



aktiv.

Tollvegen 5, 6620 ÅLVUNDEID

**Pent oppusset og velholdt
enebolig med stor tomt og
spektakulær utsikt!**



Eiendomsmegler

Erik Ulseth

Mobil 993 17 191

E-post erik.ulseth@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N.
TLF. 400 04 565

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 75 990,-
Total ink omk.: Kr 3 065 990,-
Selger: Silje Andersen
Fredrik Aune

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 164/164 kvm
Tomtstr.: 1880.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 91, bnr. 43
Oppdragsnr.: 1601240065

Pent oppusset og velholdt enebolig med stor tomt og spektakulær utsikt!

Velkommen til Tollvegen 5! En pent oppusset og velholdt enebolig som ligger fint til på Oppdøl med spektakulær utsikt over Sunndalsfjorden og meget gode sol forhold. Boligen er som tidligere nevnt velholdt og det ble blant annet lagt nytt tak i 2010. Stor tomt på nesten 2 mål. Boligen inneholder det meste man trenger med sine 3 soverom, 2 stuer og 2 bad. Oppusset kjøkken som ligger i åpen løsning til stor stue med vinduer ut mot fjorden. Når man har en slik utsikt så blir det som å ha et levende maleri i stuen sin! Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	71
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 164 m²

BRA totalt: 164 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 78 m² Bad , Bod , Bod 2, Entré , Hall m/trapp , Vaskerom , Toalettrom , Stue og Soverom

1. etasje

BRA-i: 86 m² Bad , Gang , Soverom , Soverom 2 og Stue/kjøkken

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og carport er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Terrasser er oppgitt under Åpent Areal med 28m², 13m² og 34m². Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Det er forutsatt at areal er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1880.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer og terrasser. Parkering er i egen innkjørsel og carport. Tomten er stor og på nesten 2 mål.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et etablert boligfelt i Ålvundeid. Boligen ligger en kort kjøretur fra barnehage, skole og dagligvarebutikker. Eiendommen har god utsikt og bra solforhold.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Sunndal kommune, tlf. 71 69 90 00 for nærmere informasjon

Bygningssakkyndig

Pål Rune Westad Meek

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen ligger i et etablert boligfelt i Ålvundeid. Boligen ligger en kort kjøretur fra barnehage, skole og dagligvarebutikker. Eiendommen har god utsikt og bra solforhold. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer og terrasser. Parkering er i egen innkjørsel og carport. Innvendig er boligen preget av vinyl og laminat belagt gulv. Veggene er kledd med malt tapet og malt panel. Himlingen (det innvendig taket) er lagt med panel og tak-ess. Badene er preget av vinyl belagt gulv. Veggene er kledd med baderomsplater. Bygget er jevnlig vedlikeholdt Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad 2 - Avvik som ikke krever uimiddelbare tiltak:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Tomteforhold > Terrengforhold

Se vedlagte rapport avholdt av Takstmann Pål Rune Meek hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstdato: 28.02.2024

Sammendrag selgers egenerklæring

Informasjon fra dagens eier:

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrassebord på eksisterende terrasse.

Informasjon fra forriges eiers egenerklæring:

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppussing av bad i 2 etg. Nytt toalett, vask og dusj.

Arbeid utført av Gridseth Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja, beskrivelse: Utført av Gridseth Rør AS

4. Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeid/kontroll utført i forb. med oppussing av bad og kjøkken.

Arbeid utført av Gridseth Rør AS

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja, beskrivelse: I forbindelse med ekstremværet Hans i 2023 kom det fukt inn i kjellerstue etter overløp i en bekk nær huset. Forsikringssak og hele kjellerstuen ble reparert/oppusset. Den aktuelle bekken er i etterkant utbedret av Sunndal Kommune da denne er deres ansvarsområde, støpt opp kanter rundt og langs bekken.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt sikringsskap

Arbeid utført av Aura-Watt AS

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, beskrivelse: Kontroll av el-anlegg 29.11.2022

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt tak 2010.

Arbeid utført av Johansen Byggservice

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja, beskrivelse: Hobbyrom i kjeller er bruksendret til soverom, dusjrom/avkleddingsrom i kjeller er bruksendret til bad og hobbyrom i kjeller er bruksendret til kjellerstue. Ett soverom i 2 etg er tatt med i stue.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja, beskrivelse: Bruksendring godkjent av Sunndal Kommune 06.02.24.

Innhold

1.etasje: entré, gang, WC, stue, vaskerom, 2 boder, soverom og bad.

2.etasje: trappegang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

Standard

1. Etasje

Bad: Gulvet er belagt med vinyl med elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med baderomsplater. Himlingen (innvendig tak) er belagt med malt panel.

Badet har en hvit baderomsinnredning med skuffer i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten er utstyrt med ett armatur. Over henger det et speil med belysning.

- Veggmonter dusj med glassvegger

- Gulvmontert toalett

- Badekar

- Varmtvannsbereder

Vaskerom: Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med malt mur og malte plater. Himlingen er belagt med malt panel.

- Opplegg for vaskemaskin

- Utslag vask av stål

Toalettrom: Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med tapet. Himlingen er lagt med tapet.

Det er en fritthengende servant. Over er det montert et speil.

- Gulvmontert toalett

Stue: Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med tapet og panel. Himlingen er lagt med malt panel.

- Vedovn med dør

Entré: Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med malt panel. Himlingen er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

Hall m/trapp: Gulvet er belagt med vinyl med elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med panel. Himlingen er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

- Sikringsskap

Soverom: Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med tapet. Himlingen er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

- Skap

Bod 1: Gulvet er belagt med flis. Veggene er kledd med tapet og panel. Himlingen er lagt med panel.

Bod 2: Gulvet er av betong. Veggene er kledd med tapet og panel. Himlingen er lagt med panel.

2. Etasje

Bad: Gulvet er belagt med vinyl med elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med baderomsplater. Himlingen (innvendig tak) er belagt med MDF-panel.

Badet har en hvit baderomsinnredning med skuffer i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten er utstyrt med ett armatur. Over henger det et speil med belysning.

- Veggmonter dusj med glassvegger

- Gulvmontert toalett

Stue/Kjøkken: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med tapet og panel. Himlingen er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

Det er en hvit kjøkkeninnredning fra IKEA, som går over 3 vegger. Den er av skuffer og skap i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt stålvaske med avrenningsutstyr. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikro, kjøle/frysenskap og en nedfelt induksjonstopp.

- Vedovn

- Varmepumpe

- Balkongdør til balkong

- Balkongdør til veranda

Soverom 1: Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med tapet. Himlingen er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

- Skap

Soverom 2: Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med tapet. Himlingen er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

- Skap

Gang: Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med malt tapet. Himlingen er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikro, kjøle/fryseskap og en nedfelt induksjonstopp.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber i boligen.

Parkering

Parkeringsplass på egen tomt.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

33154781/3

Radonmåling

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad, hall og vedovn på stue i 1.etasje. Varmekabler i gulv på bad, samt vedovn og varmepumpe på stue i 2.etasje.

Varmekilder 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.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 17 708

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 398 312

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 513 585

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 91, bruksnummer 43 i Sunndal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1563/91/43:

03.03.1972 - Dokumentnr: 870 - Bestemmelse om gjerde

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreliggende midlertidig brukstillatelse datert 27.09.1973

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilknyttet offentlig vei.

Vann/avløp: Private stikkledninger til offentlig nett.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende reguleringsplan: Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Oppdøl planid. 19740600 med tilhørende bestemmelser. Eiendommen 91/43 er regulert til boligformål i nedre del (gul farge), mens øvre del er regulert til friområde (grønn farge). Gjeldende kommuneplan: Kommuneplanens arealdel vedtatt 6.2.2019 gjelder også for området. Kommuneplana inneholder generelle bestemmelser nr. 0.1 - 0.8 som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana.

På kommuneplanen er nedre del av tomte vist som eksisterende boligbebyggelse (gul farge) og øvre del av tomte inngår i LNF-området (grønn farge). Østligste del av tomte (rød skravur) inngår i hensynssone ras- og skredfare H310_2, faresone 1/1000 med bestemmelse nr. 4.1.2

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan, samt som viser grensene for ras- og skredfareområdene, og at østligste del av tomte ligger innenfor H310_2 ligger vedlagt i prospektet.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

75 990 (Omkostninger totalt)
91 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
94 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 065 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 081 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 084 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 75 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast provisjon 31 250 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

15 900 Markedspakke
6 400 Oppgjørshonorar
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger
500 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 72 950

