21260031
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.05.2026

EiendomsMegler 1

Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra

eiendomsmegler1.no