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

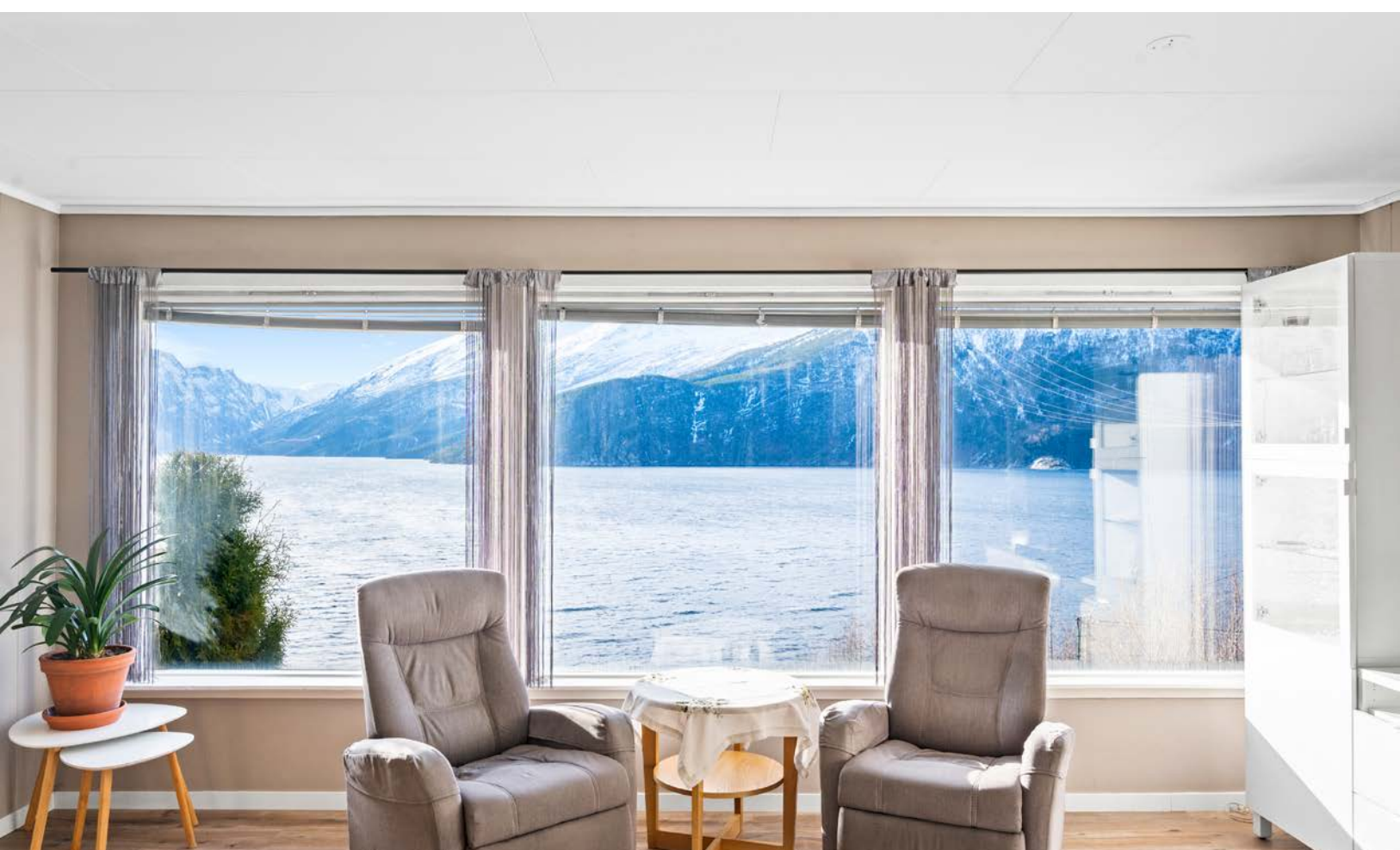
Erik Ulseth
Eiendomsmegler
erik.ulseth@aktiv.no
Tlf: 993 17 191

Aktiv Nordvest AS, Nedre Enggate 5-7
6509 KRISTIANSUND N
Tlf: 400 04 565

Salgsoppgavedato

30.06.2025



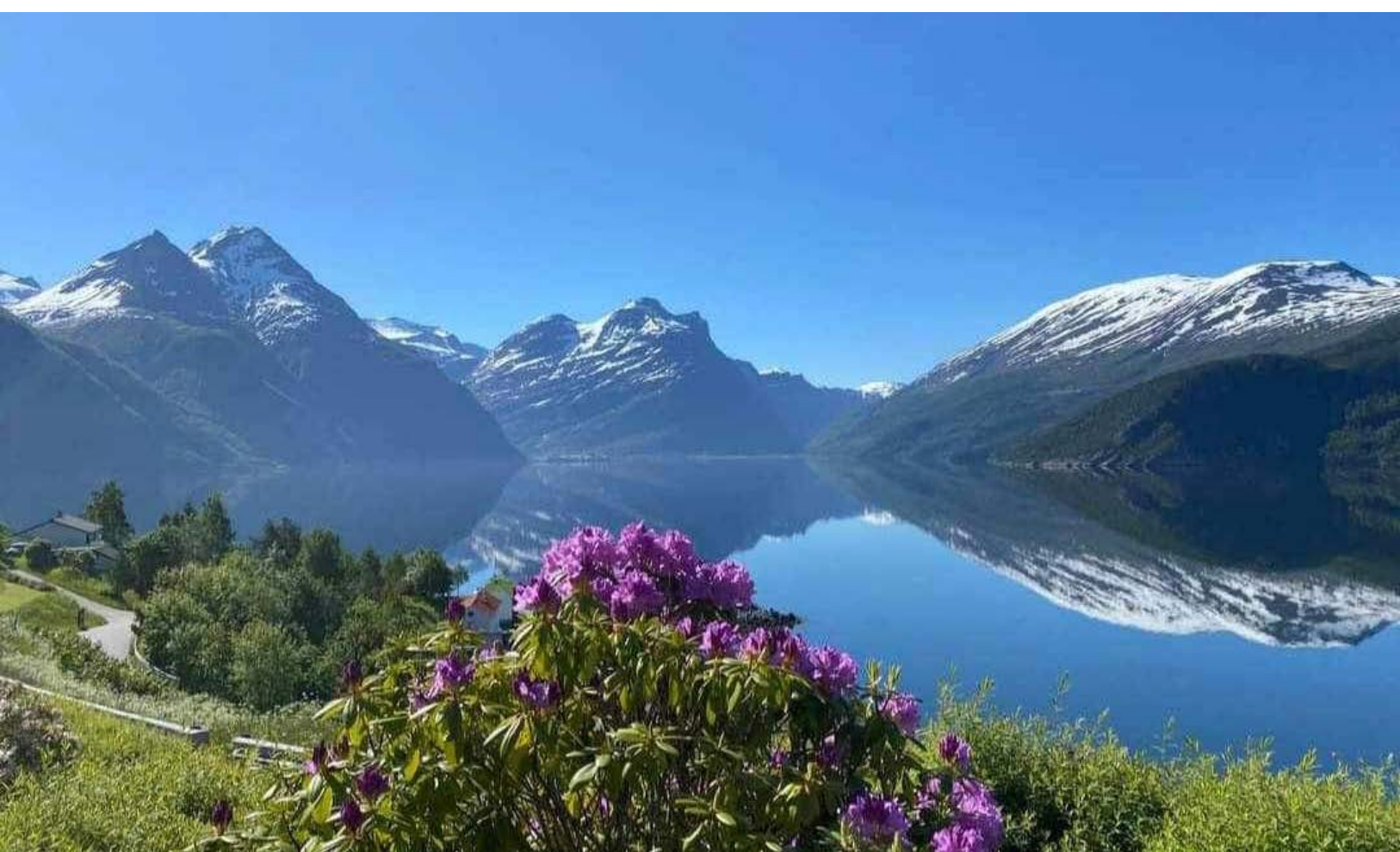


















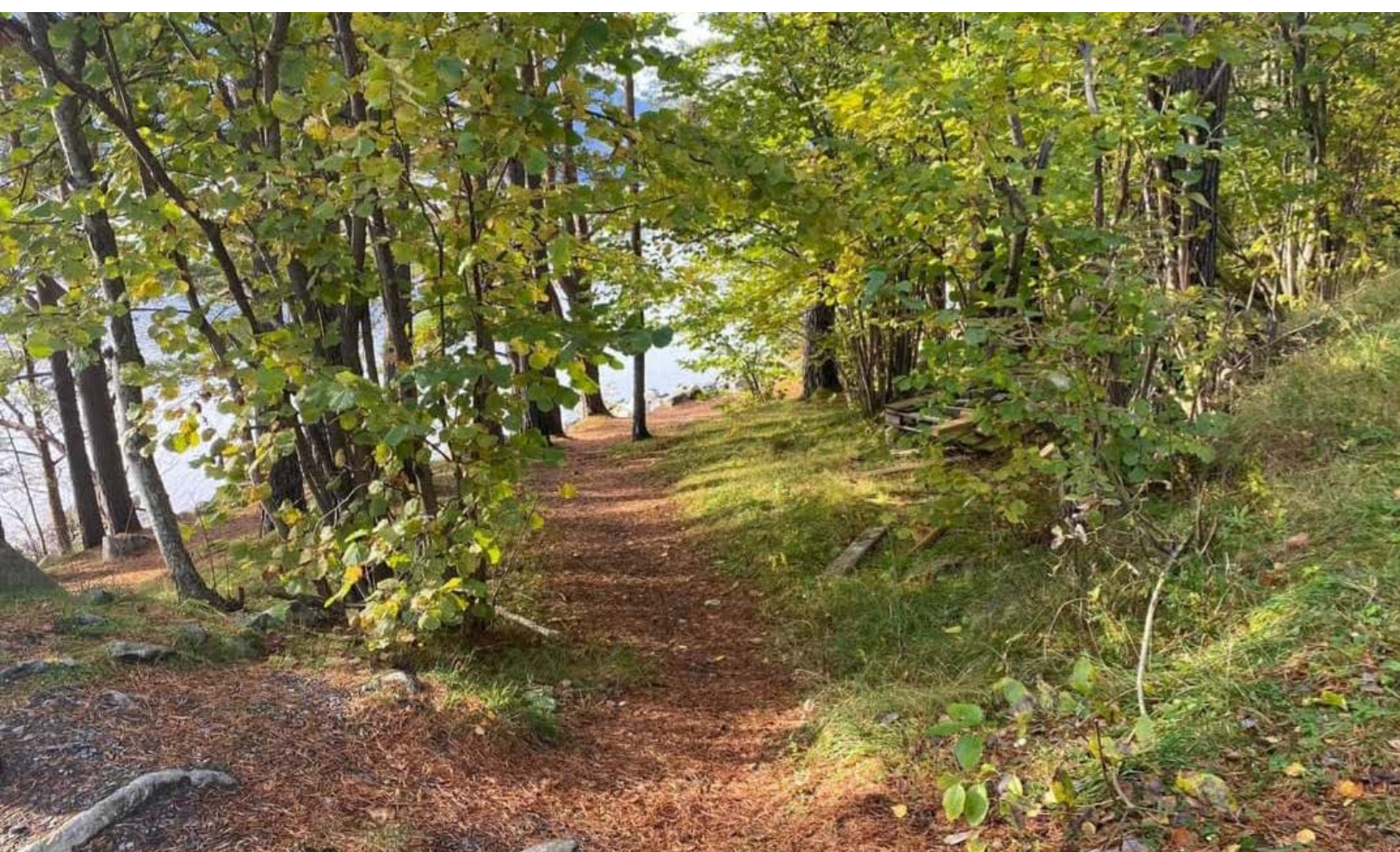
















Plantegninger Er Ikke Målbare Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegninger Er Ikke Målbare Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegninger Er Ikke Målbare Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Tollvegen 5, 6620 ÅLVUNDEID

📖 SUNNDAL kommune

gnr. 91, bnr. 43

Areal (BRA): Enebolig 164 m², Bod 3 m²



Befaringsdato: 19.02.2024

Rapportdato: 28.02.2024

Oppdragsnr.: 12626-1180

Referansenummer: ET5275

Autorisert foretak: Bygg-Con AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Rune Meek



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bygg-Con AS

Bygg-Con AS består av en Takstingeniør MNT og en Takstfullmektig MNT. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Selskapet takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringsseiendommer



Rapportansvarlig

Pål Meek

Pål Rune Meek

Uavhengig Takstingeniør

paal.meek@bygg-con.no

473 12 312

Medansvarlig

Runar Meek

Runar Meek

Uavhengig Takstingeniør

runar@bygg-con.no

952 34 014



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.



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.



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.



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen ligger i et etablert boligfelt i Ålvundeid. Boligen ligger en kort kjøretur fra barnehage, skole og dagligvarebutikker. Eiendommen har god utsikt og bra solforhold. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmur og terrasser. Parkering er i egen innkjørsel og carport.

Innvendig er boligen preget av vinyl og laminat belagt gulv. Veggene er kledd med malt tapet og malt panel. Himlingen (det innvendig taket) er lagt med panel og tak-ess. Badene er preget av vinyl belagt gulv. Veggene er kledd med baderomsplater. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. .

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, type Decra eller tilsvarende. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av sutakplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål. Vegg-konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten. Det er isolert bindingsverk fra byggeår. Konstruksjonen er kledd med liggende og stående kledning. Taket har saltak form. Konstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer har byttet glass. Det er en hoved-ytterdør av teak med sideglassfelt. Ellers er boligen utstyrt med malt balkongdør av tre. Det er etablert balkong, terrasse og veranda på 3 sider av bygget. Verandaen er oppbygd med asfalt tekking med rekkverk av stående tre-bord. Balkongen er av spaltegulv med rekkverk av liggende tre-bord. Det er etablert en utvendigtrapp av betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen preget av vinyl og laminat belagt gulv. Veggene er kledd med malt tapet og malt panel. Himlingen (det innvendig taket) er lagt med panel og tak-ess. Overflatene er løpende modernisert med årene.

Etasjeskille er kun besiktiget fra overflaten. Det er etasjeskille av tre-bjelkelag.

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området middels til lav forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Boligen er utført med en elementpipe med pusset overflate. Det er plassert en vedovn i kjellerstuen og stuen i 2. etasjen.

Rom under terreng er innredet og er preget av belegg på gulv. Veggene er kledd med panel. I den tilgjengelige konstruksjonen er det påvist fukt og råteskade mellom bod og vaskerom. Boligen har malt tretrapp. Det er lagt belegg i vangen. Rekkverket er av stående spiler. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det nøyaktige etablerings året for badet er ukjent. Mest sannsynlig ble det oppført når TEK 10 var gyldig.

Gulvet er belagt med vinyl med elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med baderomsplater. Himlingen (innvendig tak) er belagt med MDF-panel.

Badet har en hvit baderomsinnredning med skuffer i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten er utstyrt med ett armatur. Over henger det et speil med belysning.

- Veggmonter dusj med glassvegger
- Gulvmontert toalett

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Badet har en hvit baderomsinnredning med skuffer i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten er utstyrt med ett armatur. Over henger det et speil med belysning.

- Veggmonter dusj med glassvegger
- Gulvmontert toalett

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hull er tatt fra soverom mot bad. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Bad

Badet ble modernisert i 2017 og etablert når teknisk byggeforskrift var gyldig.

Gulvet er belagt med vinyl med elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med baderomsplater. Himlingen (innvendig tak) er belagt med malt panel.

Beskrivelse av eiendommen

Badet har en hvit baderomsinnredning med skuffer i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten er utstyrt med ett armatur. Over henger det et speil med belysning.

- Veggmonter dusj med glassvegger
- Gulvmontert toalett
- Badekar
- Varmtvannsbereder

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fukt-målingen er utført fra inspeksjonsluke. .

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Vaskerom

Vaskerommets etablerings år er ukjent.

Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med malt mur og malte plater. Himlingen er belagt med malt panel.

- Opplegg for vaskemaskin
- Utslag vask av stål

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vaskerommet har naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i

Konstruksjonen er tilgjengelig fra bod mot vaskerom. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 100.

KJØKKEN

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med tapet og panel. Himlingen er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

Det er en hvit kjøkkeninnredning fra IKEA, som går over 3 vegger. Den er av skuffer og skap i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt stålvaske med avrenningsutstyr.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikro, kjøle/fryseskap og en nedfelt induksjonstopp.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med tapet. Himlingen er lagt med tapet.

Det er en fritthengende servant. Over er det montert et speil.

- Gulvmontert toalett

Utstyret er ikke funksjons-testet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast, synlig i sluk.

Boligen er utført med naturlig ventilering.

Det er plassert en Toshiba varmepumpe på stuen.

Det er plassert en OSO varmtvannsbereder på ca 200 liter i bad.

Elektrisk anlegg er utført som hovedsakelig skjult anlegg. Sikringskap er utstyrt med automatsikringer.

Boligen er utstyrt med nødvendig slokkeutstyr og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er kun besiktiget fra overflaten. Den er trolig av løs og sprengte masser.

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er opplyst om at dreneringen på baksiden av boligen er blitt fornyet siden byggeår.

Ikke mulig å kontrollere hele grunnmuren p.g.a balkonger og snødekt mark. Bygningen har grunnmur med Lettklinkerblokk med ukjent type fundamentering.

Forstøtningsmurer er av betong.

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer og terrasser. Parkering er i egen innkjørsel og carport. Ved eiendommen går det et lite bekkeløp med kulvert. Kulvert må jevnlig kontrolleres slik at den ikke er tett. Eier opplyser om at kommunen følger opp kulvert med kontroll.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er antatt ut ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Etasje	86	0	0	86
Kjeller	78	0	0	78
Sum	164	0	0	
Sum BRA	164			

Bod

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	3	0	0	3
Sum	3	0	0	
Sum BRA	3			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

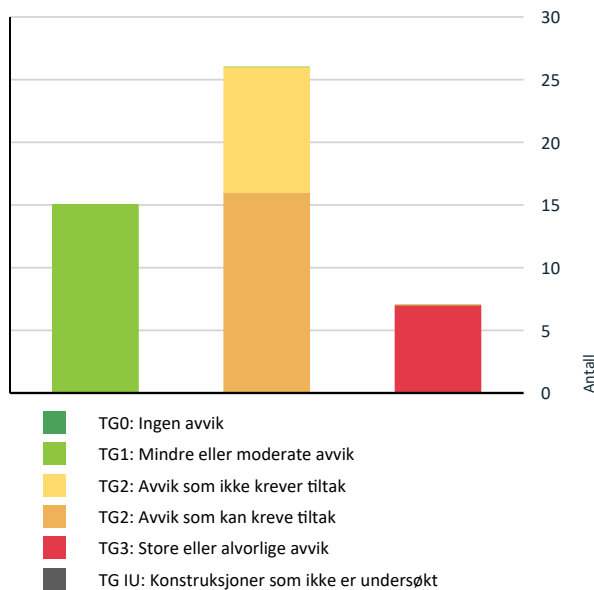
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

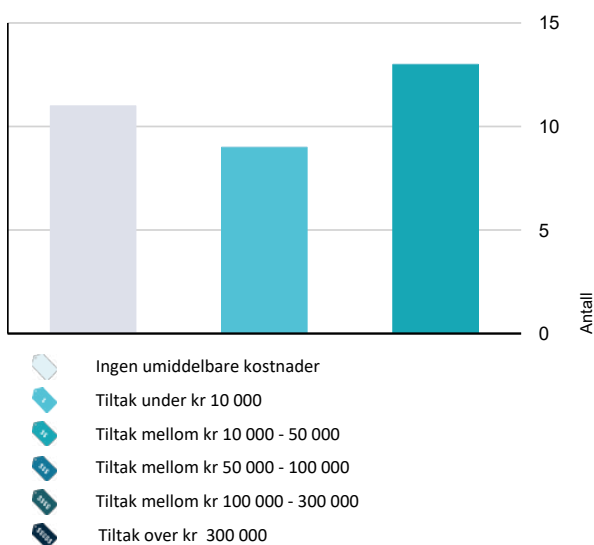
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juni 1992. nr 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Takstmann er ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningen ble oppsatt (relatert til byggeforskriftene som var gjeldende ved oppføringstidspunktet). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er lovlig oppført og godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. For nærmere beskrivelse se rapporten.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

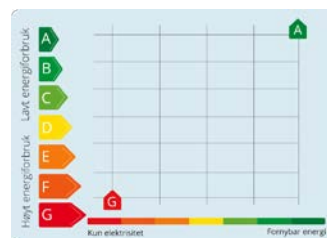
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
I følge eier.

Anvendelse
Boligformål.

Standard

Innvendig er boligen preget av vinyl og laminat belagt gulv. Veggene er kledd med malt tapet og malt panel. Himlingen (det innvendig taket) er lagt med panel og tak-ess. Badene er preget av vinyl belagt gulv. Veggene er kledd med baderomsplater.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt Bygget er jevnlig vedlikeholdt. .



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, type Decra eller tilsvarende. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av sutakplater.



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Vegg-konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten. Det er isolert bindingsverk fra byggeår. Konstruksjonen er kledd med liggende og stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert liten lufting hvor det er liggende bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Det bør gjøres tiltak for å gi bordkledningen tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dårlig lufting bak kledning kan påvirke treverkets levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Taket har saltak form. Konstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er synlige fuktskjolder i undertak. Dette er antagelig eldre fuktskjolder fra før bytte av tekter.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer har byttet glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Det er en hoved-ytterdør av teak med side-glassfelt. Ellers er boligen utstyrt med malt balkongdører av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Under ytterdør og balkongdører som leder til balkong er det ikke montert beslag. Slik som dørene er montert står de som en risiko konstruksjon, i forhold til fukt inntrenging.

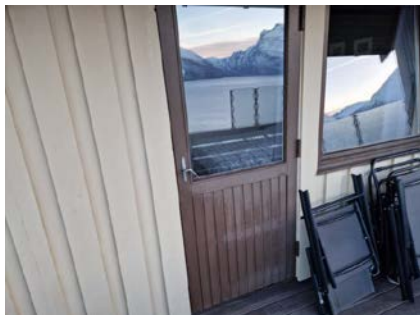
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag under dørene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert balkong, terrasse og veranda på 3 sider av bygget. Verandaen er oppbygd med asfalt tekking med rekkverk av stående tre-bord.

Balkongen er av spaltegulv med rekkverk av liggende tre-bord.

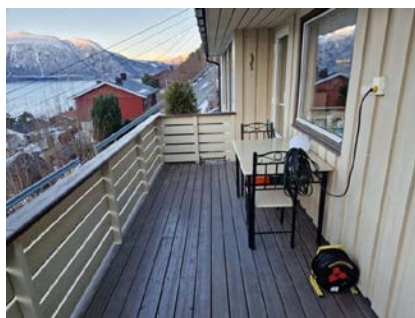
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert en utvendigtrapp av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

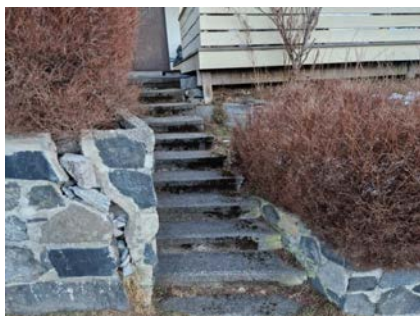
Det er registrert mindre sprekkeformasjoner i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TO 1 Overflater

Innvendig er boligen preget av vinyl og laminat belagt gulv. Veggene er kledd med malt tapet og malt panel. Himlingen (det innvendig taket) er lagt med panel og tak-ess. Overflatene er løpende modernisert med årene.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er kun besiktiget fra overflaten. Det er etasjeskille av trebjelkelag.

TO 2 Radon

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området middels til lav forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 3 Pipe og ildsted

Boligen er utført med en elementpipe med pusset overflate. Det er plassert en vedovn i kjellerstuen og stuen i 2. etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Den ubrennbare platen under vedovnen i kjellerstuen er for kort.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Rom Under Terreng

Rom under terreng er innredet og er preget av belegg på gulv. Veggene er kledd med panel. I den tilgjengelige konstruksjonen er det påvist fukt og råteskade mellom bod og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er registrert råteskade på svill på vegg mot vaskerom. Råten er kun besiktiget hvor den er synlig fra overflaten. Det er ikke gjort inngrep for å se hvor betydelig skaden er.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kostnads konsekvens omfatter kun innvendig utbedring i påvist areal.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Det er lagt belegg i vangene. Rekkverket er av stående spiler.

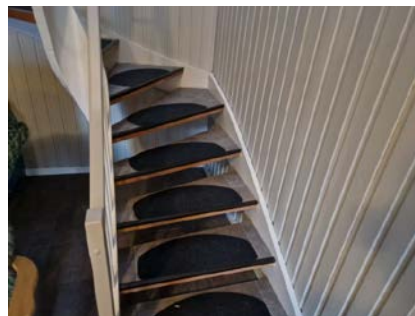
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er eldre og bærer preg av alderen. Det er dører som tar i karm og utslitte håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt vedlikehold av de innvendige dørene bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

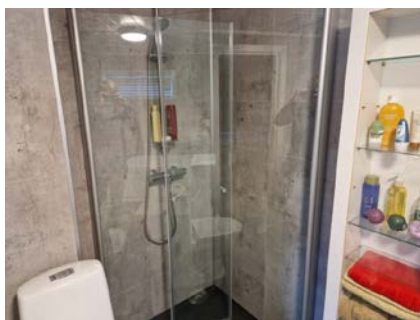
KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet ble modernisert i 2017 og etablert når teknisk byggeforskrift var gyldig.
Gulvet er belagt med vinyl med elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med baderomsplater. Himlingen (innvendig tak) er belagt med malt panel.
Badet har en hvit baderomsinnredning med skuffer i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten er utstyrt med ett armatur. Over henger det et speil med belysning.
- Veggmontert dusj med glassvegger
- Gulvmontert toalett
- Badekar
- Varmtvannsbereder

Årstall: 2017 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med baderomsplater. Himlingen (innvendig tak) er belagt med malt panel.

Årstall: 2017

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med vinyl med elektrisk varmekabel.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en hvit baderomsinnredning med skuffer i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten er utstyrt med ett armatur. Over henger det et speil med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger
- Gulvmontert toalett
- Badekar
- Varmtvannsbereder

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

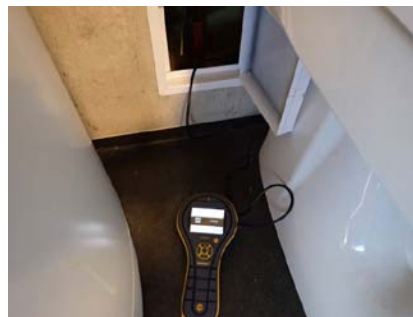
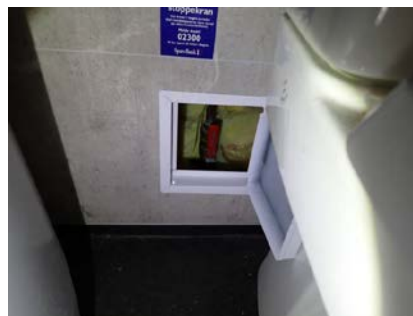
Det er elektrisk styrt vifte.



KJELLER > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fukt-målingen er utført fra inspeksjonsluke. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommets etablerings år er ukjent.

Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med malt mur og malte plater. Himlingen er belagt med malt panel.

- Opplegg for vaskemaskin
- Utslag vask av stål



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med malt mur og malte plater. Himlingen er belagt med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at det er dratt treverk ned i våtsone.

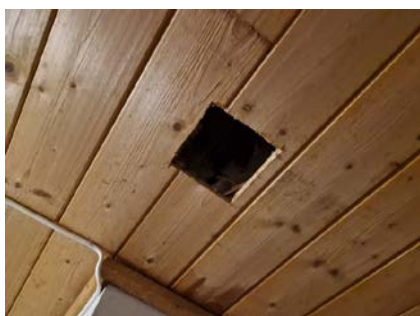
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Platene dratt ned i våtsonen bør overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

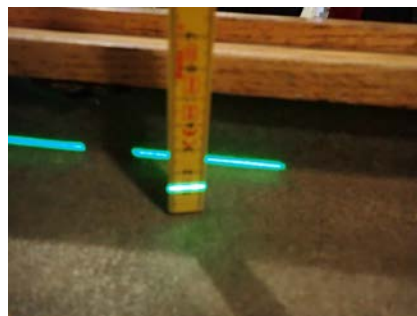
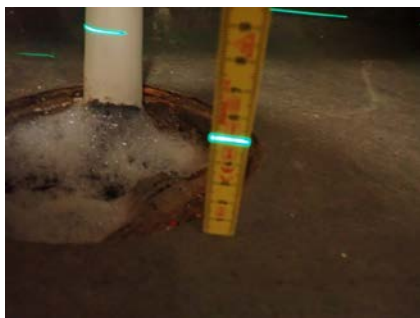
Gulvet er belagt med vinyl.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Vinylen rundt sluk-løsningen er løs.

Det bør monteres en slukrist.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Belegget er ikke klemmt i slukring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Priskonsekvens og tiltak er medtatt under "Overflater Gulv".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin
 - Utslags vask av stål
- Utstyret er ikke funksjons-testet.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Vaskerommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Lufting i himling har ikke lokk og rør er bare ført til loft.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Lufting bør føres til over yttertak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > VASKEROM

TO 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Konstruksjonen er tilgjengelig fra bod mot vaskerom. .
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 100.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD

Generell

Det nøyaktige etablerings året for badet er ukjent. Mest sannsynlig ble det oppført når TEK 10 var gyldig.

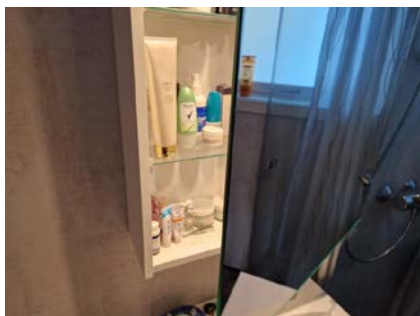
Gulvet er belagt med vinyl med elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med baderomsplater. Himlingen (innvendig tak) er belagt med MDF-panel.

Badet har en hvit baderomsinnredning med skuffer i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten er utstyrt med ett armatur. Over henger det et speil med belysning.

- Veggmonter dusj med glassvegger
- Gulvmontert toalett



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med baderomsplater. Himlingen (innvendig tak) er belagt med MDF-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring
- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

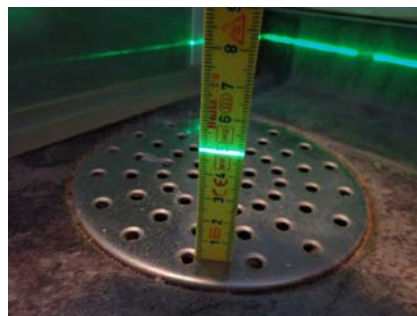
1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med vinyl med elektrisk varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

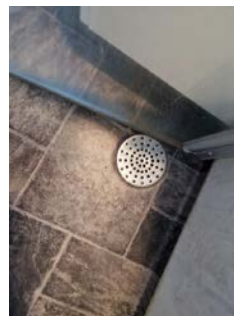
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en hvit baderomsinnredning med skuffer i glatte fronter. Den heldekkende servantplaten er utstyrt med ett armatur. Over henger det et speil med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger
- Gulvmontert toalett

Utstyret er ikke funksjons-testet.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hull er tatt fra soverom mot bad. . Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med tapet og panel. Himlingen er lagt med tak-ess eller tilsvarende. Det er en hvit kjøkkeninnredning fra IKEA, som går over 3 vegger. Den er av skuffer og skap i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt stålvaske med avrenningsutstyr. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikro, kjøle/fryseskap og en nedfelt induksjonstopp. Utstyret er ikke funksjons-testet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales at spirorør med utkast på loft isoleres helt og føres frem til rist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



SPECIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med tapet. Himlingen er lagt med tapet.
Det er en fritthengende servant. Over er det montert et speil.
-Gulvmontert toalett
Utstyret er ikke funksjons-testet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
 - Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Lufting er avsluttet på loft og ikke ført over tak.

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.

Luftingen anbefales ført over tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 2 Ventilasjon

Boligen er utført med naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres vegg ventiler på oppholdsrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmesentral

Det er plassert en Toshiba varmepumpe på stuen.



1 TG 1 Varmtvannstank

Det er plassert en OSO varmtvannsbereider på ca 200 liter i bad.



1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg er utført som hovedsakelig skjult anlegg. Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer.

- 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)?
Ja

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ja, datert 2017

Inntak og sikringsskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år. Kostnadsestimat i rapporten her, er for en EL-kontroll og hensyntar ikke eventuelle fremtidige påkostninger for utbedring av eventuelle avvik.



1 TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med nødvendig sløkeutstyr og røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Datostemplingen på brannslukningsutstyret er ikke besikket. Basert på inspeksjon av utstyret er det mest sannsynlig eldre en 10 år.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er kun besiktiget fra overflaten. Den er trolig av løs og sprengte masser.

TG 2 Drenering

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er opplyst om at dreneringen på baksiden av boligen er blitt fornyet siden byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser at det er montert knottplast. Plasten er ikke over bakkenivå eller festet med list.

Konsekvens/tiltak

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

Basert på at det er registrert fukt og råteskade på rom under terrenget gir det grunn til å overvåke dreneringen. knottplast bør forhøyes og festes med list.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ikke mulig å kontrollere hele grunnmuren p.g.a balkonger og snødekt mark. Bygningen har grunnmur med Lettklinkerblokk med ukjent type fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre riss, og sprekk mellom tilbygget mur ved carport.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren bør overvåkes for å se om sprekken utvikler seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmur og terrasser. Parkering er i egen innkjørsel og carport. Ved eiendommen går det et lite bekkeløp med kulvert. Kulvert må jevnlig kontrolleres slik at den ikke er tett. Eier opplyser om at kommunen følger opp kulvert med kontroll.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Østlig del av eiendommen er innenfor ras- og skredfareområde H310-2

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er antatt ut ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Opplagring av møbler og utstyr.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent.

Standard

Boden er oppført på bjelkelag oppstøttet av naturstein. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk kledd med stående bordkledning. Taket har saltak form og er oppført med plassbygde bjelker av tre. Det er tekket med asfaltapp. Det er en plassbygd ytterdør av tre. Innvendig er boden panel kledd. Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Boden er oppført på bjelkelag oppstøttet av naturstein. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk kledd med stående bordkledning. Taket har saltak form og er oppført med plassbygde bjelker av tre. Det er tekket med asfaltapp. Det er en plassbygd ytterdør av tre.

Innvendig er boden panel kledd.

Boden er ikke tilstandsvurdert.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje	86			86	41	
Kjeller	78			78	34	
SUM	164				75	
SUM BRA	164					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken		
Kjeller	Bad , Bod , Bod 2, Entré , Hall m/trapp , Vaskerom , Toalettrom , Stue , Soverom		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og carport er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Terrasser er oppgitt under Åpent Areal med 28m², 13m² og 34m².

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Det er forutsatt at areal er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	3			3		
SUM	3					
SUM BRA	3					

Romfordeling

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

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Det er forutsatt at areal er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	69	95
Bod	0	3

Kommentar

Enebolig 2 stk boder i kjeller er oppgitt med 9m² s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2024	Pål Rune Meek	Takstingenjør
	Runar Meek	Takstfullmektig MNT
	Inga Brit Sødahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	91	43		0	1880.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tollvegen 5

Hjemmelshaver

Sødahl Leif Magnar

Kommentar

Areal på tomt er ikke oppmålt av takstmann. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk, men opplysningene kan allikevel være ufullstendige.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et etablert boligfelt i Ålvundeid. Boligen ligger en kort kjøretur fra barnehage, skole og dagligvarebutikker. Eiendommen har god utsikt og bra solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Oppdøl planid. 19740600 med tilhørende bestemmelser. Eiendommen 91/43 er regulert til boligformål i nedre del (gul farge), mens øvre del er regulert til friområde (grønn farge)

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmur og terrasser. Parkering er i egen innkjørsel og carport.

Tinglyste/andre forhold

Eier har gitt de fleste opplysninger. Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen. Det er ikke opplyst om spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. En liten del av tomten blir benyttet av naboen som innkjørsel. Datagrunnlag kommer fra det statlige selskapet Ambita. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajourført eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.02.2024	Utfylt av eier	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	04.05.1973	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Brukstillatelse	27.09.1973	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Målebrev	14.02.2024	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Eier	19.02.2024	Info fra befaringen	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	19.02.2024	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått	0	Nei
Energirapport	26.02.2024	Utfylt av takstmann.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

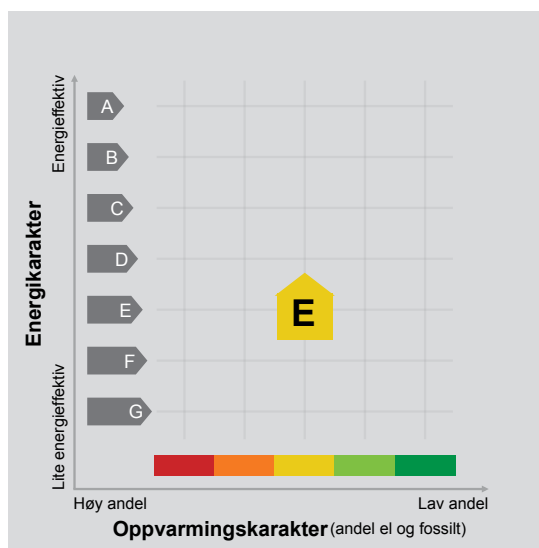
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ET5275>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Tollvegen 5
Postnummer	6650
Sted	SURNADAL
Kommunenavn	Sumadal
Gårdsnummer	36
Bruksnummer	165
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10411556
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	629a99e8-ff36-48e0-ace3-727cf4756634
Dato	26.02.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansund	
Oppdragsnr.	
1601240065	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Fredrik Aune	Silje Andersen
Gateadresse	
Tollvegen 5	
Poststed	Postnr
ÅLVUNDEID	6620
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1601240065

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1601240065

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1601240065

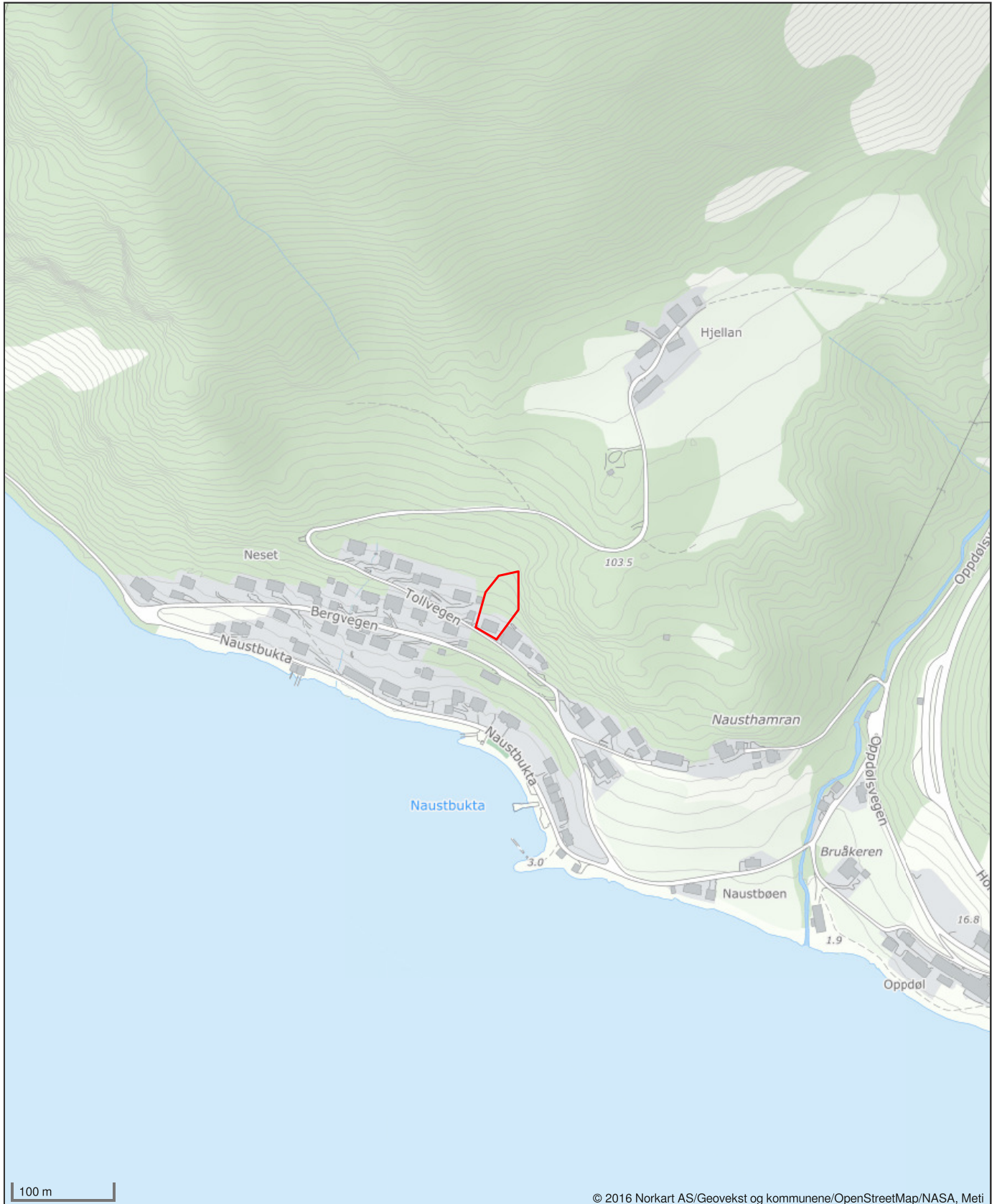
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Aune	3a880b25ef265091f121057 7477bffc291059bc0	03.11.2024 18:36:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

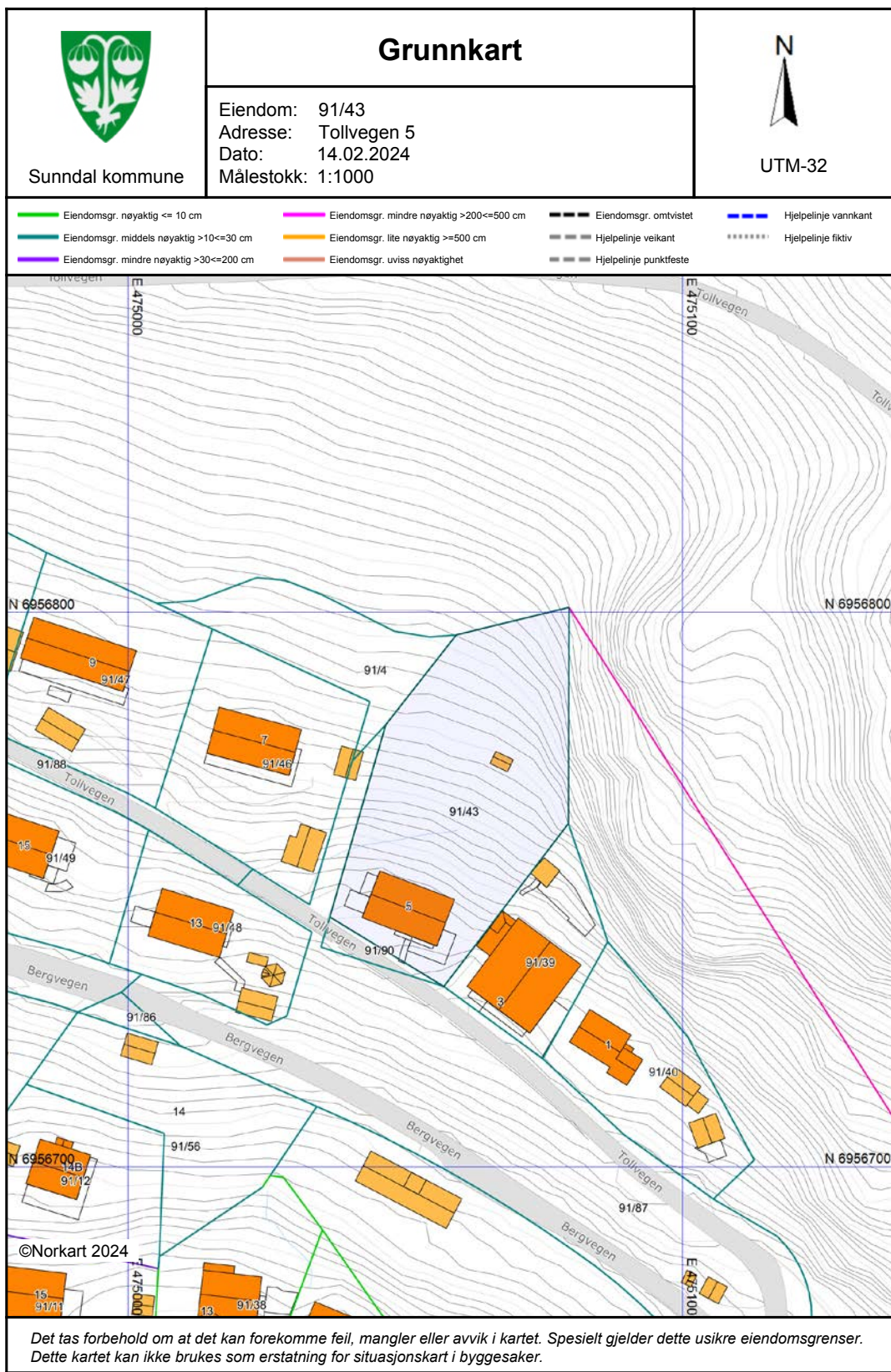
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Andersen	0f5cbbb95c31ca146c3cf1d2 07f730ada3fcd48b	03.11.2024 18:37:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1601240065

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Oversiktskart for eiendom 1563 - 91/43//

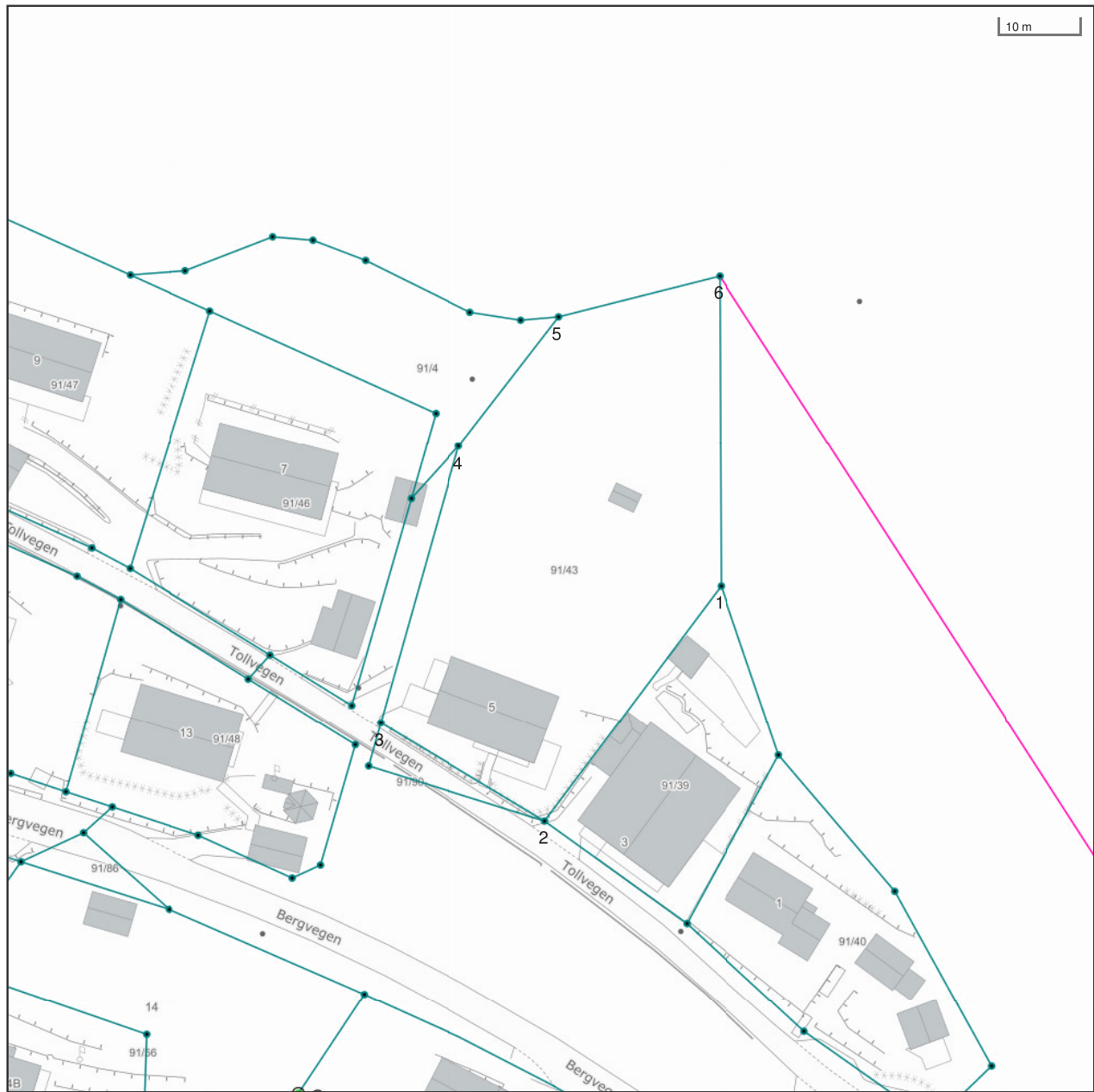




Eiendomskart for eiendom 1563 - 91/43//



10 m



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 880,40 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6956779,31	Øst	475058,8
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6956761,92	475079,39	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,98			
2	6956732,52	475056,92	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,00			
3	6956745,06	475036,35	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,09			
4	6956779,74	475046,45	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,12			
5	6956795,92	475059,17	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,58			
6	6956800,9	475079,51	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,94			

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN OPDØL

§ 1

Veger skal plasseres slik som vist på reguleringsplan. Boliger og garasjer skal plasseres som planen viser, eller som forholdene tilsier, godkjent av bygningsrådet. Det skal være to trafikkårer for motorkjøretøyer gjennom feltet. Gangvegene nedenfor tomtene 15-16-17-18-19-20 og 21-22-23-24 kan trafikkeres med motorkjøretøy av beboerne frem til egne tomter.

Tollvegen skal sikres med rekkverk.

Gjennomgangsvegene reguleres med 10 m bredde og 4 m kjørebane. Gangvegene er 4 m.

§ 2

Boligene skal orienteres slik som reguleringsplanen viser. Kjellergulvet skal ligge i samme plan som laveste punkt på naturlig terreng innenfor grunnmurens ramme.

§ 3

Avstand fra grunnmurkrone til raft skal ikke overstige 275 cm.

§ 4

Takvinkelen skal være 23 - 27°. Arker, nedskjæringer eller vinduer i taket tillates ikke.

§ 5

Fargen på taket skal være rød-brun. Utvendig veggfarge godkjennes av bygningssjefen. Tak og vegger bør ikke ha like farger.

§ 6

Gjerde av 60 cm bred flettverksnetting kan etter søknad tillates oppført mot veg og nabogrense. Veg gangveg skal gjerde trekkes 1 meter tilbake fra vegkant av hensyn til snøbrøyting.

§ 7

Ved vegkryss tillates ikke terrengbehandling, gjerde, beplantning, parkering eller annet som kan hindre den fri sikt mellom et hvert punkt i 80 cm høyde over vegbanen innenfor de siktlinjer som er påført planen.

§ 8

Hvor forholdene tillater det kan garasjene/biloppstillingsplass plasseres på egen tomt. Ellers skal garasjene plasseres i gruppene 1-2-3.

§ 9

Bygningsrådet kan tillate at naust for beboerne innenfor planens grenser oppføres i friområdet mellom Flåvegen og fjorden.

§ 10

Bestående bygg merket med kryss skal saneres når de ikke lenger benyttes til den bruk de har i dag.

§ 11

Gangveg nedenfor tomtene 15-16-17-18-19-20 og boligveg fra denne ned til Flåvegen kan nyttes til tømmertransport fra overforliggende arealer.

§ 12

Det er ikke ved private servitutter lov å etablere forhold som strider mot planen og disse reguleringsbestemmelser.

Sunndalsøra, den 23. oktober 1986

Ovenstående bestemmelser er slik som bestemmelsene er blitt revidert og godkjent i bygningsrådets møte den 4/12-72.

Odd Leif Ødegård
bygningssjef

SUNNDAL KOMMUNE

Jan Lillib
Ordfører



RÅDMANNEN

TS/B
Ark. 504
F.sak 48/87

ENDRING AV REGULERINGSPLAN OPDØL

./.. Som trykte bilag følger:

1. Utskrift av bygningsrådets behandling i møte 04.06.84, B-sak 55/84: Endring av reguleringsplan Opdøl.
2. Utskrift av bygningsrådets behandling i møte 08.10.84, B-sak 97/84: Reguleringsplan Opdøl - endring av vegtrase for å kunne beholde hus på gnr. 91/17.
3. Utskrift av bygningsrådets behandling i møte 12.12.84, B-sak 128/84: Søknad om regulering av tomt til boligformål.
4. Utskrift av bygningsrådets behandling i møte 07.04.86, B-sak 18/86: Reguleringsplan Opdøl. Endring. Tidligere B-sak 55/84.
5. Utskrift av bygningsrådets behandling i møte 06.10.86, B-sak 87/86: Reguleringsplan Opdøl - endring - 2. gangs behandling - tidligere B-sak 55/84, 97/84, 128/84 og 18/86.

Bygningssjefen skriver slik i brev av 22.10.86:

"Bygningsrådet har den 06.10.86 i B.sak 87/86 vedtatt endringer i den stadfestede reguleringsplan med reguleringsbestemmelsene for Opdøl. Endringene i planen går ut på:

- Annen plassering av garasjegruppe 3
- Innregulering av ny tomt i Bergvegens vestre ende
- Kjørebanebredde 4 m i stedet for 6 m i Bergvegen
- Tollvegen brukt for begrenset kjøring
- Delvis egen garasje på egen tomt

Reguleringsbestemmelsene er justert i h.h.t. dette.

Se B.sak 18/86.

I samsvar med plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1 blir planen og reguleringsbestemmelsene med dette sendt kommunestyret til behandling.

Reguleringsendringene kan egengodkjennes."

Forslaget til ny reguleringsplan følger som uttrykt bilag.

Til saken kan opplyses at Stortinget har vedtatt ny plan- og bygningslov som gjøres gjeldende for vedtakelsen av denne reguleringsplan. Loven er datert 14.06.85, nr. 77, med endringer ved lov av 20. juni 1986, og trådte i kraft 1. juli 1986. Lovens § 27-2 vedrørende reguleringsvedtak siteres:

tatt og i tilfelle stadfestet. Avtrykk av planen sendes til fylkeskommunen og departementet. Kunngjøringen skal som regel skje i minst 2 aviser som er alminnelig læst på stedet. Den skal klart angi det område planen omfatter og gi opplysninger om de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet ledd og § 42 annet ledd. Bygningsrådet skal la vedtak om regulering til fornyelsesområder (§25 nr. 8) med rådighetsinnskrenkningene etter § 31 nr. 4 tinglyse på de berørte eiendommer. Grunneiere og rettighetshavere i området bør så vidt mulig varsles særskild ved brev. Brevet skal inneholde opplysninger om eventuell klageadgang etter § 27-3 (jfr. forvaltningslovens kap. VI) samt de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet og tredje ledd og § 42 annet ledd.

Finner departementet at reguleringsplan som er sluttbehandlet i kommunen strider mot nasjonale interesser, fylkesplan eller arealdelen av kommuneplanen, kan det - etter at kommunen er gitt høve til å uttale seg - av eget tiltak oppheve planen eller gjøre de endringer som finnes påkrevd. Departementets endringer må ikke medføre at planen endres i hovedtrekkene."

Kommunestyret kan vedta planen med endelig virkning. For ordens skyld gjøres imidlertid oppmerksom på at den som har rettslig interesse i saken har anledning til å påklage kommunestyrets vedtak. En eventuell klage behandles av Fylkesmannen i Møre og Romsdal, dersom ny behandling i formannskap/kommunestyre ikke tar klagen til følge.

**RÅDMANNEN
INNSTILLER FOR KOMMUNESTYRET:**

Sunndal kommunestyre vedtar endring av reguleringsplan for Opdøl med reguleringsbestemmelser i samsvar med bygningsrådets forslag i møte 06.10.86, B-sak 87/86, kfr. bygningssjefens brev av 22.10.86 m/vedlegg.

PÅTEGNING OM FORMANNSKAPETS OG KOMMUNESTYRETS AVGJØRELSE:

Saken ble behandlet av Sunndal formannskap i møte 22.01.87.

Representanten Jan Silseth fratrådte ved behandlingen av saken.

Formannskapet sluttet seg enstemmig til rådmannens innstilling.

Saken ble behandlet av Sunndal kommunestyre i møte 17.02.87.

Representanten Jan Silseth fratrådte ved behandlingen av saken.

Innstillingen ble vedtatt enstemmig.

Sunndalsøra, 20.02.87

Ninni Innvik
Ninni Innvik
fullmektig



REGULERINGSPLAN OPDØL - SØKNAD OM ENDRING I REGULERINGSBESTEMMELSENE VEDRØRENDE ADKOMSTVEG TIL GNR 91, BNR 5

Vedlagte saksdokumenter:

- ./.. - 2 stk. kart datert 09.04.90
- ./.. - Brev til teknisk etat fra Marvin Ulvund, datert 04.04.90
- ./.. - Uttalelse fra landbrukskontoret 04.04.90
- ./.. - Søknad fra Opdøl Byggelag, datert 11.10.90
- ./.. - Avtale mellom eierne av gnr 91, bnr 1 og gnr 91, bnr 5

Ved kommunestyrevedtak 17.02.87 i K.sak 11/87 ble reguleringsplanen endret slik at Tollvegen som var planlagt og opparbeidet som gangveg ble tillatt brukt for begrenset kjøring til garasjer på egen tomt. Allerede i reguleringsbestemmelsene stadfestet 06.06.74 var det bestemt at vegen kunne benyttes til tømmertransport fra ovenforliggende arealer.

Det foreligger uttalelse fra landbrukskontoret og nå avtale med grunneier av gnr 91 bnr 1 om anlegg og bruk av vegen over hans eiendom.

Bestemmelser om maksimalt akseltrykk og dispensasjon herfra, senere utvidelse av vegen og ansvar for eventuelle skader som måtte oppstå ved anlegg og bruk av vegen må avtales mellom eiere og brukere av vegen.

Slike bestemmelser kan ikke vedtas som reguleringsbestemmelser i henhold til plan- og bygningsloven.

BYGNINGSSJEFEN INNSTILLER:

Bygningsrådet vedtar å endre reguleringsbestemmelsene slik at ny § 11 skal lyde:

"Tollvegen kan benyttes til tømmertransport fra overforliggende arealer og som adkomstveg til gnr 91, bnr 5."

Reguleringsendringen anses som en mindre vesentlig endring av planen.

PÅTEGNING OM VEDTAK I BYGNINGSRÅDET 11.02.91:

Vedtak: Enstemmig som innstillingen.

Kopi av møtebok

14/2-91 L. Grødal



Sunndal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 91/43
Adresse: Tollvegen 5
Utskriftsdato: 14.02.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

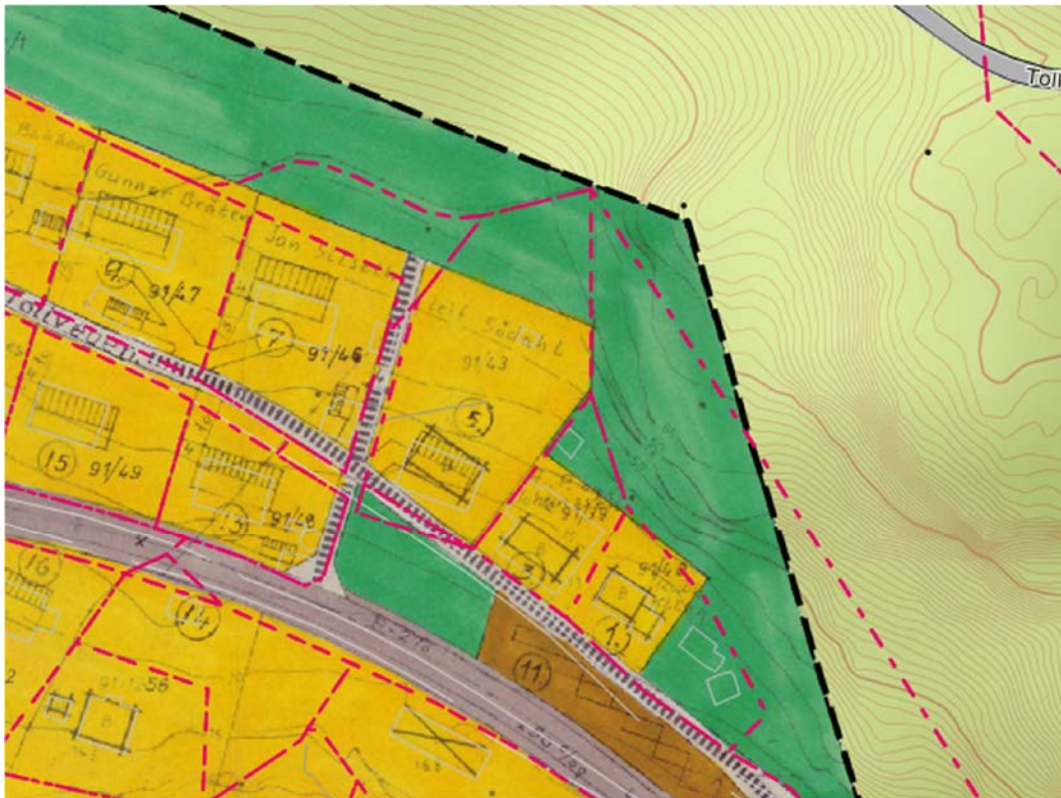
Gjeldende planstatus

Matrikkel 1563/91/43

Tollvegen 5

Gjeldende reguleringsplan

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Oppdøl planid. 19740600 med tilhørende bestemmelser. Eiendommen 91/43 er regulert til boligformål i nedre del (gul farge), mens øvre del er regulert til friområde (grønn farge)



Gjeldende kommuneplan

Kommuneplanens arealdel vedtatt 6.2.2019 gjelder også for området.

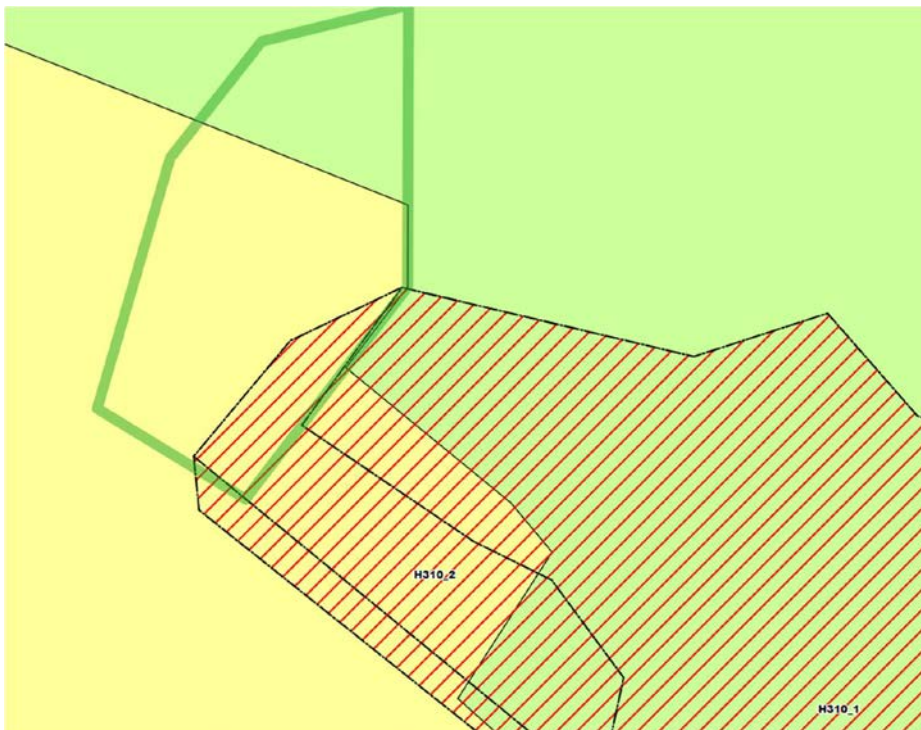
Kommuneplana inneholder generelle bestemmelser nr. 0.1 – 0.8 som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana.

På kommuneplanen er nedre del av tomta vist som eksisterende boligbebyggelse (gul farge) og øvre del av tomta inngår i LNF-området (grønn farge).

Østligste del av tomta (rød skravur) inngår i hensynssone ras- og skredfare H310_2, faresone 1/1000 med bestemmelse nr. 4.1.2



Utsnitt av kommuneplanen.



Utsnitt som viser grensene for ras- og skredfareområdene, og at østligste del av tomte ligger innenfor H310_2

	Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS	Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS	Dato: 16.02.2024
		Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde	
		Telefon: 71 19 18 00	
		E-post: postmottak@molde.kommune.no	

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	91	Bnr:	43	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Tollvegen 5, 6620 ALVUNDEID						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 17.04.2023
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 29.08.2023
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring

ELEKTROINSTALLØR	
Firma/Navn:	Aura-Watt as
Kontaktperson:	Stein Kåre Måløy
Adresse:	Bergveien 23
Postnr/sted:	6820 Alverneid
Telefon:	99 29 53 58
Epost:	aura-watt@sunnkals.net

OPPDRAUGSIVER (KUNDE)	
Firma/Navn:	Leif M. Sødahl
Kontaktperson:	
Adresse:	
Postnr/sted:	
Telefon:	
Epost:	

ORDRE	
Fakturanr.	863

KUNDE	
Kundenummer:	30110

ANLEGGSDRESS			
Firma/Navn:	Sødahl	Hus nr:	
Adresse:	Tollu, Opdal	Bokstav:	
Postnr/sted:	6820 Alverneid	SSB-nummer:	

ANLEGG / KONTAKTPERSON			
☒ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:
Navn:			Epost:
Sødahl			

ANLEGGSBESKRIVELSE			
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☒ Endring	Måler nr:
Type anlegg:			Byggeår:
Utført iht:	☒ NEK 400 Utg:		Senere utbedret:
	☐ Annet Beskr:		
Arb. beskrivelse	Elinst. bsd, entre og bsd mont. ny innmat i sikringskapp		

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

INSTALLØR	
Navn:	STEINKÅRE MÅLØY
Dato:	10.12.2017
Signatur:	Stein K. Måløy

Aura-Watt as

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Arkivnr. 503.1

Jnr. 672.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Opdøl			91	43	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Enebolig	28/6-71	dato	B- sak	119/71
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Inga og Leif Sødahl		Ålvundeid			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Brødrene Hetland					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Einar Grytnes		Sundalsøra			

Arbeidet er besikket. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Trevegg ved feieluke må kles med jern-/kobberplate i en utstrekning av min. 50 cm fra feieluka.

Bad/WC må ha avtrekk over tak i kanal med minste tverrsnitt 150 cm 2.

Dette må utføres snarest.

Resterende innen ett år.

Dette arbeid må være fullført innen

Sundalsøra den 27. sept. 1973.

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggesøkyvemyndighet
☐
☐
☐

for
 Odd Leif Ødegård
 bygningssjef

Kjellmoel Nock

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1885
OSLO

Stempelavgift Kr. 80,-



Skjøte

Undertegnede Ole P. Opdøl

..... født
(Navn og årstall)

skjøter og overdrar herved til Leif Magnar Sødahl

..... født
(Navn og årstall)

min/variendom Furely

g.nr. 91 br.nr. 43 av skyld mk. 0,04 i Sunddal herred¹⁾

matr.nr. til gate/vei i¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 7788,-

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: Det pålegges kjøperen å holde forsvarlig
gjorde omkring parsellen,

..... Alvundeid den 23. februar 1972

Ole P. Opdøl

(Ustederens underskrift)

Vi/eg bekrefter herved at Ole P. Opdøl
har underskrevet/godkjent underskriften - i vårt/når nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Anders Muiel

Martin Bakken

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig, godtatt av
namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, for såvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens
eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1,
§ 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

..... Alvundeid den 23. februar 1972

Giertrud Opdøl

Vi/eg bekrefter herved at Giertrud Opdøl
har underskrevet/godkjent underskriften - i vårt/når nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Anders Muiel

Martin Bakken

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens
opprettelse.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tollvegen 5
6620 ÅLVUNDEID

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Erik Ulseth

Oppdragsnummer:

Telefon: 993 17 191
E-post: erik.ulseth@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre