

A photograph of a modern, single-story house with dark grey vertical wooden siding. The house features a prominent large window on the left side, partially covered by a wooden awning. The foundation is made of grey stone blocks. A white air conditioning unit is mounted on the exterior wall. To the right, there is a white door with a small set of stairs leading up to it. The house is surrounded by a green lawn and bare trees, suggesting a late autumn or winter setting. The sky is clear and blue.

aktiv.

Håsenvegen 15, 6600 SUNNDALSØRA

**Enebolig med romslig tomt, solrik
veranda og moderne fasiliteter.**



Eiendomsmegler

Christina Angvik Jensen

Mobil 919 98 110

E-post christina.angvik.jensen@aktiv.no

Aktiv Sunndal

Sunndalsvegen 15, 6600 SUNNDALSØRA.
TLF. 400 04 565

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 75 100,-
Total ink omk.: Kr 3 025 100,-
Selger: Unni Cecilie Tørset
John Narve Bugge

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 169/188 kvm
Tomtstr.: 1497.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 102
Oppdragsnr.: 1602250014

Enebolig med romslig tomt, solrik veranda og moderne fasiliteter.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christina A. Jensen ønsker velkommen til denne flotte eneboligen i Håsenvegen 15, Sunndalsøra. Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med kort avstand til dagligvarebutikker, barnehager og offentlig transport. Gode turmuligheter i nærliggende skogsområder og langs Driva-elva.

Eneboligen er oppført i 1967 og har et bruksareal på 188 m² fordelt over to etasjer. Den har blitt jevnlig vedlikeholdt og modernisert, med oppgraderinger som oppussede bad i 2012 og 2013. Boligen har en praktisk planløsning med 3 soverom, stue, kjøkken, bad, entré og gang i 1. etasje, samt kjellerstue, bad/vaskerom og flere boder i kjelleren. Uteområdet inkluderer en nordvendt veranda på 18 m² og to markterrasser med et samlet areal på 54 m². Garasje og biloppstillingsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	74
Egenerklæring	80
Budskjema	161

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 169 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 188 m²

TBA: 72 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 78 m²

1. etasje

BRA-i: 91 m²

BRA-e: 19 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

72 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig har boligen en nordvendt veranda på ca. 18 m². Ved hovedinngangen, på vestsiden, ligger en markterrasse på ca. 9 m². På østsiden finnes en romslig terrasse med et samlet areal på ca. 45 m².

Fordeling av P-rom og S-rom er iht. veiledning til gammel arealstandard NS 3040:2012, og areal i fellesdel som bod og garasje regnes derfor ikke med. Det er boligens areal som fordeles mellom P-rom og S-rom.

Takhøyden i boligens kjeller er målt til å være mellom 201 cm og 205 cm. Dagens krav til takhøyde i rom for varig opphold er 240 cm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1497.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat. Den er opparbeidet med boligbebyggelse, en terrasse samt et pent uteområde bestående av plen, beplantning og ulike busker og trær

Beliggenhet

Boligen ligger i Håsengvegen på Sunndalsøra i Sunndal kommune. Kort kjøretur inn til Sunndalsøra sentrum med alle fasiliteter.

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et variert og godt etablert boligområde bestående hovedsakelig av boligbebyggelse, både eneboliger og leiligheter, samt noen institusjoner og næringsbygg.

Barnehage/Skole/Fritid

Tredal barnehage ligger ca 1 km meter fra eiendommen, Holten barnehage ca 2,7 km og Holssand barnehage ca 6 km. Tredal skole ligger ca 800 meter unna, og både Sande barneskole, Sunndal ungdomsskole og Sunndal videregående ligger drøye 3 km fra eiendommen. Ellers kort avstand til idrettsplass og fine fri- og rekreasjonsområder i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er i Tredalsvegen, 200 meter fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Romsdal Takst AS v/ Stian Nesje Hammerbäch

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført over to plan i 1967.

Bygningen har fundamenter av armert betong og en pusset grunnmur av lettklinker.

Dreneringen er fra byggeåret, og det er ikke observert synlige tegn til utvendig fuktsperre.

Ytterveggene over grunnmuren består av isolert bindingsverk i tre med vindsperre og lekter, kledd utvendig med en kombinasjon av liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er en saltakkkonstruksjon med W-takstoler og undertak av rupanel.

Taket er tekket med eternittplater, isolert med mineralull, og har en dampspærre mot

oppvarmet rom. Tilgang til kryploftet er via en luke. Takrenner og nedløp er av lakkert metall. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ikke kjent. Boligen har et støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon eller dampsperre, i tråd med byggeskikken fra oppføringstidspunktet. De øvrige etasjeskillene er utført i treverk. Boligen har vinduer av ulik årgang, inkludert noen fra 2013 og eldre vinduer med koblet glass. Ytterdøren er fabrikk malt med glass, i tillegg til en enkel kjellerdør i tre og en heve-skyvedør med 2-lags isolerglass av eldre årgang. Eiendommen har en nordvendt veranda med terrassebord og rekkverk i betong med steinbelagt fasade. Det er også to markterrasser og to betongtrapper, hvorav den ene fører til kjellerinngangen og den andre til hovedinngangen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og på undertak.
- Det er enkelte knekte takstein.

Tekkingen og undertaket er opprinnelig fra 1967, og det er registrert mindre skader på enkelte områder. Skadene vurderes å skyldes naturlig aldring over tid. Undertaket består kun av taktro uten diffusjonstett sjikt, noe som var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet.

- Nedløp og beslag

Avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenne, nedløp og beslag er fra byggeår, og viser tegn til slitasje som følge av naturlig aldring over tid.

- Veggkonstruksjon

Avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Dette var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Ved installasjon av takspotter i 1. etasje er dampsperran brutt, noe som kan medføre

risiko for kondens på loftet. Det er også registrert aktivitet av mus flere steder. Takkonstruksjonen mangler tettesjikt, og ved skader på yttertaket kan fukt trenge inn, noe som over tid kan gi råteskader og redusert levetid på konstruksjonen. Ved befaringstidspunktet var det ikke registrert skader.

- Vinduer

Avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er generelt godt vedlikeholdt, men bærer preg av alder. Det er registrert punktert glass på ett stuevindu, og enkelte vinduer tar i karm ved åpning og lukking. Kjellervinduene som ligger helt ned mot terreng utsettes for økt fuktbelastning og har høyere risiko for råte, vanninntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner, og det anbefales derfor minimum 30 cm klaring mellom terreng og underkant av vindu. I dette tilfelle ligger flere av vinduene bare 10 cm over terrenget. Dette var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet.

- Dører

Avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Katteluken i kjellerdøren medfører redusert isoleringsevne i døren. Dette kan føre til økt varmetap og kuldegjennomgang. For å opprettholde god energieffektivitet bør dette tas i betraktning. Skyvedøren på stuen har også et punktert glass. Årsaken til dette er naturlig aldring.

- Utvendige trapper

Avvik:

- Trappen ved hovedinngangen har mindre sprekkdannelser og avskallinger i overflater. Avvikene vurderes å skyldes naturlig slitasje og vær-/fuktpåvirkning over tid.

- Overflater

Avvik:

- Det er sprekker i gulvbelegget på ett av soverommene, og veggene i samme rom har skader på tapetet. I tillegg dekker ikke gulvlisten åpningen mellom vegg og gulv i entreen.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er gjennomført målinger av planavvik i stue og gang i 1. etasje, samt i gang og kjellerstue i kjelleren. I 1. etasje ble det registrert nivåforskjeller på mellom 14-20 mm,

og i kjelleren rundt 23 mm. Måleresultatene ligger utenfor toleransekravene i NS 3600.

- Radon

Avvik:

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

- Pipe og ildsted

Avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er merker på pipen som følge av avrenning fra sotluken.

- Rom Under Terreng

Avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur.

- Innvendige trapper

Avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Årsaken til avvikene er vanlig byggeskikk og gjeldene krav på oppføringstidspunktet.

- Våtrom - 1.etasje > Bad

- Overflater vegger og himling

Avvik:

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

Vinduet er plassert i våtsonen til dusjen, og har listverk og utforing som ikke er fuktbeskyttet.

- Overflater Gulv

Avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt, men det er en flislagt terskel på 15 mm for å hindre overflatevann i å komme til tilstøtende rom.

- Ventilasjon

Avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsaken til manglende tilluftsventilering er at terskelen ikke ble skiftet ut med en flat variant da badet ble renover, slik dagens anbefalinger tilsier.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom

- Overflater vegger og himling

Avvik:

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

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene er montert uten sokkelprofil, noe som er avvik fra monteringsveiledningen. Det er heller ikke fuget i nedre kant i henhold til veiledningen. Platene buer seg også i skjøtene og fremstår stedvis som løse. Monteringen av baderomsplatene vurderes dermed å være ufagmessig utført. I dusjnisen har lav takhøyde medført mindre sprekker i malingen på listverket, som følge av høy fuktbelastning over tid.

- Overflater Gulv

Avvik:

- Det er spor etter ansamling av vann på gulvet mellom toalettet og dusjnisen, som har resultert i merker/skjolder på flisene i dette området.

- Sluk, membran og tettesjikt

Avvik:

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

- Ventilasjon

Avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

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

Det er også registrert sprekker/krakelering på vasken, uten at dette ser ut til å ha redusert funksjonen. Årsaken til dette skaden er ukjent.

- Vannledninger

Avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er noe irr på en kobling på fordelerstokken. Det kan skyldes kondens, eller mindre lekkasje. Selv om det ikke alltid betyr skade, bør det vurderes nærmere for å utelukke lekkasjer eller behov for vedlikehold.

- Avløpsrør

Avvik:

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

- Ventilasjon

Avvik:

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

Det er kun registrert veggventiler på noen rom, og mangler blant annet på flere soverom.

- Varmtvannstank

Avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Fuktsikring og drenering

Avvik:

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

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

Forventet levetid for et drensssystem er ifølge levetidstabeller, mellom 20 og 60 år. På grunn av det store spennet i levetid er det utfordrende å fastslå den nøyaktige tilstanden.

- Grunnmur og fundamenter

Avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noe avskalling, riss og sprekkdannelser på grunnmuren, noe som kan være tegn på setninger.

- Terrengforhold

Avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik:

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

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

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 10.12.2025 av Stian Nesje Hammarbäck og Eivind Lange. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bemerket følgende i sin egenerklæring:

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bratseh

Beskrivelse: Legging av varmekabler el arb

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: oppretta bad med nytt gulv,sluk osv

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Har vert ett tilbakeslag for noen mnd siden i kjeller,måtte stake opp i stakeluke.

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

Ja

Beskrivelse: Fuktmerker kjeller under trapp og fukt i vedbud.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Pipe er ikke feiet på 4 år,da det ikke er godkjent stige.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Sprekk på mur ved garasjehjørne.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Mus på loft garasje

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bratset

Beskrivelse: el installasjon,nytt sikringsskap

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: Ifjor noen pkt til utbedring

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Kjøpt via Slatlem molde

21. Er det foretatt radonmåling?

Nei

Kommentar fra selger: Tak og pipe. Har ikke godkjent trappestige til pipe.

Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Innhold

Hovedetasje: Entrè, gang, trapperom, kjøkken, stue, bad og 3 soverom. Utgang fra stue/ spisestue til sørvestvendt terrasse.

Kjeller: Gang, 5 boder, bad/ vaskerom og kjellerstue.*

* Se punkt under "Ferdigattest/ brukstillatelse" vedr. lovlighet og dagens bruk av kjeller.

Standard

Bad 1. etasje:

Badet har flislagte vegger og panel i himlingen. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med to heldekkende servanter og glatte fronter, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusjkabinett. Badet har elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom kjeller:

Badet i kjelleren har baderomsplater på veggene og malt panel i himlingen. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter, speil med belysning og tilhørende overskap, toalett og dusjhjørne med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig med ventiler i ytterveggen.

Innvendige overflater:

Gulv: I kjelleren er det vinylbelegg i gangen og på én bod, laminatgulv på hobbyrommet og betong på øvrige gulvflater. I 1. etasje er det laminat med flisimitasjon i entré og gang, parkett i stuen, belegg på ett soverom og laminat i øvrige rom.

Vegger: I kjelleren er det panel på kjellerstue og én bod, malte slette plater i gangen og betong på øvrige veggflater. I 1. etasje er det en kombinasjon av panel, tapet og malte slette flater.

Himling: I kjelleren er det panel i alle rom. I 1. etasje er det hovedsakelig folierte

trefiberplater, med panel i kjøkken og stue.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har rør-i-rør system med plastrør. Fordelerskap er plassert på veggen i en bod i kjelleren, hvor også stoppekran er montert.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er utført i støpejern. Kloakkavluften er ført over tak.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. Øvrig ventilasjon skjer gjennom vinduer og dører som kan åpnes.
- Varmesentral: Det er montert en varmepumpe fra Panasonic i stuen. Varmepumpen ble montert i 2018.
- Varmtvannstank: En varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert på badet i kjelleren.
- Elektrisk anlegg: Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Se forøvrig vedlagte tilstandsrapport for utfyllende informasjon om tilstand og standard. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Ihht. selger er følgende gjort:

2025

- Ny ventilator ble installert på kjøkkenet, samt veggplater mellom over- og underskapene.
- Ny panelhimling ble montert i gangen i kjelleren

2024

- Boligen har blitt utvendig malt i tidsrommet 2024-2025.
- Det ble gjennomført eltilsyn på det elektriske anlegget.

2023

- Ett soverom ble renoveret og fikk ny garderobe med skyvedører.

2021

- Elbillader ble installert.

2013

- Badet i 1.etasje ble renoveret.
2012
- Badet i kjelleren ble renoveret.

Parkering

I garasje og på egen tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

Ikke opplyst av selger

Radonmåling

Ihht. NGU, Norges Geologiske Undersøkelse, har adressen moderat til lav forekomst av radon. Boligen er oppført før det ble innført krav om radonsperre i byggt tekniske foreskrifter. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at om det som resultat av fremtidige målinger, vil bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak, vil da slike eventuelle tiltak måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fast brensel.

Det er registrert avvik fra Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS fra forrige tilsyn. Det mangler godkjent takstigeløsning på tak. Opplysninger fra Nordmøre og Romsdal brann og redning er vedlagt salgsoppgaven.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 950 000

Kommunale avgifter

Kr 19 775

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for vann, avløp, feiing/ tilsyn og eiendomsskatt, kr 15 046,64
ReMidt fakturerer for renovasjons- og slamgebyr, kr 4 728,13

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 548 753

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 195 013

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi settes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 53, bruksnummer 102 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: Ingen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 'enebolig' i Håsenvegen 15, datert 24.05.1971.

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. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjellerstue og bad i kjeller er angitt som hhv. disponibelt rom og vaskerom på byggetegningene, og bruksendringen er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område.

Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210, vedtatt 02.09.2015 gjelder for området. I kommunedelplanen er tomte vist som eksisterende boligområde. Delen av tomte mot vegen omfattes av rød og gul støysone.

Det gjøres oppmerksom på at selger har mottatt nabovarsel fra ReMidt IKS om bygging av gjenvinningsstasjon nord for eiendommen, på andre siden av Romsdalsvegen. Ta kontakt med megler for mer informasjon og dokument vedr. disse planene.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

75 100 (Omkostninger totalt)

91 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 025 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 041 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 043 800 (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 75 100

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.

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger 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 kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag stort kr 47 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 200 Fotograf
16 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 155 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 92 900

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag tilsvarende kr 3 500 per time utført arbeid.

Ansvarlig megler

Christina Angvik Jensen
Eiendomsmegler
christina.angvik.jensen@aktiv.no
Tlf: 919 98 110

Ansvarlig megler bistås av

Christina Angvik Jensen
Eiendomsmegler
christina.angvik.jensen@aktiv.no
Tlf: 919 98 110

Oppdragstaker

Aktiv Nordvest AS, avdeling Sunndal, organisasjonsnummer 923171614
Sunndalsvegen 15,

Salgsoppgavedato

22.12.2025



























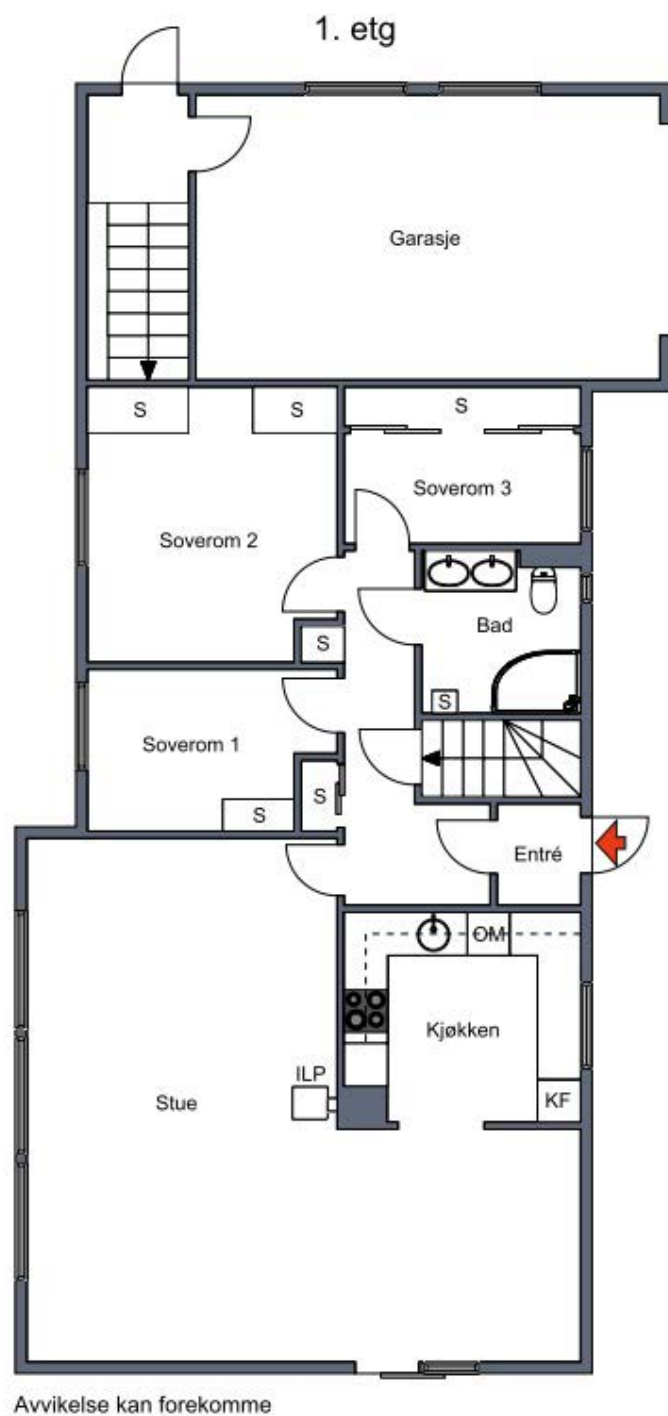






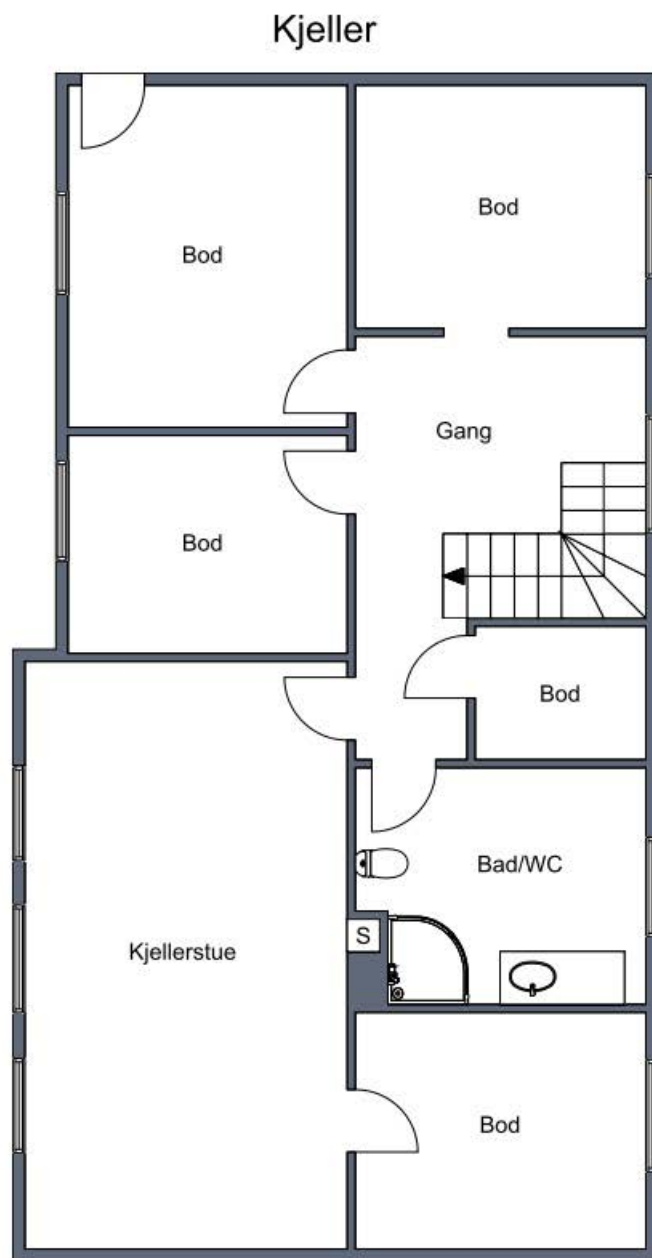


Plantegning



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

Plantegning



Avvikelse kan forekomme

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Håsenvegen 15 , 6600 SUNNDALSØRA



SUNNDAL kommune



gnr. 53, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 18.12.2025

Oppdragsnr.: 21622-1206

Referansenummer: SK6835

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Nesje Hammarbäch



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

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukken aktør i regionen.



Rapportansvarlig

Stian Hammarbäch

Stian Nesje Hammarbäch
Uavhengig Takstingeniør
stian@romsdaltakst.no
416 02 500

Medansvarlig

Eivind Lange

Eivind Lange
Uavhengig Takstingeniør
eivind@romsdaltakst.no
995 73 315



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig over to plan, oppført i 1967. Boligen er gjennom årene modernisert og vedlikeholdt, blant annet med oppgraderinger av våtrom og kjøkken i nyere tid. Det må likevel påregnes noe vedlikehold og modernisering fremover. Spesielt gjelder dette soverommet lengst sørøst, hvor overflater og vindu er slitt og bør oppgraderes. Taktekkingen med tilhørende undertak vurderes også som moden for utskifting. Avløpsrør i boligen er hovedsakelig av støpejern fra byggeåret. Det har forekommet tilbakeslag, noe som indikerer at rørene nærmer seg utskifting. Ved renovering av våtrom ble kun slukløsning skiftet, mens hovedstamme og øvrige rør fortsatt er av støpejern. Eiendommen har i tillegg til garasje to mindre boder av enkel utførelse, uten måleverdig areal, som ikke er videre vurdert i rapporten. Tomten er romslig og har et areal på ca. 1 497 m².

STANDARD

Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. Det er utført flere oppgraderinger de senere år. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i henhold til Byggeforskriften av 1965 (BF65) og datidens byggeskikk. Vurderingene er basert på forskrifter og praksis som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er utført senere, er vurdert ut fra forskrifter og byggeskikk som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskeriens Byggforvaltning 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Når bygningsdeler nærmer seg forventet levetid, må det påregnes behov for vedlikehold eller utskifting. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler er oppført etter datidens forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Boligens egenskaper, herunder tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon, kan derfor forventes å være svakere enn det som kreves etter gjeldende byggeteknisk forskrift.

PARKERING

På eiendommen er det i tillegg til garasjen gode muligheter for parkering på eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

Takkonstruksjon og takteking:

Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av rupanel og er utført som en saltakkonstruksjon. Taket er isolert med mineralull og det er damspærre mot oppvarmet rom. Tilgang til

[Gå til side](#)

kryploftet skjer via en luke i gangen i 1. etasje. Taket er tekket med eternittplater som inneholder asbest. Nedløp og takrenner er av lakkert metall. Nedløpende er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

Veggkonstruksjon og fasade:

Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd i en kombinasjon av liggende og stående bordkledning.

Vinduer:

I kjelleren har badet nyere vindu, sannsynligvis installert i forbindelse med renovering av badet i 2012/2013. Øvrige vinduer i kjelleren er av eldre årgang og har koblet glass. Vinduer i 1. etasje er av ulik årgang. Vinduene på vestsiden er fra 2013, inkludert ett på et av soverommene. Ett soverom har eldre vindu med koblet glass, og stuen har også eldre vinduer.

Utvendige dører:

Boligen har en fabrikk malt ytterdører med glass, og en enkel kjellerdør i tre. I tillegg er det en heve skyvedør med 2-lags isolerglass av eldre årgang.

Veranda og terrasse:

Boligen har en nordvendt veranda på cirka 18 m², bygget med terrassebord og med rekkverk i betong, med steinbelagt fasade på utsiden. I tillegg finnes to markterrasser rundt boligen, med et samlet areal på 54 m².

Utvendige trapper:

Boligen har to betongtrapper, hvorav én leder til kjellerinngangen og én til hovedinngangspartiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i kjelleren:

Gulvflatene består av vinylbelegg i gangen og på én bod. Laminatgulv på hobbyrommet, og betong på øvrige gulvflater. Veggene har panel på kjellerstue og én bod, malte slette plater i gangen, mens øvrige veggflater er i betong. Himlingen er utført med panel i alle rom.

Overflater i 1. etasje:

Gulv i entré og gang er med laminatet med flisimitasjon. Øvrige rom har laminat, med unntak av stuen som har parkett og ett soverom med belegg. Veggene har en kombinasjon av panel, tapet og malte slette flater. Himlingen består hovedsakelig av folierte trefiberplater, med unntak av kjøkken og stue som har panel.

Gulv på grunn og etasjeskille:

Boligen har støpt betonggulv på grunn, og i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet er det verken isolasjon eller damspærre i grunnen. Etasjeskillene videre i boligen er utført i treverk.

Radon:

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Pipe og ildsted:

Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en peis som er plassert på stuen. Siste tilsyn fra brannvesenet var 26.01.2023, og

Beskrivelse av eiendommen

feiling ble ikke utført grunnet manglende tilkomst.

Rom under terreng:

I kjelleren ligger alle rom delvis under terreng. Ytterveggene består i hovedsak av åpen betongkonstruksjon, mens bod, bad og kjellerstue har påforingsvegger. Disse påforingsveggene er utlekket, uisolert og kledd med plater/panel.

Innvendig trapp:

Boligen har en malt tretrapp med belegg i inntrinnene. Rekkverket er også malt og utført med vertikale trespiler.

Innvendige dører:

Boligen har innvendige dører av ulik alder og tilstand. Enkelte av dørene har innslag av glass. Generelt fremstår dørene med normal bruksslitasje, men forskjellig årgang og utførelse gjør at standard og kvalitet varierer noe.

Oppvarming:

Boligen varmes opp med vedovn og varmepumpe i 1. etasjen og varmekabler på badene. Øvrig oppvarming er med panelovner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er TEK10 (Gjeldende forskrift i 2013). Badet har flislagte vegger og panel i himlingen, samt flislagt gulv med gulvarme. Baderomsinnredningen består av to heldekkende servanter med glatte fronter, og på veggen er det speilskap med integrert belysning. Rommet er videre utstyrt med vegghengt toalett og dusjkabinett, samt elektrisk styrt avtrekksvifte.

Bad/vaskerom i kjelleren:

Aktuell byggeforskrift er TEK10 (Gjeldende forskrift i 2012). Det er ikke forelagt takstingeniøren dokumentasjon på oppbygging og produkter.

Badet har baderomsplater på veggene og malt panel i himlingen mellom synlige bjelkelag. Gulvet er flislagt og har gulvarme. Baderomsinnredningen består av heldekkende servant med glatte fronter, og på veggen finnes speil med belysning og tilhørende overskap. Rommet er utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassdører. Ventilasjonen er naturlig, med ventiler plassert i ytterveggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminatgulv, malte slette plater på veggene og panel i himlingen. Innredningen som er fra IKEA består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, og kjøll-/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann- og avløpsledninger:

Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap plassert på veggen i en bod i kjelleren. Stoppekran er montert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør er utført i støpejern. Det er kun de synlige delene av avløpssystemet som er besiktiget og kontrollert. Staking av avløpsrørene kan utføres via toalett og sluk, og kloakkavlufingen er ført over tak.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

Varmepumpe:

Det er montert varmepumpe fra Panasonic som er montert i stuen. Varmepumpen ble montert i 2018.

Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på badet i kjelleren.

Tv og internett:

Tv og internettleverandør er Sucom og Telia.

Elektrisk anlegg:

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

Branntekniske forhold:

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent, da det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser. Muligheten for å vurdere grunnforholdene er derfor begrenset. Ved kontrollmåling av gulv mot grunn er det ikke registrert setninger eller andre indikasjoner på sig.

Drenering:

Dreneringen er fra byggeåret, og det er ingen synlige tegn til utvendig fuktsperre. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Grunnmur og fundament:

Boligen har fundamenter med armert betong, og grunnmur av lettklinker som er pusset.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i et forholdsvis flatt terreng, og er opparbeidet med plen, gruset parkeringsareal, trær og annet beplantning.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett, og de utvendige ledningene er av jern- og støpejern. Ettersom vann- og avløpsledningene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på alder og tilgjengelig dokumentasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

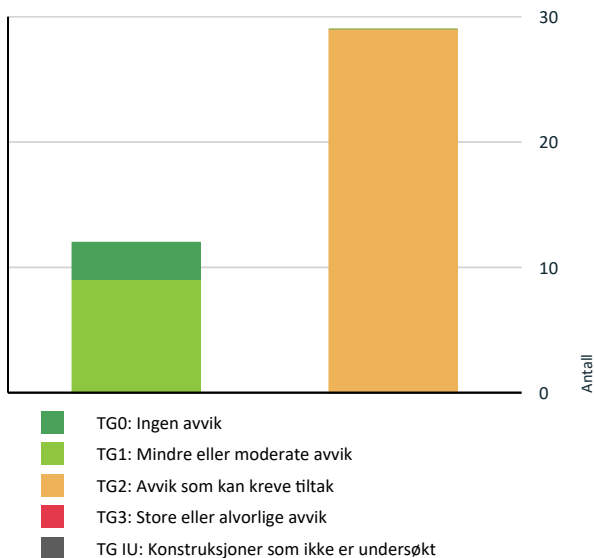
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1967

Kommentar

Hentet fra tinglyste dokumenter

Anvendelse

Enebolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny ventilator ble installert på kjøkkenet, samt veggplater mellom over- og underskapene.
2025	Modernisering	Ny panelhimling ble montert i gangen i kjelleren
2024	Modernisering	Boligen har blitt utvendig malt i tidsrommet 2024-2025.
2024	Modernisering	Det ble gjennomført eltilsyn på det elektriske anlegget.
2023	Modernisering	Ett soverom ble totalrenovert og fikk ny garderobe med skyvedører.
2021	Modernisering	Elbillader ble installert.
2013	Modernisering	Badet i 1.etasje ble totalrenovert.
2012	Modernisering	Badet i kjelleren ble totalrenovert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med eternittplater som inneholder asbest. Taket er regelmessig malt for å forlenge levetiden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Tektekingen og undertaket er opprinnelig fra 1967, og det er registrert mindre skader på enkelte områder. Skadene vurderes å skyldes naturlig aldring over tid. Undertaket består kun av taktro uten diffusjonstett sjikt, noe som var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Sanering av eventuelle asbestholdige materialer må utføres i henhold til gjeldende forskrifter og krav til helse, miljø og sikkerhet.

Manglende diffusjonstett sjikt gjør at undertaket ikke hindrer fuktvandring på samme måte som moderne takkonstruksjoner, noe som medfører økt risiko for fuktskader over tid. Det ble ikke registrert skader på loftet ved nåværende inspeksjon, men det må påregnes utskifting av tekingen og etablering av nytt undertak i nær fremtid.

Tilstandsrapport



Eternittaket har mindre skader enkelte steder

ⓘ TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og takrenner er av lakkert metall. Nedløpende er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenne, nedløp og beslag er fra byggeår, og viser tegn til slitasje som følge av naturlig aldring over tid.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.

I forbindelse med arbeid med taktekkingen vil det være naturlig å skifte ut nedløp, takrenne og beslag.

ⓘ TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd i en kombinasjon av liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Årsaken til manglende musesperre er at dette var vanlig praksis og byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det er vanskelig å vurdere omfanget av eventuell museaktivitet. Det er registrert muselort på loftet, og konsekvensen av manglende musesperre er at aktiviteten kan være pågående. Mus kan gjøre skader på isolasjon, ledninger og treverk, og etterlate ekskrementer som kan medføre lukt og hygieniske problemer. Over tid kan dette føre til behov for reparasjoner og sanering.

ⓘ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av rupanel og er utført som en saltakkonstruksjon. Taket er isolert med mineralull og det er dampspærre mot oppvarmet rom. Tilgang til kryp loftet skjer via en luke i gangen i 1. etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Ved installasjon av takspotter i 1. etasje er dampspærren brutt, noe som kan medføre risiko for kondens på loftet. Det er også registrert aktivitet av mus flere steder. Takkonstruksjonen mangler tettesjikt, og ved skader på yttertaket kan fukt trenge inn, noe som over tid kan gi råteskader og redusert levetid på konstruksjonen. Ved befaringstidspunktet var det ikke registrert skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er usikkert om museaktiviteten fortsatt pågår. Dette bør vurderes i sammenheng med at bordkledningen mangler musesperre. Aktivitet ble kun registrert på loftet, men det kan også forekomme i yttervegger eller andre bygningsdeler. Slike forhold er vanskelig å avdekke uten inngrep i konstruksjonen. Når det gjelder bruddet på dampspærren, anbefales det å tette rundt gjennomføringene for å redusere risikoen for kondens.

Tilstandsrapport



Det er muselort flere steder på loftet



Synlig eternitt-tekking i gjennomføringer



Dampsperre brutt ved installering av spotter i himlingen i 1. etasje

TG 2 Vinduer

Kjeller:

Badet har nyere vindu, sannsynligvis installert i forbindelse med renovering av badet i 2012/2013. Øvrige vinduer i kjelleren er av eldre årgang og har koblet glass.

1. etasje:

Vinduer i 1. etasje er av ulik årgang. Vinduene på vestsiden er fra 2013, inkludert ett på et av soverommene. Ett soverom har eldre vindu med koblet glass, og stuen har også eldre vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene er generelt godt vedlikeholdt, men bærer preg av alder. Det er registrert punktert glass på ett stuevindu, og enkelte vinduer tar i karm ved åpning og lukking, noe som tyder på behov for justering og slitasje på hengsler.

Kjellervinduene som ligger helt ned mot terreng utsettes for økt fuktbelastning og har høyere risiko for råte, vanninntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner, og det anbefales derfor minimum 30 cm klaring mellom terreng og underkant av vindu. I dette tilfelle ligger flere av vinduene bare 10 cm over terrenget, og årsaken til dette er vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer med koblet glass har passert sin forventede tekniske levetid. Ifølge SINTEF Byggforsk og andre anerkjente tekniske levetidstabeller er den normale tekniske levetiden for trevinduer mellom 20 og 30 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering for vær og vind. Selv om vinduene fortsatt kan være funksjonelle, vil energieffektivitet, tetthet og overflatebehandling ofte være redusert. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av vinduenes alder, samt for å synliggjøre risikoen for plutselige skader som kan oppstå ved videre aldring.

Tilstandsrapport



Vinduene av eldre årgang er værslitt utvendig



Vinduene av eldre årgang er værslitt utvendig



Vinduet på det ene soverommet er slitt



Eldre vinduer i kjelleren

TG 2 Dører

Boligen har en fabrikk malt ytterdører med glass, og en enkel kjellerdør i tre. I tillegg er det en heve skyvedør med 2-lags isolerglass av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Katteluken i kjellerdøren medfører redusert isoleringsevne i døren. Dette kan føre til økt varmetap og kuldegjennomgang. For å opprettholde god energieffektivitet bør dette tas i betraktning. Skyvedøren på stuen har også et punktert glass. Årsaken til dette er naturlig aldring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kjellerdøren er moden for utskifting. Det anbefales også å skifte ut heve skyvedøren, i stede for å skifte ut kun glasset som er punktert. Dette på bakgrunn i dørens alder.



Katteluke på kjellerdøren

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en nordvendt veranda på cirka 18 m², bygget med terrassebord og med rekkverk i betong, med steinbelagt fasade på utsiden. I tillegg finnes

Tilstandsrapport

to markterrasser rundt boligen, med et samlet areal på 54 m².

Merknad: Rekkverket på verandaen er lavere enn dagens krav, men da verandaen ligger såpass lavt, er det ikke krav om rekkverk. Dette påvirker derfor ikke tilstandsgraden.

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har to betongtrapper, hvorav én leder til kjellerinngangen og én til hovedinngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen ved hovedinngangen har mindre sprekkdannelser og avskallinger i overflater. Avvikene vurderes å skyldes naturlig slitasje og vær-/fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Skadene kan utvikle seg videre ved frostpåvirkning og økt vanninntrengning, og overflaten kan gradvis brytes ned.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales vedlikehold av trappen med reparasjon av skadde partier og lokal utbedring av overflate. Tiltaket er vedlikeholdsmessig og ikke akutt.



Mindre sprekker og skader på overflaten



Trappen til hovedinngangen

Markise

På nordsiden er det installert en markise med manuell betjening. Solskjermingen er ikke funksjonstestet av takstingeniøren og tilstandsgrad settes derfor ikke.



Markise over skyvedøren

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller:

Gulvflatene består av vinylbelegg i gangen og på én bod. Laminatgulv på hobbyrommet, og betong på øvrige gulvflater. Veggene har panel på kjellerstue

Tilstandsrapport

og én bod, malte slette plater i gangen, mens øvrige veggflater er i betong. Himlingen er utført med panel i alle rom.

1. etasje:

Gulv i entré og gang er med laminatet med flisimitasjon. Øvrige rom har laminat, med unntak av stuen som har parkett og ett soverom med belegg. Veggene har en kombinasjon av panel, tapet og malte slette flater. Himlingen består hovedsakelig av folierte trefiberplater, med unntak av kjøkken og stue som har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i gulvbelegget på ett av soverommene, og veggene i samme rom har skader på tapetet. I tillegg dekker ikke gulvlisten åpningen mellom vegg og gulv i entreen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

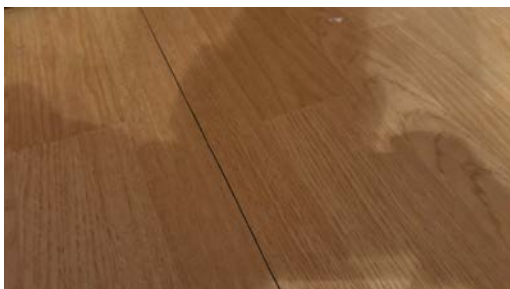
Det må påregnes modernisering og vedlikeholdsarbeid, spesielt på det ene soverommet. Øvrige overflater fremstår med normal bruksslitasje, og tilstandsgraden reflekterer hovedsakelig forholdene på soverommet og enkelte veggoverflater på ytterveggene i kjelleren.



Gulvlisten dekker ikke gulvet i entreen



Overflatene på det ene soverommet lengst sørøst fremstår nedslitt



Sprekker i skjøtene på gulvbelegget på soverommet

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv på grunn, og i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet er det verken isolasjon eller dampsperre i grunnen. Etasjeskillene videre i boligen er utført i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er gjennomført målinger av planavvik i stue og gang i 1. etasje, samt i gang og kjellerstue i kjelleren. I 1. etasje ble det registrert nivåforskjeller på mellom 14–20 mm, og i kjelleren rundt 23 mm. Måleresultatene ligger utenfor toleransekravene i NS 3600.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Radon

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens:

Det kan ikke utelukkes forekomst av radon uten måling, men risiko anses lav basert på beliggenhet og bygningstype.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en enkel radonmåling i vinterhalvåret for dokumentasjon, i tråd med anbefalinger fra myndighetene. Videre tiltak avhenger av målte verdier.

🔧 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en peis som er plassert på stuen. Siste tilsyn fra brannvesenet var 26.01.2023, og feiing ble ikke utført grunnet manglende tilkomst.

Brannvesenet har registrerte avvik: Det mangler godkjent takstigeløsning på tak. Takstige/trinn skal være godkjent i henhold til norsk standard og være montert i bærende konstruksjon, i henhold til monteringsanvisningen til gjeldende produkt. Huseier sier han skal skifte tak i løpet av 1-2 år. Takstige blir utbedret da.

Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold ved befaringen.

Vurdering av avvik:

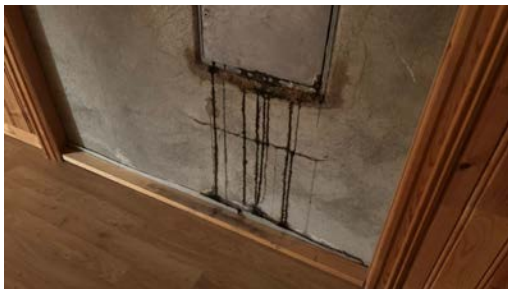
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det mangler ildfast plate på gulvet, og det er også noe merker på pipen som følge av avrenning fra sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Dersom sotluken er plassert lavt og over brennbar gulv, skal det monteres en plate av ubrennbar materiale under og foran åpningen for å hindre antennelse fra glør og sot. Vanlige materialer er stålplate, flis eller skifer. Dersom sotluken er plassert høyt på vegg og ikke over brennbar materiale, er slik plate ikke nødvendig.



Avrenning fra sotluken, og manglende ubrennbar plate på gulvet

🔧 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren ligger alle rom delvis under terreng. Ytterveggene består i hovedsak av åpen betongkonstruksjon, mens bod, bad og kjellerstue har påforingsvegger. Disse påforingsveggene er utlektet, uisolert og kledd med plater/panel. Det ble gjennomført hulltaking, og det ble ikke registrert unormale forhold i området der hulltakingen ble utført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Det er stedvis registrert saltutslag som følge av fuktgjennomtrenging, noe som kan indikere svakheter i dreneringen. Siden boligen er oppført i 1967, er det sannsynlig at det ikke er etablert fuktsperre i grunnen. Dette kan føre til kapillært oppsug, hvor fukt fra grunnen trekkes opp i bygningsmaterialer gjennom små porer. I eldre konstruksjoner uten fuktsperre er dette en kjent utfordring, ettersom mur og betong lett absorberer fukt direkte fra underlaget. Over tid kan dette gi fuktskader, saltutslag og påvirke inneklimaet negativt. Det ble gjennomført fuktsøk med enkelte forhøyede verdier, men det ble ikke registrert direkte skader som følge av dette.

Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved hulltaking, er det viktig å være oppmerksom på at rom under terreng med utlekkede innvendige vegger kan utgjøre en risikokonstruksjon. Dersom deler av påføringsveggene skulle være isolert, kan isolasjonen bidra til skjult fuktproblematikk mellom isolasjon og kald yttervegg, særlig ved utilstrekkelig ventilasjon. Slike forhold kan være vanskelige å oppdage før de utvikler seg til muggvekst eller råteskader. Selv om området der hulltakingen ble utført fremsto tørt, kan ikke dette generaliseres til hele konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det ble ikke registrert skader som følge av forhøyede fuktverdier, og boligen har hatt samme oppbygging i lang tid. Kjelleren kan benyttes til dagens formål uten problemer, men dersom bruken endres, anbefales det å gjennomføre tiltak for å hindre fuktgjennomtrengning.



Utslag på forhøyde fuktverdier på ytterveggene i kjelleren



Utslag på forhøyde fuktverdier på gulvet i kjelleren



Ingen tegn til forhøyde fuktverdier ved hulltaking

1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med belegget i inntrinnene. Rekkverket er også malt og utført med vertikale trespiler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket i trappen har en høyde på 80 cm, noe som er lavere enn dagens forskriftskrav på minimum 90 cm. I tillegg er åpningene i rekkverket målt til 15 cm, som også avviker fra gjeldende krav om maks 10 cm. Det er heller ikke montert håndløper i trappen, noe som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Årsaken til avvikene er vanlig byggeskikk og gjeldene krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



Åpninger i rekkverket på 15 cm



Oversiktsbilde av trappen

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige dører av ulik alder og tilstand. Enkelte av dørene har innslag av glass. Generelt fremstår dørene med normal bruksslitasje, men forskjellig årgang og utførelse gjør at standard og kvalitet varierer noe.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden.

TG 1 Fast innredning

Av fast innredning er det garderobeskap på enkelte soverom. I tillegg har noen av vinduene innvendig solskjerming i form av rullegardiner eller plisségardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

Oppvarming

Boligen varmes opp med vedovn og varmepumpe i 1. etasjen og varmekabler på badene. Øvrig oppvarming er med panelovner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK10 (Gjeldende forskrift i 2013). Det er ikke forelagt takstingeniøren dokumentasjon på oppbygging og produkter.

Badet har flislagte vegger og panel i himlingen, samt flislagt gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen består av to heldekkende servanter med glatte fronter, og på veggen er det speilskap med integrert belysning. Rommet er videre utstyrt med vegghengt toalett og dusjkabinett, samt elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

Vinduet er plassert i våtsonen til dusjen, og har listverk og utføring som ikke er fuktbeskyttet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert skader på vinduet med uegnede materialer til tross for plasseringen i våtsonen. Bruk av dusjkabinett reduserer fuktbelastningen i området.

Tilstandsrapport



Vinduet er plassert i våtsonen til dusjen

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt, men kun et mindre lokalt fall rundt sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt, men det er en flislagt terskel på 15 mm for å hindre overflatevann i å komme til tilstøtende rom.

I henhold til TEK10 skal gulvet i våtrom ha fall mot sluk. I dusjsonen kreves minst 1:50 fall fra nedslagsfeltet til sluk, mens øvrige deler av gulvet skal ha minimum 1:100 fall jevnt fordelt. Membranen skal ligge minst 25 mm høyere enn slukrist ved ytterkanter, og alt lekkasjevann skal kunne ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med smøremembran, og synlig slukmansjett og membran er korrekt klemt under klemring i sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med to heldekkende servanter og glatte fronter. På veggen er det speilskap med belysning og tilhørende, og rommet har vegghengt toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsaken til manglende tilluftsventilering er at terskelen ikke ble skiftet ut med en flat variant da badet ble renover, slik dagens anbefalinger tilsier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.

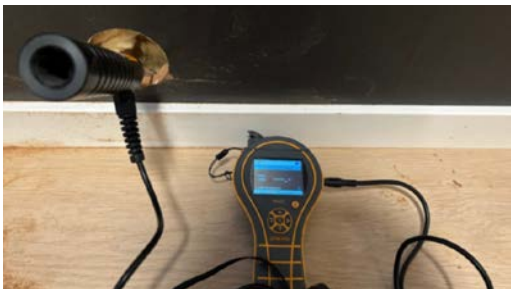
1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen på soverommet. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet

Tilstandsrapport

fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.



Fuktsøk uten tegn på unormale fuktverdier

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK10 (Gjeldende forskrift i 2012). Det er ikke forelagt takstingeniøren dokumentasjon på oppbygging og produkter.

Badet har baderomsplater på veggene og malt panel i himlingen mellom synlige bjelkelag. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Baderomsinnredningen består av heldekkende servant med glatte fronter, og på veggen finnes speil med belysning og tilhørende overskap. Rommet er utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassdører. Ventilasjonen er naturlig, med ventiler plassert i ytterveggen.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på veggene og malt panel i himlingen mellom synlige bjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Baderomsplatene er montert uten sokkelprofil, noe som er avvik fra monteringsveiledningen. Det er heller ikke fuget i nedre kant i henhold til veiledningen. Platene buer seg også i skjøtene og fremstår stedvis som løse. Montering av baderomsplatene vurderes dermed å være ufagmessig utført. I dusjnisen har lav takhøyde medført mindre sprekker i malingen på listverket, som følge av høy fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det må foretas lokal utbedring.

Konsekvens:

Avvikene i montering av baderomsplatene kan føre til fuktinntrengning bak platene, noe som over tid kan gi skade på underlaget, føre til muggvekst og redusert holdbarhet. Sprekker i maling på listverk i dusjnisen indikerer punktvis fuktbelastning, men det er ikke registrert aktive skader på underliggende konstruksjon.

Tiltak:

Avvikene i montering av baderomsplatene bør utbedres ved å tette og fuge i henhold til gjeldende monteringsveiledning. Løse plater bør vurderes festet på nytt eller skiftet ut for å sikre korrekt funksjon og hindre fuktinntrengning. Listverket i dusjnisen bør behandles med fuktbestandig maling for å redusere risikoen for videre sprekker og skader. Det anbefales også å overvåke fukt og tilstand, spesielt i skjøter og områder med høy fuktbelastning.

Tilstandsrapport



Platene buer ut i skjøtene



Sokkelflisene ved toalettet er løse



Skjøtene på baderomsplatene har mindre åpninger og er montert uten sokkelprofil



Fuktmerker på overflaten til listverk i dusjnisen

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fall fra gulvets topp ved terskelen til toppen av slukristen er målt til 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er spor etter ansamling av vann på gulvet mellom toalettet og dusjnisen, som har resultert i merker/skjolder på flisene i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er mulig at merkene kan fjernes med riktig rengjøringsutstyr, men de indikerer samtidig at det har vært – og kan oppstå – vannansamling i området.



Fuktmerker på gulvet mellom toalettet og dusjnisen

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er ikke mulig å verifisere om det foreligger membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det anses som sannsynlig at det er membran på gulvet, ettersom det ikke er observert skader eller andre forhold som tilsier noe annet. Det har imidlertid ikke vært mulig å bekrefte dette, da slukmansjetten ikke er synlig ved klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om det fremstår sannsynlig at det er etablert membran på gulvet, kan dette ikke bekreftes ettersom slukmansjetten ikke er synlig ved klemringen. Manglende dokumentasjon eller synlig utførelse rundt sluket innebærer en viss usikkerhet knyttet til tettheten i overgangene, som over tid kan medføre risiko for fuktinntrenging ved eventuelle svakheter i membranen. Det anbefales jevnlig tilsyn med området rundt sluket for å avdekke tidlige tegn til lekkasje. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig på dette tidspunktet.



Plastsluk

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det speil med belysning og tilhørende overskap. Rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin, og dusjhjørne med glassdører.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon med ventiler i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dagens krav tilsier at våtrom skal ha mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Naturlig ventilasjon alene anses ikke som tilstrekkelig etter gjeldende forskrifter.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig å utføre hulltaking i tilstøtende rom, da alle veggene på badet er av betong. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder, spesielt rundt vanninstallasjonene, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Tilstandsgraden er satt basert på fuktmålinger og synlige forhold.

Tilstandsrapport



Fuktsøk på fuktutsatte områder



Fuktsøk på fuktutsatte områder

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminatgulv, malte slette plater på veggene og panel i himlingen. Innredningen som er fra IKEA består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, og kjøøl-/fryseskap.

Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Krav om lekkasjesikring på kjøkken ble innført med TEK10 (2010) og videreført i TEK17 (2017). Kravet gjelder spesielt i rom uten sluk og membran, som kjøkken og vaskerom, for å hindre vannskader. Det er også registrert krakeleringer i vasken. Krav om komfyrvakt ble innført i Byggeteknisk forskrift (TEK10) fra 1. januar 2011, og gjelder for alle nye elektriske installasjoner i bolig og fritidsbolig. Det er også registrert sprekker/krakelering på vasken, uten at dette ser ut til å ha redusert funksjonen. Årsaken til dette skaden er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Vasken fungerer som tiltenkt på dette tidspunktet, men utskifting på sikt må regnes med.



Det er sprekke dannelse/krakelering i vasken

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap plassert på veggen i en bod i kjelleren. Stoppekran er montert i fordelerskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er avvik:

Det er noe irr på en kobling på fordelerstokken. Det kan skyldes kondens, eller mindre lekkasje. Selv om det ikke alltid betyr skade, bør det vurderes nærmere for å utelukke lekkasjer eller behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Tiltak:

Det anbefales å installere Waterguard i rommet siden det ikke er sluk her, slik at eventuelle lekkasjer kan varsles tidlig. Koblingen med irr bør også skiftes for å hindre videre skadeutvikling.



Det er noe irr på en kobling i fordelerskapet

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er utført i støpejern. Det er kun de synlige delene av avløpssystemet som er besiktiget og kontrollert. Staking av avløpsrørene kan utføres via toalett og sluk, og kloakkavlufingen er ført over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Innvendige avløpsrør i støpejern har en forventet teknisk levetid på ca. 50–70 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold. Med alderen øker risikoen for korrosjon, avleiringer og lekkasjer. Siden forventet brukstid nå er passert, vurderes komponentene til tilstandsgrad 2. Det er også opplyst om tidligere tilfelle av tilbakeslag, noe som kan indikere redusert funksjonsevne og at utskifting bør vurderes.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun registrert veggventiler på noen rom, og mangler blant annet på flere soverom.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Det er montert varmepumpe fra Panasonic som er montert i stuen. Varmepumpen ble montert i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Varmepumpe fra Panasonic

! TG 2 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på badet i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

En varmtvannstank som er over 20 år har økt risiko for lekkasjer, komponentfeil og energitap. Levetiden er normalt 15–20 år, og utskifting bør vurderes for å unngå skader og driftsproblemer.

Tv og internett

Tv og internettleverandør er Sucom og Telia.

! 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.

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

Det elektriske anlegget er vurdert basert på visuell observasjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

Tilstandsrapport



Sikringsskapet er plassert i entreen

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklete 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 røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent, da det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser. Muligheten for å vurdere grunnforholdene er derfor begrenset. Ved kontrollmåling av gulv mot grunn er det ikke registrert setninger eller andre indikasjoner på sig.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret, og det er ingen synlige tegn til utvendig fuktsperre. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forventet levetid for et dreningssystem er ifølge levetidstabeller, mellom 20 og 60 år. På grunn av det store spennet i levetid er det utfordrende å fastslå den nøyaktige tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Det er registrert forhøyede fuktverdier i rom under terreng. Med bakgrunn i dette, samt dreneringsalder, må det påregnes behov for utskifting eller utbedring av dreneringen. Tidspunktet for når dette blir nødvendig er imidlertid usikkert, og vil blant annet avhenge av hvordan underetasjen/kjelleren benyttes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har fundamenter med armert betong, og grunnmur av lettklinker som er pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noe avskalling, riss og sprekkdannelser på grunnmuren, noe som kan være tegn på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene synes ikke å ha påvirket bygningsdelens funksjon, men lokale utbedringer anbefales av estetiske hensyn.



Det er noen riss/sprekker på garasjedelen



Det er noen riss/sprekker på garasjedelen

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et forholdsvis flatt terreng, og er opparbeidet med plen, gruset parkeringsareal, trær og annet beplantning.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et området som kan være utsatt for fjellskred og flom i følge NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett, og de utvendige ledningene er av jern- og støpejern. Ettersom vann- og avløpsledningene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på alder og tilgjengelig dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Teknisk levetid for utvendige jernrør til avløp er normalt 40–60 år, avhengig av belastning og grunnforhold. Etter cirka 50 år øker risikoen for rust og lekkasjer betydelig, og tilstandsgrad settes til 2 da den tekniske levetid er er ved vis ende.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

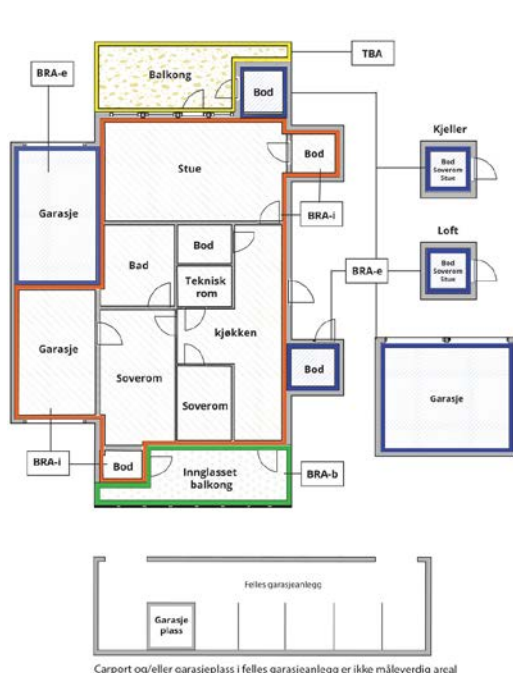
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	91	19		110	72
Kjeller	78			78	
SUM	169	19			72
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	3 soverom, kjøkken, stue, bad, trapperom, entré, gang	Garasje	
Kjeller	Gang, 5 boder, bad/vaskerom, kjellerstue		

Kommentar

Utvendig har boligen en nordvendt veranda på ca. 18 m². Ved hovedinngangen, på vestsiden, ligger en markterrasse på ca. 9 m². På østsiden finnes en romslig terrasse med et samlet areal på ca. 45 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyden i boligens kjeller er målt til å være mellom 201 cm og 205 cm. Dagens krav til takhøyde i rom for varig opphold er 240 cm.

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	130	39

Kommentar

Enebolig

Fordeling av P-rom og S-rom er iht. veiledning til gammel arealstandard NS 3040:2012, og areal i fellesdel som bod og garasje regnes derfor ikke med. Det er boligens areal som fordeles mellom P-rom og S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Stian Nesje Hammarbäch	Takstingeniør
	John Narve Bugge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	53	102		0	1497.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Håsenvegen 15

Hjemmelshaver

Bugge John Narve, Tørset Unni Cecilie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Håsenvegen 15 ligger i et etablert boligområde på Sunndalsøra, ca. 1–2 km fra sentrum, med kort avstand til dagligvare, barnehage og offentlig transport. Området består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og tomannsboliger fra 1960-årene, og fremstår som et rolig boligstrøk med barnefamilier. Naturmessig ligger området nær fjord og fjell, med gode turmuligheter i nærliggende skogsområder og stier, samt kort vei til friluftsområder langs Driva-elva.

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.

Om tomten

Tomten er flat og har et areal på 1497 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse, en terrasse samt et pent uteområde bestående av plen, beplantning og ulike busker og trær

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.12.2025	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.12.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegning	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	12.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

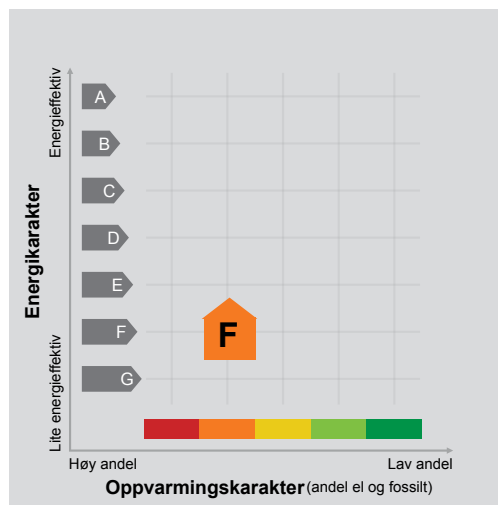
Personvern

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

ENERGIATTEST



Adresse	Håsenvegen 15
Postnummer	6600
Sted	SUNNDALSØRA
Kommunenavn	Sunddal
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181513950
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-212446
Dato	12.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Etterisolering av yttervegg**

- **Slå el.apparater helt av**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1967
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 169
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs**Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Nordvest	
Oppdragsnr.	
1602250014	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
John Narve Bugge	Unni Cecilie Tørset
Gateadresse	
Håsenvegen 15	
Poststed	Postnr
SUNNDALSØRA	6600
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	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	26
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1602250014

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Legging av varmekabler el arb
Arbeid utført av	Bratseh

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	oppretta bad med nytt gulv,sluk osv
-------------	-------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har vert ett tilbakeslag for noen mnd siden i kjeller,måtte stake opp i stakeluke.
-------------	--

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fuktmerker kjeller under trapp og fukt i vedbud.
-------------	--

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

Beskrivelse	Pipe er ikke feiet på 4 år,da det ikke er godkjent stige.
-------------	---

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sprekk på mur ved garasjehjørne.
-------------	----------------------------------

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mus på loft garasje
-------------	---------------------

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	el installasjon,nytt sikringsskap
Arbeid utført av	Bratset

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I fjor noen pkt til utbedring
-------------	-------------------------------

Document reference: 1602250014

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjøpt via Slattem molde

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, tømrerarbeid 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

Nei

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

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

Document reference: 1602250014

Tilleggskommentar

Tak og pipe. Har ikke godkjent trappestige til pipe.

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 nedstigenede 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 forsikringspremie er 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: 1602250014

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Narve Bugge	2ead056ed1c90944a7ee 0eb170024f5bfb1035bb	08.12.2025 20:22:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Unni Cecilie Tørset	43810344a8584630420d dc215eb4d0045c611c72	08.12.2025 20:11:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1602250014

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Sunndal bygningsråd
bygningsskontrollen

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3
Anr. 503.1 jnr. 349

.....Herr Olav Guttormsen,.....

.....6600 Sunndalsøra.....

Etter besiktigelse foretatt den .24. mai 1971... gis herved midlertidig
brukstillatelse avDeres enebolig..... på eiendommen

Håsenvegen 15

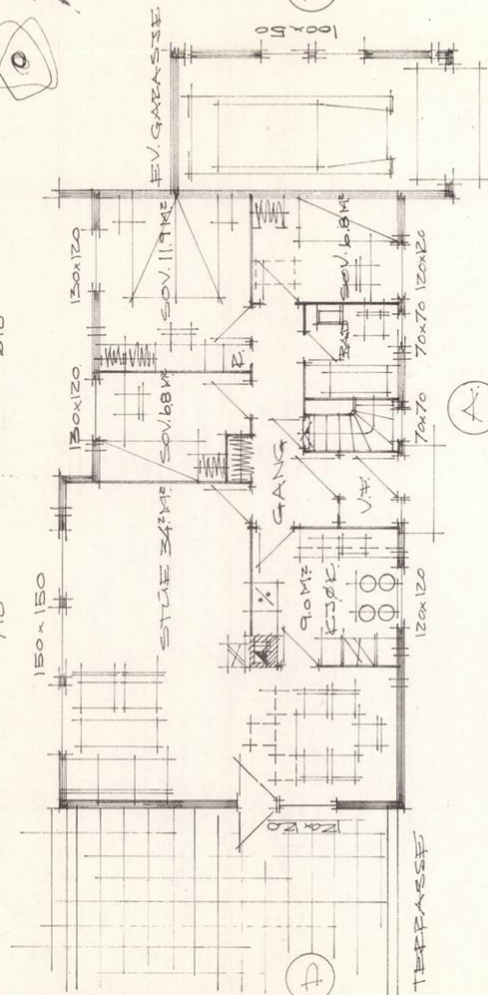
Merknader:

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innenett år.....

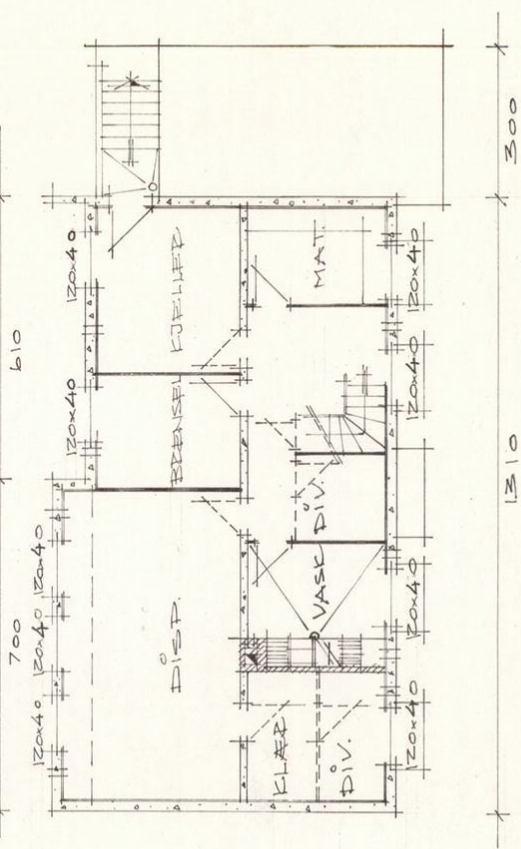
.....Sunndalsøra den 24/5-71.....

.....
Kjellmod Vada
bygningsskontrollør

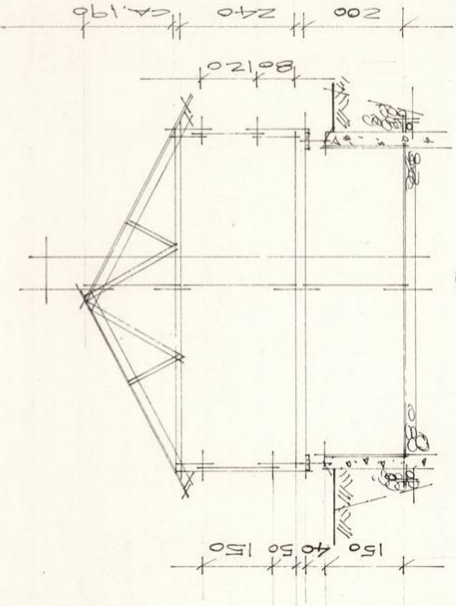
TYPE 4. ÷



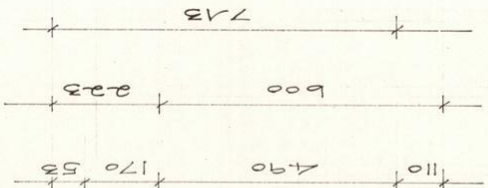
PLAN 1. ETASJE



PLAN KJELLER



TVÆRSNITT

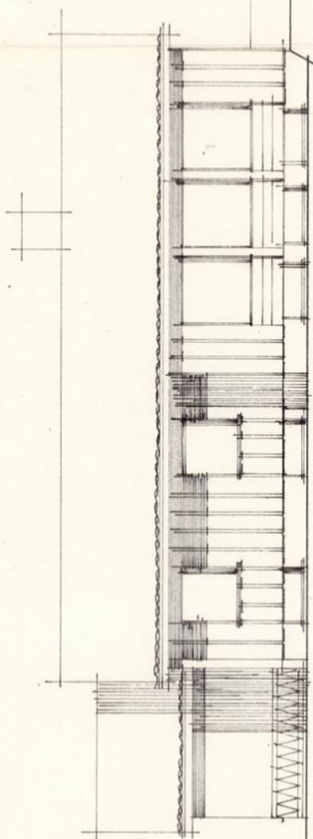


CA. 83 M² IFEAREAL

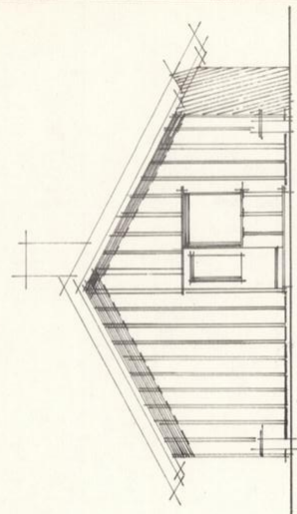
BRØDRENE FUGSTAD A/S SANDNES.	M:	BYGGERE:
	1:100	TEGN. NR.: 10-5-62.1 ÷

DENNE TEGNING MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JFR. LOV NR. 11 AV 7.7.1922 OG LOV NR. 2 AV 12.5.1961

TYPE 4

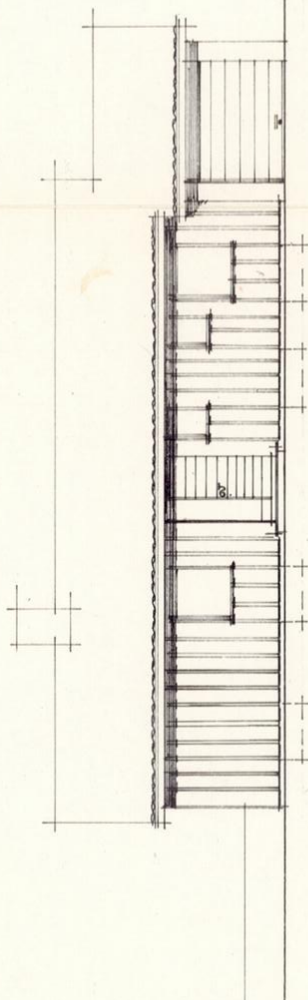


FASADE (U) FLORI

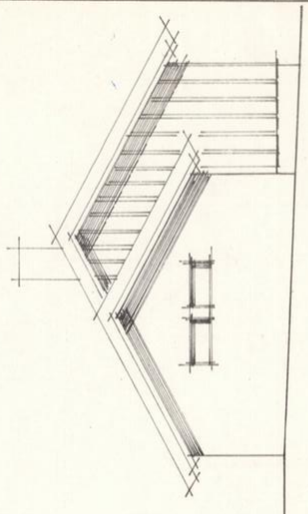


FASADE (D) NOT

B-nr 145/68
SUNDALSØRA BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTROLLEN
9/10-68 ofgjeldet Noddy



FASADE (A) NOT

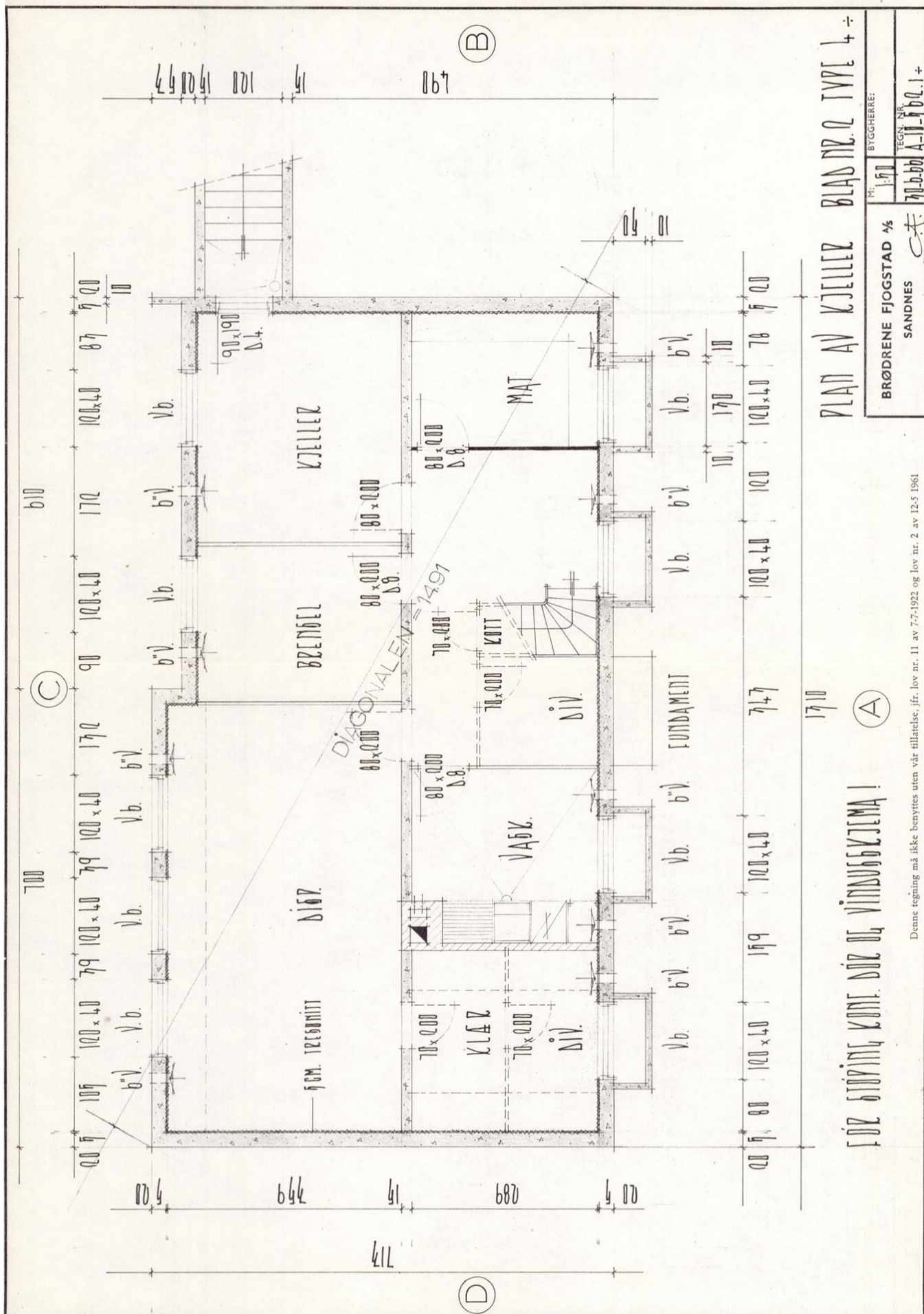


FASADE (B) NOT

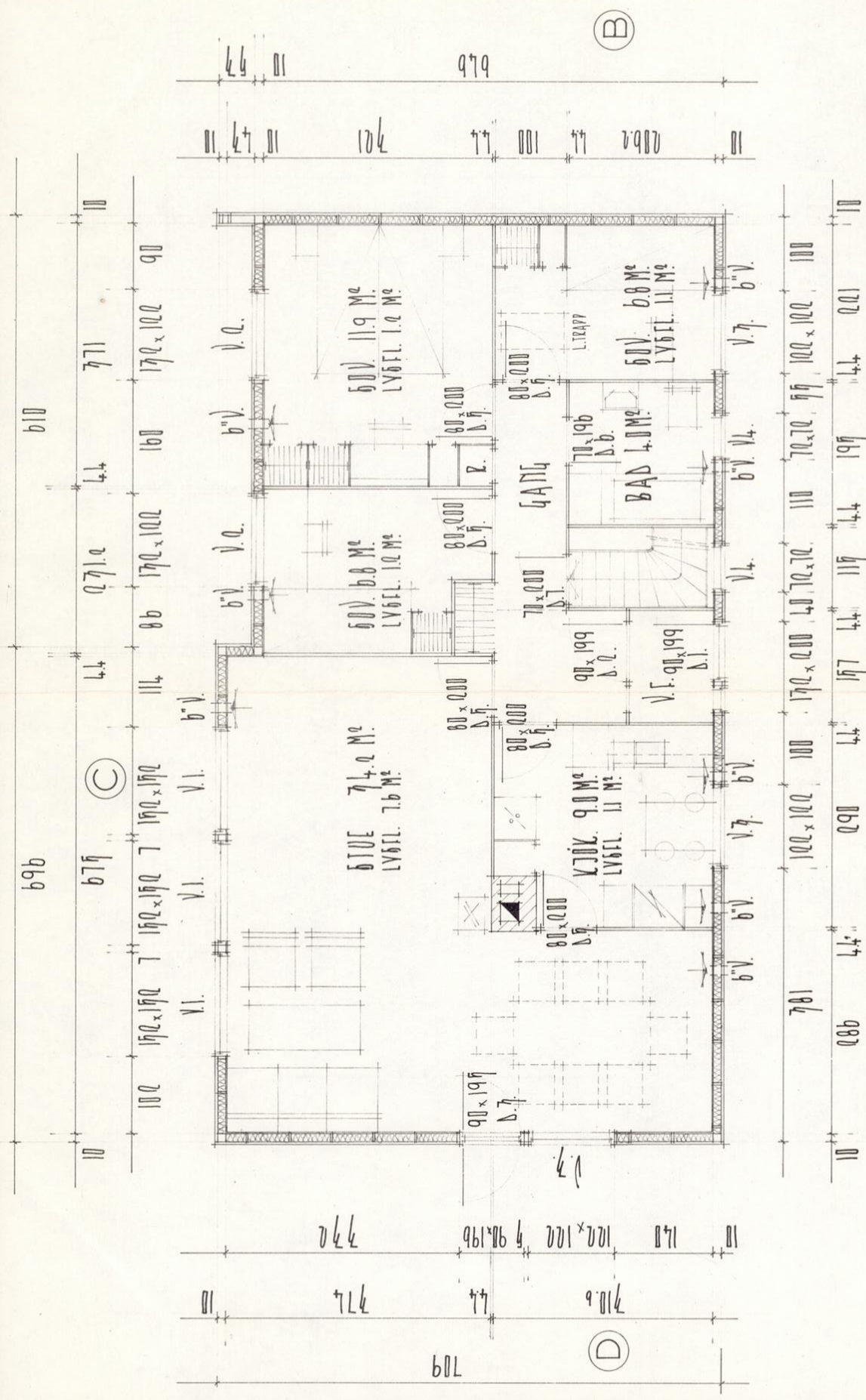
Olav Guldbrandsen

BRØDRENE FJØGSTAD A/S SANDNES	M: 1:100	BYGGERE
	TEGN. NR.: 10-562-Z	

DENNE TEGNING MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JF. LOV NR. 11 AV 7.7.1922 OG LOV NR. 2 AV 12.5.1961



Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

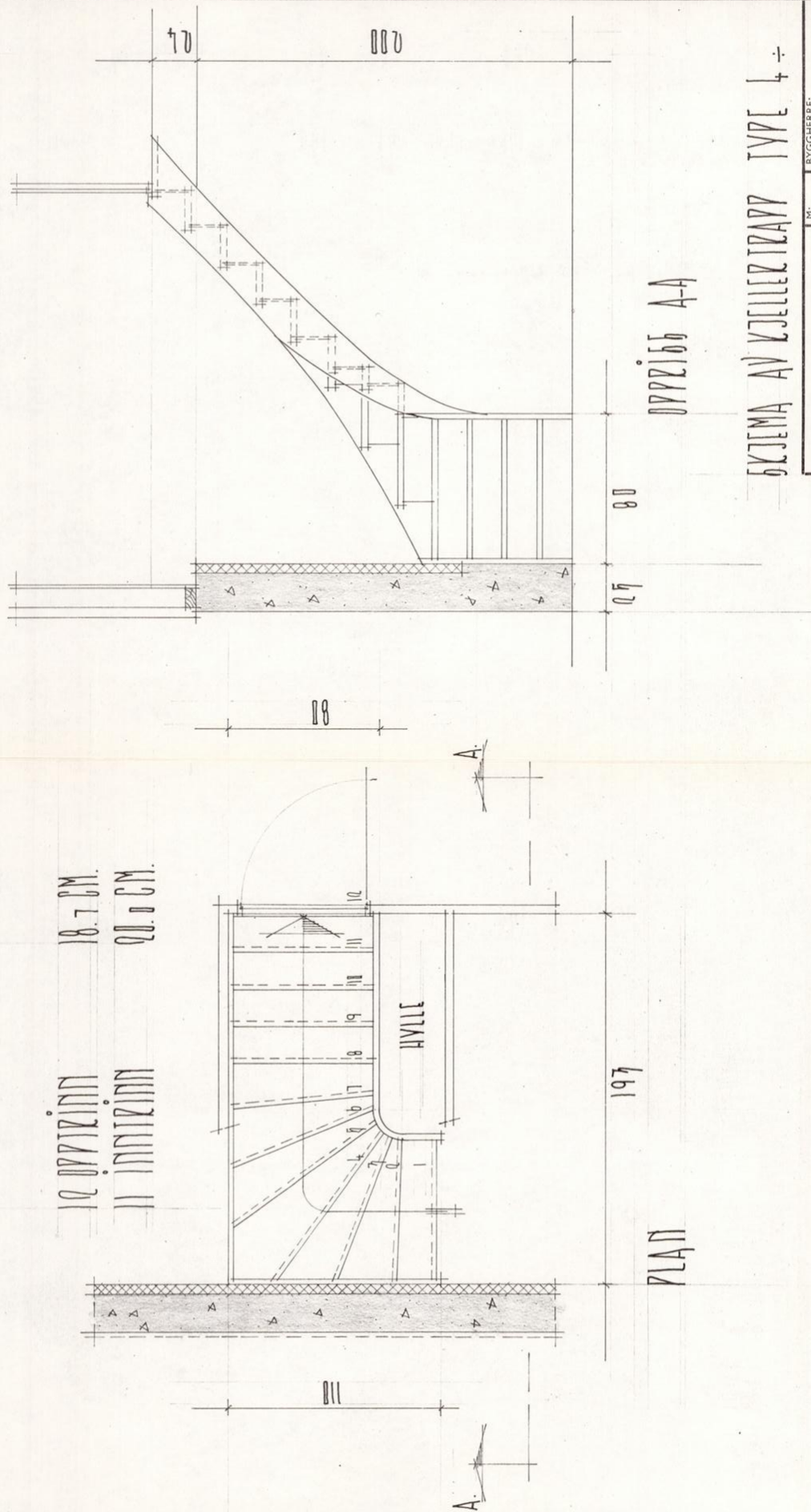


9041 (A)

PLAN I. [1A5]E BLAD NR. 1. TYPE 4 ÷

BRØDRENE FJOGSTAD & S	BYGGHERRE:	M:	1980
		TEGN. NR. A-10-560 2 ÷	
SANDNES		70.000	

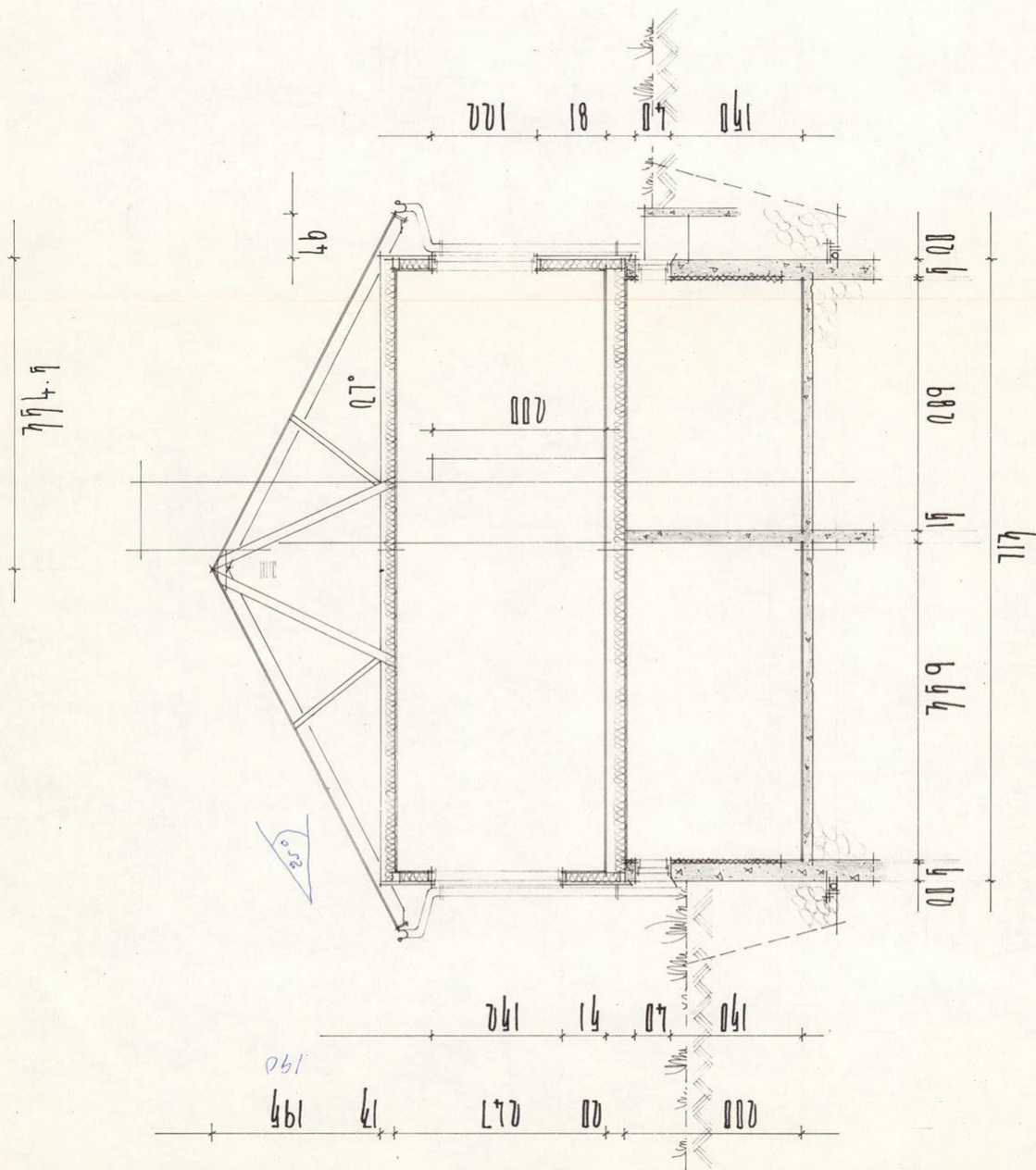
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961



BYGGERI AV KJELLERTRAPP TYPE 4 ÷

BRØDRENE FJOGSTAD & S	BYGGHERRE:	M:	1:00
SANDNES	TEGN. NR.	70.11.10-90.7	

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961



TVERGNITT BLAD NR. 7 TYPE 4 ÷

BRØDRENE FJOGSTAD ^{4/5}	M:	BYGGHERRE:
	1:50	TEGN. NR.
SANDNES	C	70.6.61 A-10.7.60.7 ÷

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

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

SKYLDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt. (parsell 9 av bnr. 85 - 1 are u. fradrag. Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ $\left\{ \begin{array}{l} 0 \\ 87 - 2 \text{ are} \\ 43 - 1 \text{ are u. fradrag.} \end{array} \right.$ sum: 4 are.

Hovedpløets gjenværende skyld utgjør $\left\{ \begin{array}{l} \text{bnr. 85} - 1 \text{ are} \\ 87 - 2 \\ 43 - 13 \end{array} \right.$ Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Håsenvegen 15.

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

Martin Røddem. B.S. Rungt Håsenvegen.

Påtegninger: ³⁾

¹⁾ Hvis den uskilte del ikke inngår i stiftet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
²⁾ Forretningen kan påføres til overskjønns forsvikt engår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommer innen 3 måneder fra forrettningens tinglysning.
³⁾ F. eks. bygningrådets godkjenning av delingen, om økonomi e. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og alporføringer.

Prt.koll / T. II side - 29.
J. nr. - 531.
L. nr. K.II A-269.

.....Sunddal.... kommune

Tal. 25/11.67

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsstiften i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

Tillegg til Håsen over
Parsell av Ruraturu (elend. navn), gr. nr. 53 br. nr. 85
Håstroen III. 102 (fylles ut av tinglysningsdommeren)
Parsellen er gitt br. nr. Håsenvegen gate/vei nr. 15.
(fylles evt. ut av oppmålingsstiften)

Ar 1967 den 8. 11. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over Håsenvegen 15, parsell av gr. nr. 53 bnr. 85, bnr. 87 og bnr. 43.

Forretningen er forlangt av N.V.E. - Rura-anleggene
v/7. Singasaa

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av bygningssjefen

i nærvær av kartvitne Anders Meisal

Ved forretningen mätte: ¹⁾

Ingen var innkalt da alle grenser var fastlagt ved tidligere kart- og oppmålingsforretning.

Grensebeskrivelse.

Den frastilte del består av 3 parseller.

Parsell A av bnr. 85 grenser:

Mot NNV til gnr. 53 bnr. 22 - 27,92 m.

Mot ONO til parsell av gnr. 53 bnr. 85 - 12,50 m.

Mot SO til parsell B av gnr. 53 bnr. 87 i

bruktet linje - 26,30 m og 1,65 m.

Mot VSV til parsell av gnr. 53 bnr. 85 - 12,50 m.

Areal av parsell A: 345 m²

Parsell B av bnr. 87 grenser:

Mot NV til parsell A av gnr. 53 bnr. 85 i

bruktet linje - 1,65 m og 26,30 m.

Mot NO og N til parsell C av gnr. 53 bnr. 43

h.h.v. - 20,18 m og 4,11 m.

Mot ONO til parsell av gnr. 53 bnr. 87 - 19,17 m.

Mot SO til gnr. 53 bnr. 3 - 27,90 m.

Mot VSV til parsell av gnr. 53 bnr. 87 - 41,78 m.

Areal av parsell B: 1112 m²

Parsell C av bnr. 43 grenser:

Mot ONO til parsell av gnr. 53 bnr. 43 - 21,43 m

Mot S og SV til parsell B av gnr. 53 bnr. 87

h.h.v. - 4,11 m og 20,18 m.

Areal av parsell C: 41 m²

Aralet av parsell A + parsell B

+ parsell C utgjør 1498 m²

Sunddalsora, 8/11-67

Martin Bakken

bygningssjef

Anders Meisal
kath. bnr.

¹⁾ Her føres navn og matrikkeltegning vedr. alle parter og naboer som møter, desuten opplyses hvem som er for-skrittmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefestning, hvem som har påvist eller anviset grensene, hvilke dokumenter det er henviset til e.l. Videre kommer selve grensebe-skrivelsen med arealoppgeve. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

Sunddal Kommune
Bygningssjefen.

Kart
over

"Håsenvegen 15",

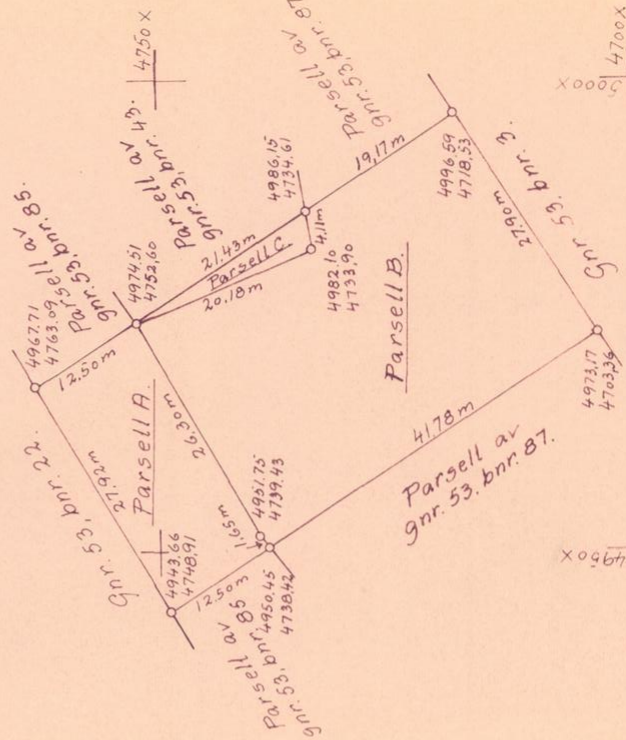
parsell A av gnr. 53, bnr. 85, areal 345 m²,

parsell B av gnr. 53, bnr. 87, areal 1112 m²,

og parsell C av gnr. 53, bnr. 43, areal 41 m².

Samla areal: 1498 m².

M = 1:500.



Anders Meisal



Eiendomskart for eiendom 1563 - 53/102//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 497,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6948784,32	Øst	476711,5

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6948813,06	476702,67	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,91	
2	6948775,51	476740,21	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	53,10	
3	6948755,79	476720,49	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,89	
4	6948794,17	476682,12	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	54,27	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HÅSENVEGEN 13	Beregnet areal	1497.1
Etablert dato	25.11.1967	Historisk oppgitt areal	1498
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	25.11.1967	T IV-29		53/43 (-41), 53/102 (41)
Skylddeling Skylddeling	25.11.1967	T IV-29		53/85 (-345), 53/102 (345)
Skylddeling Skylddeling	25.11.1967	T IV-29		53/87 (-1112), 53/102 (1112)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6948784.32	476711.5	0	Ja	1497.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TØRSET UNNI CECILIE F130270*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kyrkjegata 2 6600 SUNNDALSØRA	Bosatt (B)
BUGGE JOHN NARVE F280858*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kyrkjegata 2 6600 SUNNDALSØRA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Håsenvegen 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6600 SUNNDALSØRA	Kirkesogn	08070201 Hov
Grunnkrets	210 Håsen	Tettsted	6283 Sunndalsøra
Valgkrets	7 Håsen, Litldalen og Viklandet		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	181513950		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 181513950: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	185
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	185
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	135
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

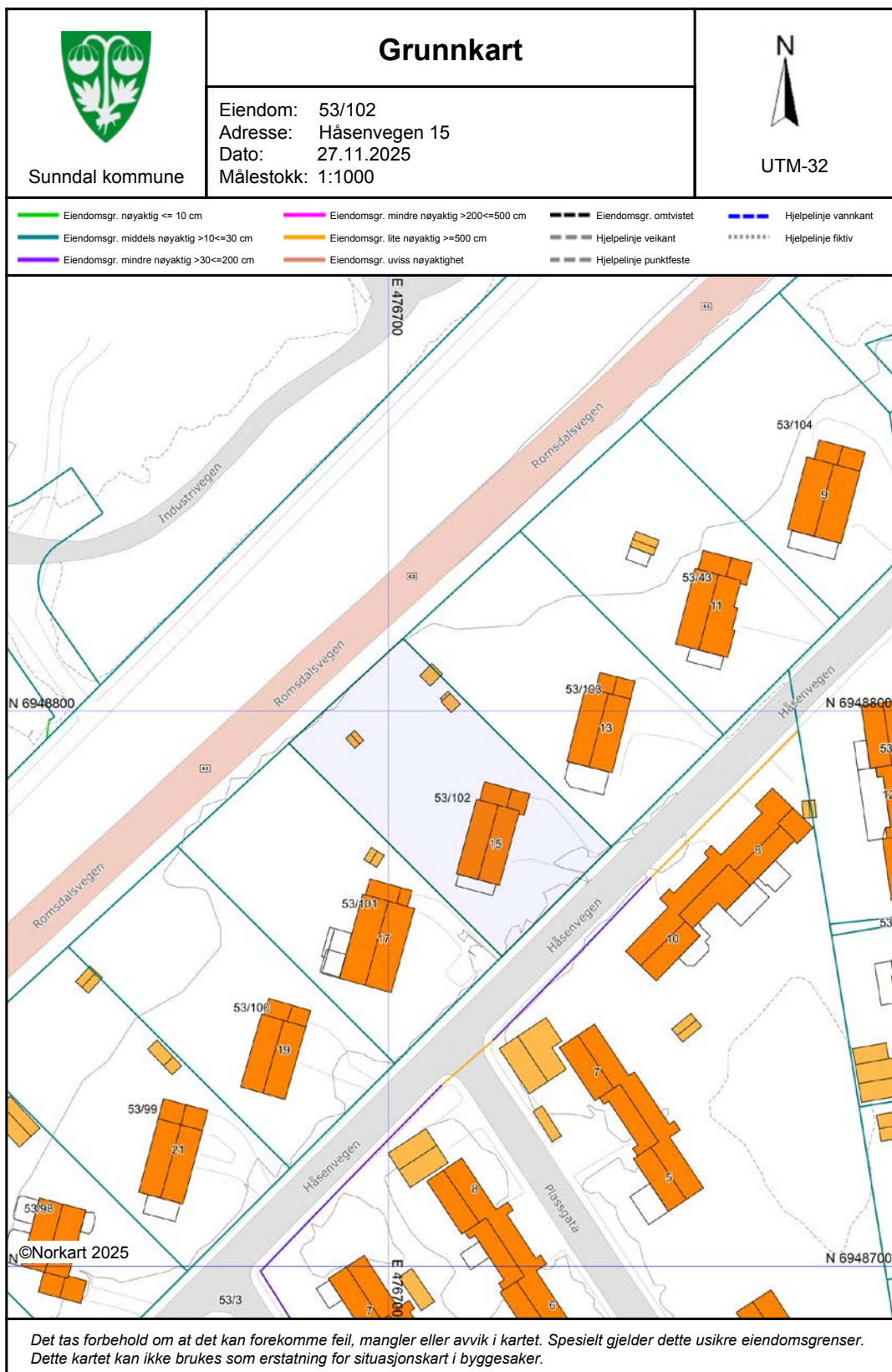
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Håsenvegen 15	H0101	53/102	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	100	0	100	0	0	0
K01	0	85	0	85	0	0	0





Oversiktskart for eiendom 1563 - 53/102//



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

Faktsim for eiendom: 53.102.0.0 / 1 (Håsenvegen 15)

Rapport

Eiendom

Matr.opd	Eier/Kunde	Eiendomstype	
Eiendom	Håsenvegen 15		
Bruksnavn			

Matrikkeldata

GnrBnr	53.102.0.0	Delnr	1
Bid	181513950		
Gatekode	1280	Husnr/bokstav	15 0

Linje 1 av 1

År	2025	Terminkjøring	Alle	Start beregning
----	------	---------------	------	-----------------

Detaljer

1 Faktsim for 2025 summert på varenr. og reskontroår (24) 2 Detaljert faktsim for 2025 (24) 3 Gruppert faktsim for 2025 (24)

Abonnement

	Varenummer	Varenavn	Resk. År	Pris	Antall	Grunnlag	Netto	Mva	Totalt
▶	210	Vann abonnement (fast del)	2025	1427,00	1,00	0,50	713,50	178,38	891,88
	250	Vann Forbruk Stipulert (Bolig)	2025	11,29	222,00	111,00	1 253,20	313,30	1 566,50
	310	Kloakk abonnement (fast del)	2025	1104,00	1,00	0,50	552,00	138,00	690,00
	350	Kloakk Forbruk Stipulert (Boli...	2025	16,05	222,00	111,00	1 781,56	445,40	2 226,96
	401	Feiing/tilsyn	2025	859,00	1,00	1,00	859,00	0,00	859,00
	510	Vann abonnement (fast del)	2025	1427,00	1,00	0,50	713,50	107,02	820,52
	550	Vann Forbruk Stipulert (Bolig)	2025	11,29	222,00	111,00	1 253,20	187,98	1 441,18
	610	Kloakk abonnement (fast del)	2025	1104,00	1,00	0,50	552,00	82,80	634,80
	650	Kloakk Forbruk Stipulert (Boli...	2025	16,05	222,00	111,00	1 781,56	267,24	2 048,80
	813	E.skatt Bolig	2025	3,00	3867,00	3867,00	3 867,00	0,00	3 867,00

13 326,52

1 720,12

15 046,64

	Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS	Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS	Dato: 28.11.2025
		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:	53	Bnr:	102	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Håsenvegen 15, 6600 SUNNDALSØRA						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 26.01.2023
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja ☒ Nei ☐	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for feiing: 09.09.2025
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Avvik:

Det mangler godkjent takstigeløsning på tak. Takstige/trinn skal være godkjent i henhold til norsk standard og være montert i bærende konstruksjon, i henhold til monteringsanvisningen til gjeldende produkt. Huseier sier han skal skifte tak i løpet av 1-2 år. Takstige blir utbedret da.

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.



Sunndal kommune

Adresse: Postboks 94, 6601 SUNNDALSØRA

Telefon: 71 69 90 00

Utskriftsdato: 27.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sunndal kommune

Kommunenr.	1563	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Håsenvegen 15, 6600 SUNNDALSØRA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

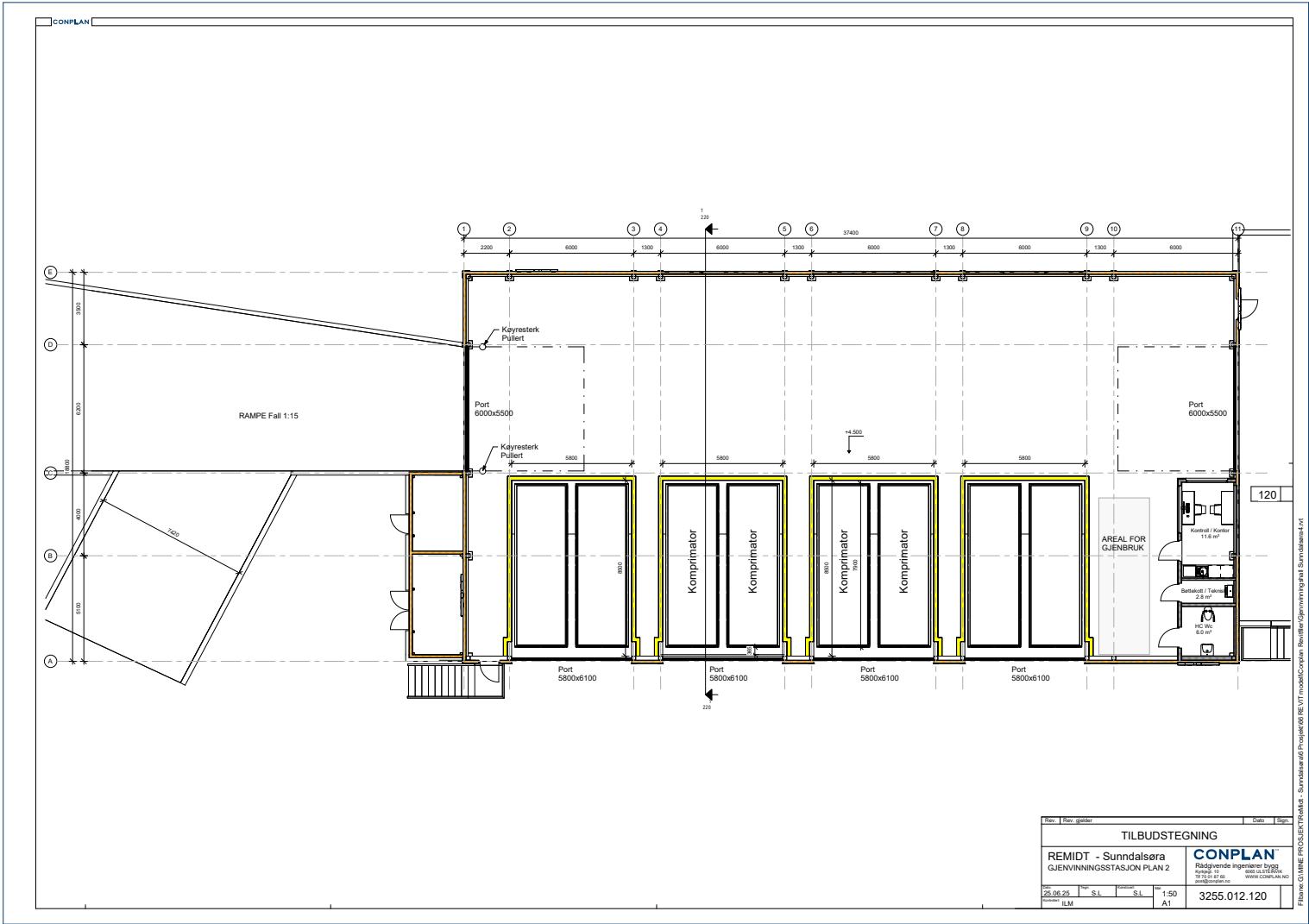
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20141210		
Navn	Kommunedelplan Sunndalsøra		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	02.09.2015		
Bestemmelser	- https://kart14.nois.no/orcide/Content/plandialog/GetGPlanregisterFil.aspx?systemid=3e34b20fcee3441eb7ee33047cfc9784&k=1563&arkivnavn=WINMAP		
Delarealer	Delareal	1 497 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B_08	
	Delareal	277 m ²	
	KPHensynsonenavn	H210	
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	
	Delareal	789 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19871200
Navn	Håsørene mellom fv. 62 og kraftgate
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.12.1987
Bestemmelser	- https://kart14.nois.no/orcide/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=8f29bce1912a4ce5907f29d27575bb29&k=1563&arkivnavn=WINMAP
Delarealer	Delareal 29 m ² Formål Kjøreveg





REMIKT - Sunndalsøra		Situasjonsplan VA	
TILBUDSTEGNING		1 : 500	
08.08.25		11	
ARK			
RIB	012	003	
RIBysk			
RIV			
RIE			

Redegjørelse Andre Natur og Miljøforhold

Tiltakshavar: ReMidt IKS
Prosjekt: Gjenvinningsstasjon.
Adresse: Industrivegen 39 B, 6600 Sunndalsøra
Gnr./Bnr: 53/331

Her skal vi utforske enkelte **Andre Natur og Miljøforhold** relatert til det aktuelle tiltaket.

Regelverket:

Plan og Bygningslova § 28-1. Byggegrunn, miljøforhold mv.

Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.

Det relevante i samband med dette tiltaket er 'grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak', og vi skal kommentere dette.

Ymse tema har blitt utforska i forhandskonferanse og planleggingsmøte:

1. Overflatevatn og oljeutskillar:

Statsforvaltaren sin uttale er sitert i referatet frå forhandskonferansen:

Overflatevannet skal håndteres slik at det ikke medfører skade eller ulempe for miljøet. Overflatevann skal samles opp og ledes til offentlig overvannsnett i samsvar med kommunen. Overflatevann hvor det er forurensning eller synlig avfall må renses tilstrekkelig før påslipp.

Tiltak:

Sunndal kommune er klar på at de ikke skal ha overflatevannet inn på spillvannsledningen. Overvannet skal infiltreres i grunnen.

2. Oljeforurensning av overflatevann

3. Avløp frå bil-spyleplass:

Tiltak:

Det skal etableres en vaskeplass for spyling av biler og dunker. Avløpet fra den skal gå gjennom oljeutskiller før det kobles til kommunal ledning.

4. Avløp frå WC/dusj og frå garderobebrakken:

Tiltak:

Det skal også være wc i gjenvinningsstasjonen samt dusj og WC i garderobebrakken/bygget som skal inn på avløpsledningen.

5. Lyd:

Tiltak:

Støysona visest innanfor arealet med dei raude linjene på kartet nedanfor:



Dette er utanfor det omsøkte tiltaket/bebyggelsen.

6. Lukt/røyk:

Slike tiltak er driftsrelaterte og blir behandla i separat i søknad om samtykke frå Arbeidstilsynet.

Regelverket:

Plan og Bygningslova:

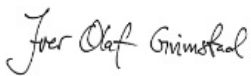
Kapittel 28. Krav til byggetomta og ubebygd areal

§ 28-1. Byggegrunn, miljøforhold mv.

Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.

Vi meiner det er sannsynleggjort at kravet om «tilstrekkeleg sikkerheit» relatert til Andre natur og Miljøforhold er oppfylt i dette prosjektet.

Med vennlig helsing



Iver-Olaf Grimstad

Dagleg leiar

Bucci Arkitektur & Design AS

Ansvarleg Søkjar

Redegjørelse Forurensset grunn

Tiltakshavar: ReMidt IKS
Prosjekt: Gjenvinningsstasjon.
Adresse: Industrivegen 39 B, 6600 Sunndalsøra
Gnr./Bnr: 53/331

I dette skrevet skal vi sjå på forurensing i grunn relatert til tiltaket.

Kilde: Miljødirektoratet:

Link: [Grunnforurensning](#)

Kart over nærområdet for tiltaket:

Miljødirektoratet sitt kart over grunnforurensning i nærleiken av det konkrete tiltaket viser følgende:

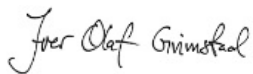


Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.

Konklusjon:

Vi har sannsynleggjort at kravet om «tilstrekkelig sikkerheit» i forhold til grunnforureining er oppfylt i dette prosjektet.

Med vennlig helsing



Iver-Olaf Grimstad
Dagleg leiar
Bucci Arkitektur & Design AS
Ansvarleg Søkjar

Redegjørelse skred og flomfare

Tiltakshavar: ReMidt IKS
Prosjekt: Gjenvinningsstasjon.
Adresse: Industrivegen 39 B, 6600 Sunndalsøra
Gnr./Bnr: 53/331

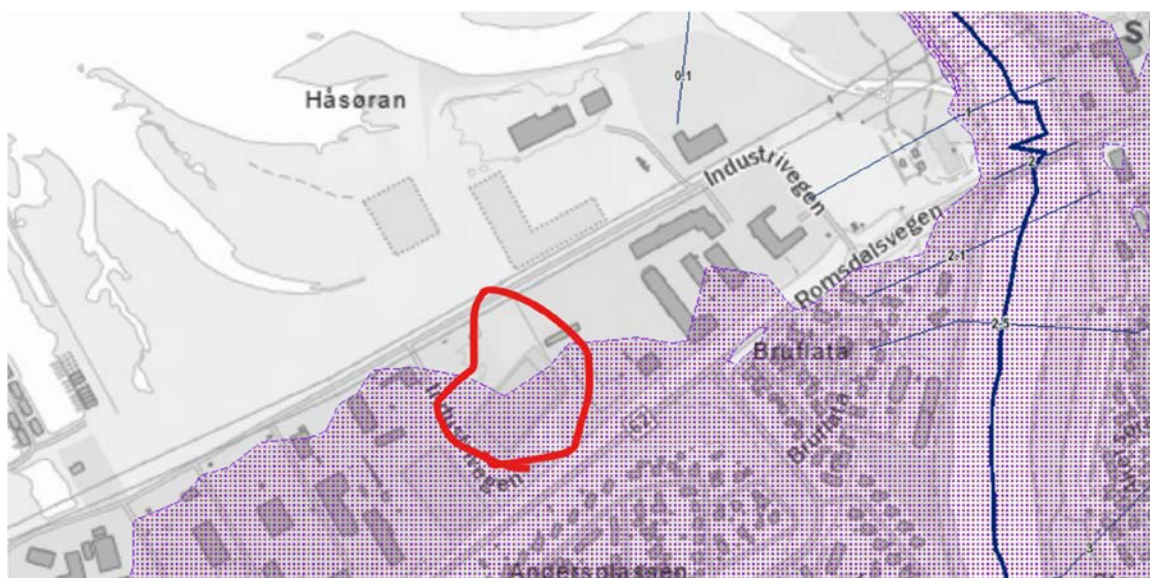
I dette skrevet skal vi utforske skred og flomfare i det aktuelle tiltaket.

Hovud-ressurs: NVE Atlas

1. Flaum:

Flom aktsomhetssoner:

Tiltaket ligg delvis innanfor NVE sitt kart «Flom Aktsomhetsområde» som kan sjåast i dette innlimte kartet (tiltaket ca. innanfor *raude* linjer):



Målemetode: Generert i terrengmodell

Nøyaktighet: 1:50 000

Kvalitet: Lav posisjonell- og tematisk nøyaktighet, lav oppløsning og med generalisering

Flomsoner:

Når ein går inn og sjekkar ulike flomsoner på NVE Atlas, så får ein utslag under **Flomsone_200arsflom_klima:**



Vår forståing er då at når det gjeld flaum så skal dette tiltaket plasserast med sikkerheitsklassen som den farga og utheva teksta nedanfor viser:

f) H320 1 og 2 viser flomfare med 200-års intervall inkludert kalkulert klimapåslag og havnivåstigning (NVE/2013). Innenfor hensynssonen skal utbyggingsformål ha følgende planeringshøyde avhengig av sikkerhetsklasse (jf. Tek §7-2): Minimum planeringshøyde for utbyggingsformål i sikkerhetsklasse F3 er 2,8 m.o.h.



Figur 1 H320_1 og H320_2 vist med rød skravur.

Dette må prosjekterende og utførende fag forholde seg til. Bygget er i dag plassert på 3,0 meter over havnivå.

2. Skred:

Det har ikke vore registrert noko skredhending innanfor tomte der tiltaket er, basert på NVE.

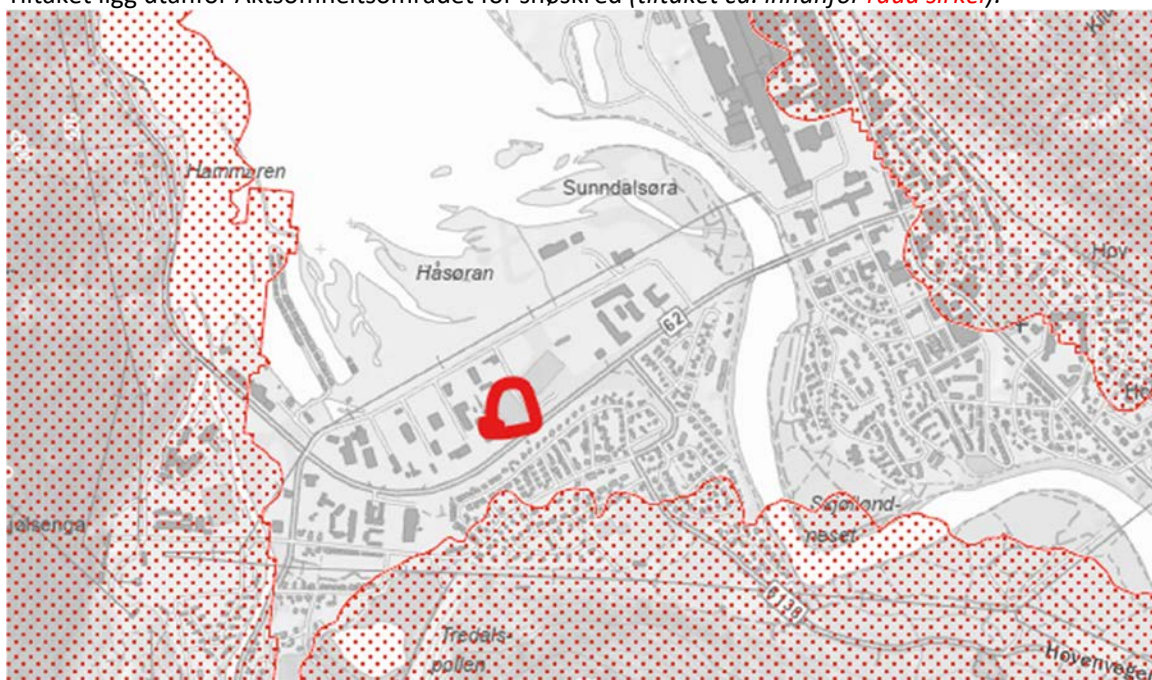
Kartet viser dei generelle faresonene for skred i bratt terreng, slik (tiltaket visest med **raud** sirkel):



Ei vidare utgreiing:

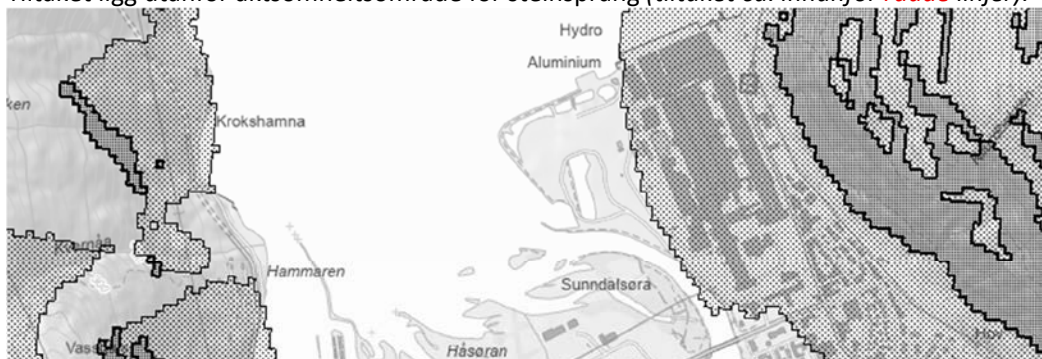
A. Snøskred:

Tiltaket ligg utanfor Aktsomheitsområdet for snøskred (tiltaket ca. innanfor **raud sirkel**):



B. Steinsprang

Tiltaket ligg utanfor aktsomheitsområde for steinsprang (tiltaket ca. innanfor **raude linjer**):



C. Jord og flomskred:

Tiltaket ligg utanfor aktsomheitsområde for jord og flomskred (tiltaket ca. innanfor **raude** linjer):



Tiltaket ligg dermed utanfor *faresone* for skred i bratt terreng, og ligg også utanfor *aktsomheitsområde* for skred i bratt terreng.

I dialog med kommuneadministrasjonen skriv dei følgjande om hensynssone som er nemnt i reguleringsbestemmelsane under punkt 5:

c) H310_1: Skredfaren innanfor denne hensynssonen har større årlig sannsynlighet enn 1/5000. Innenfor hensynssonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S3 (jf. Byggeteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir oppnådd. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.

Det er ikke H310_1 innanfor denne delen av planen

d) H310_2: Skredfaren innanfor denne hensynssonen har større årlig sannsynlighet enn 1/1000. Innenfor hensynssonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S3 (jf. Byggeteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir oppnådd. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres

Det er innanfor «*faresoner_Tsunami_samensat*» avmerkningar i kartet. Dette gjeld ei sekundærvirkning av fjellskred eller liknande. Sannsynlighet er mindre enn 1/5000 årlig. Dette gjeld dei fleste fjordarmar generelt i Møre og Romsdal.



Dette er såleis ikkje ei relevant problemstilling i forhold til tiltaket.

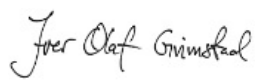
Notat Om kvikkleire og skredfare:

MERK:

Evt. aktsomheitsområde/forekomst av kvikkleire og potensialet for at slik kvikkleire kan forårsake leirskred blir for ordens skuld behandla i det separate skrevet Redegjørelse for Grunnforhold som ein del av kartlegging av skredfare av typen leire.

Regelverket:

Plan og Bygningslova:



Iver-Olaf Grimstad
Ansvarleg søkar / Dagleg leiar
Bucci Arkitektur & Design AS

Redegjørelse Grunnforhold

Tiltakshavar: ReMidt IKS
Prosjekt: Gjenvinningsstasjon.
Adresse: Industrivegen 39 B, 6600 Sunndalsøra
Gnr./Bnr: 53/331

MERK:

Forhold relatert til skred og flomfare er behandla separat i skrivet «Redegjørelse Skred og flomfare». Skredfare som resultat av kvikkleire tek vi likevel med i dette skrivet om grunnforhold, då det er sterkt relatert.

Dersom forurensing i grunn er eit aktuelt tema, så blir slike forhold behandla i eit separat skriv: «Redegjørelse Forurenset grunn».

Dette skrivet handlar om temaet grunnforhold og korleis Remidt anser dette som avklart.

1. Om grunnforhold generelt:

Regelverket:

Plan og Bygningslova:

Kapittel 28. Krav til byggetomta og ubebygd areal

§ 28-1. Byggegrunn, miljøforhold mv.

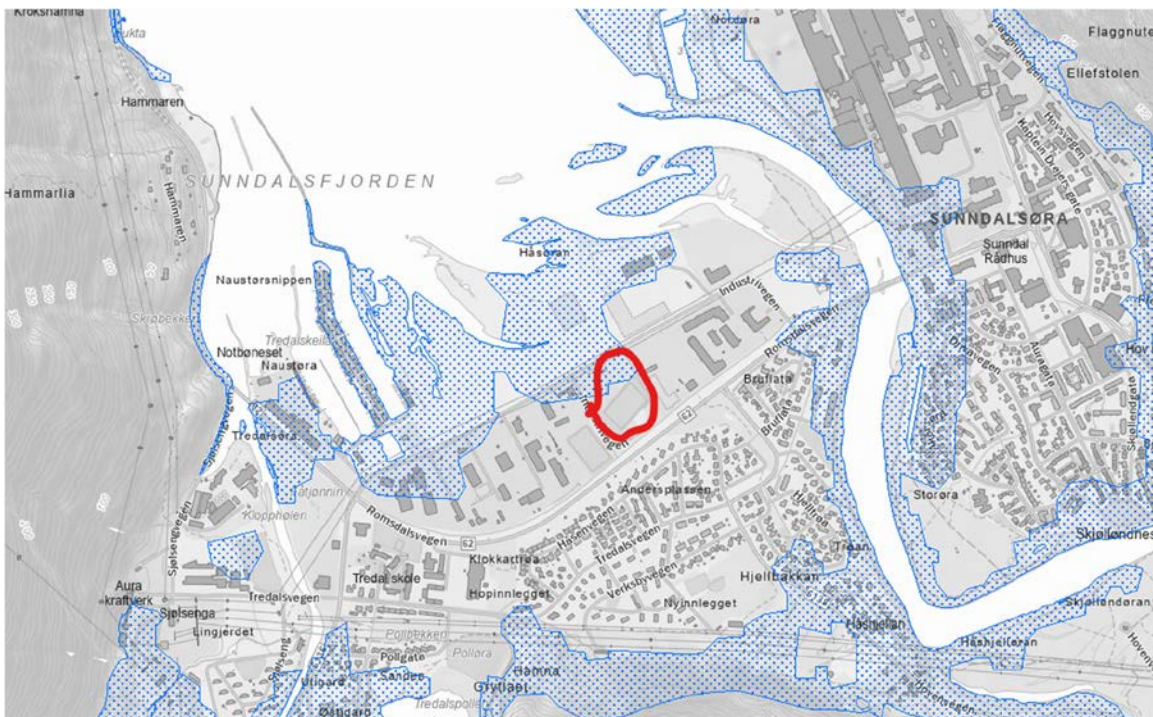
Grunn kan bare bebyggjes, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.

2. Kvikkleire:

På generell basis ligg tiltaket innanfor aktsomheitsområde for **Marin leire** (tiltaket ca. innanfor **raude linjer**):

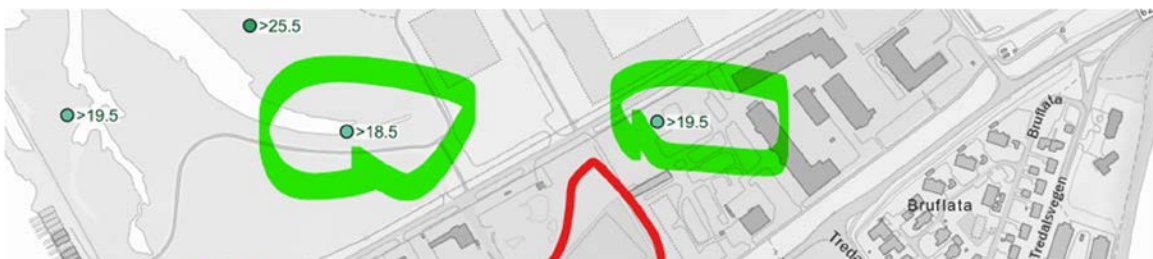


Tiltaket ligg delvis innanfor sonene for «Aktomhet kvikkleireskred» (tiltaket ca. innanfor *raude* linjer):



Djupne til fjell:

Følgande kart viser djupne til fjell, basert på NVE sitt system «Granada»¹. Tala brukte i Granada (grøne sirklar) illustrerer som regel estimert antal meter djupne til fjell (tiltaket ca. innanfor *raude* linjer):

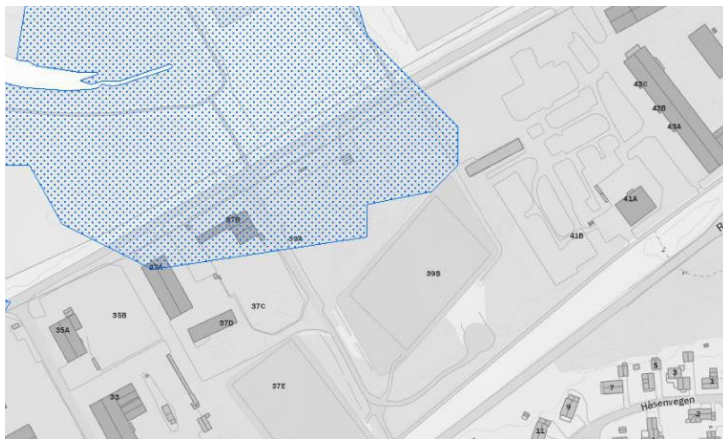


Uttalelsar om kvikkleire:

Vi viser her til Referatet frå møtet med Sunndal kommune 02.07.25 (referent Vidar Kleppe), der det står:

Ros-analysen som ble gjort i forb. med reguleringsplanen. På side 12 i rapporten viser de til et vedlegg til planen, en rapport fra 2010

Grunnforholda like nord for næringsarealet på Håsøran er utreda i 2010 (Grunnundersøkelse Håsøran, GeoVest- Haugland). Der konkluderer GeoVest-Haugland med at arealet kan fylles opp med 2-3 meter, og fremdeles ha god stabilitet (se vedlegg til planen). Nabotomtene til det nye næringsarealet er utbygde og arronderte uten funn av ustabile masser, terrenget er «flatt», og vi kan med stor sannsynlighet hevde at grunnforholdene er sikre med tanke på utglidning



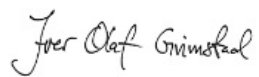
Astrid bekreftet i mail 02.07.2025 at det ikke er funnet kvikkleire i forbindelse med etablering av de nye VA ledningene.

Når det gjelder spørsmålet om kvikkleire så er det ikke kjent at det er kvikkleire i området, kun elve- og bekkeavsetning. Derav ble det ikke foretatt noen egne undersøkelser når nye rør skulle legges, og det ble heller ikke funnet noe kvikkleire ved graving.

Ha en fin dag videre!

Astrid Torske
VA-planlegger
tekniske tjenester

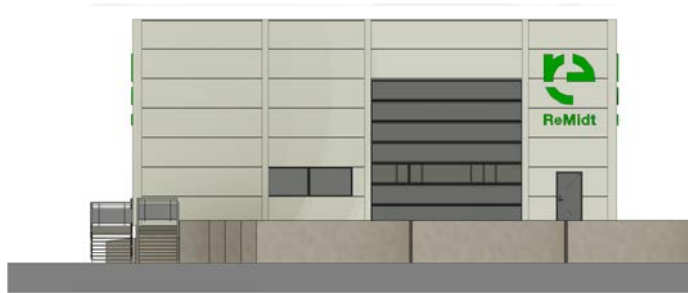
Med vennleg helsing

A handwritten signature in black ink, reading "Iver Olaf Grimstad". The script is cursive and fluid, with the first letters of each name being capitalized and prominent.

Iver-Olaf Grimstad
Dagleg leiar
Bucci Arkitektur & Design AS
Ansvarleg Søkjar



Fasade Vest
1 : 100



Fasade Øst
1 : 100

Rev.		Rev. gjelder				Dato		Sign.
TILBUDSTEGNING								
REMIDT - Sunndalsøra					CONPLAN™			
Fasade Vest og Øst					Rådgivende ingeniører bygg knyttg. 10 6065 ULSTEINØYK Tlf 70 01 67 60 WWW.CONPLAN.NO post@conplan.no			
Dato	25.06.25	Teigen	S.L.	Storhaug	S.L.	Mål	1:100 A2	3255.012.231
Forfatter	ILM							

Redegjørelse estetikk:

Tiltakshavar: ReMidt IKS
Prosjekt: Gjenvinningsstasjon.
Adresse: Industrivegen 39 B, 6600 Sunndalsøra
Gnr./Bnr: 53/331

ReMidt IKS skal bygge en ny gjenvinningsstasjon på industritomt kjøpt av Sunndal Næringspark med det formål å tilrettelegge for innlevering av avfall fra husholdningene i Sunndal kommune. Det er et anlegg for mottak, mellomlagring og uttransport av avfall. Avfallet skal ikke behandles eller gjennomgå noen for sluttbehandling på anlegget i Sunndal.

Tomten ReMidt har kjøpt er fylt opp til riktig byggeklart nivå i forhold til kommunale bestemmelser for område, med minimum planeringshøyde for utbyggingsformål i sikkerhetsklasse F3 på 2,8 m.o.h. Det er brukt morene fyllmasse/grusmasser fra Smestad grustak i Øksendal på tomten. Dette arbeidet ble utført av Bredesen Graving & Transport AS i november 2023.

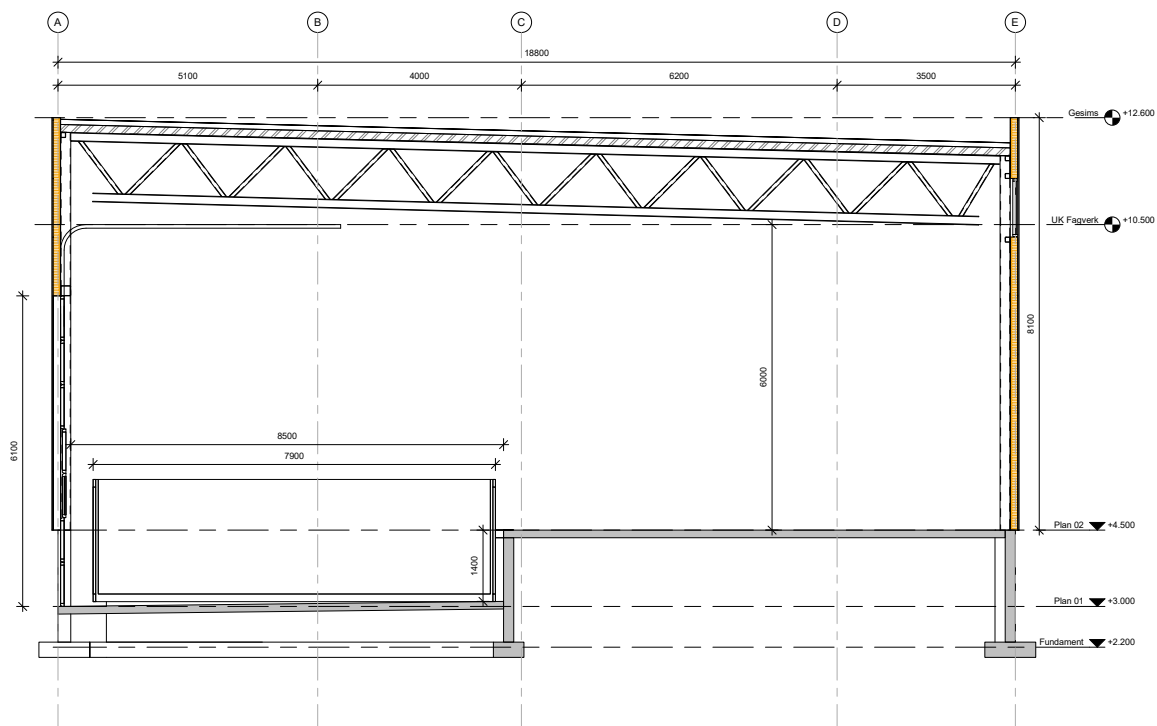
ReMidt IKS har behov for å kunne sende ut avfall i større enheter som containere, dunker og oppsamlingsbur mm. Noe av avfallet vil bli samlet opp i utvendige containere på rampen inn til hallen. Dette gjelder avfall som ikke kan komme på avveie, typisk hageavfall, treverk og metall.

Annet avfall er det nødvendig å samle opp inne i et egnet bygg grunnet mye vind på Sunndalsøra. Kundene kan da kaste avfall ned i containere eller i andre egnede oppsamlingsenheter. Gulvet i gjenvinningsstasjonen er derfor hevet med 1,4 meter og det er bygget tilhørende ramper på hver side av gjenvinningsstasjonen for å kunne ta opp denne høyden.

Hele tomten skal gjerdes inn med et 2 meter høyt gjerde som er et krav fra Statsforvalteren for avfallsanlegg. Selve gjenvinningsstasjonen vil bli utformet i lik stil med andre nærliggende næringsbygg. Bygget vil bestå av ferdig isolerte veggelementer og industriporter med flatt tak. Bygget vil ha veggplater i en lys gråtone og porter i mørkere grå farge.

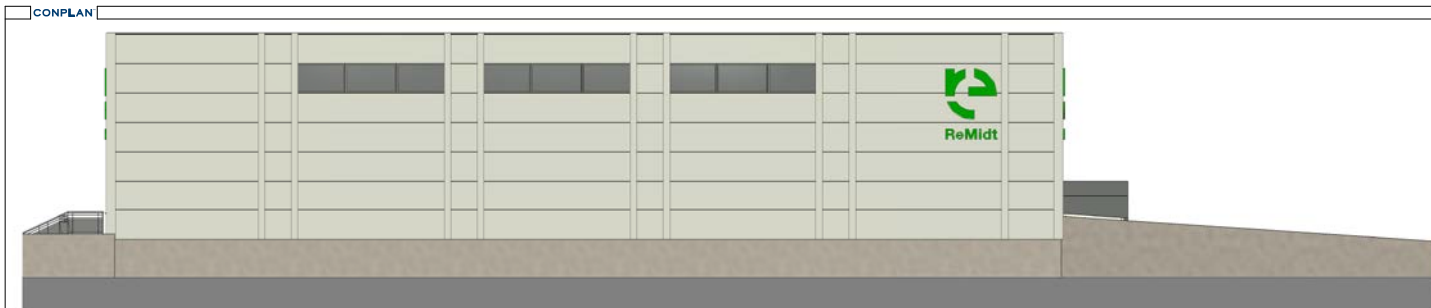
Gjenvinningsstasjonen er planlagt slik at kundene kjører gjennom stasjonen for å levere avfall. Det blir innkjøring fra Industrivegen og utkjøring til kommunal stikkvei på siden av tomten. Det skal ikke være mulig å rygge med bil inne på anlegget.

Plasseringen av bygget på tomten tilrettelegger for god flyt for andre fremtidige tiltak som er tenkt gjennomført på anlegget. Det gjelder garderoberanlegg for de som arbeider med innhenting av avfall



220

Rev. Rev. gjelder				Date		Sign	
TILBUDSTEGNING							
REMIDT - Sunndalsøra GENVINNINGSSJASJON HØVEDSNITT				 Rådgivende ingeniør bygg Kyrreli 10 6065 ULSTEIGEN TR 70 01 87 60 post@conplan.no WWW.CONPLAN.NO			
Dato: 25.06.25		S.L.		Konsument: S.L.		Mål: 1:50	
Kostnad: ILM						A2	
						3255.012.220	



Fasade Nord
1 : 100

230



Fasade Sør
1 : 100

Rev. Rev. gjelder				Dato Sign.	
TILBUDSTEGNING					
REMIDT - Sunndalsøra Fasade Sør og Nord				CONPLAN Rådgivende ingeniører bygg Kyrkjeg. 10 6505 ULSTEIRØYK Tlf: 70 01 67 60 WWW.CONPLAN.NO post@conplan.no	
Dato 25.06.25	Tegning S.L		Kontrollert S.L		Skala 1:100 A2
Forfatter ILM				3255.012.230	

Filbane G-MINE PROSJEKT/ReMidt - Sunndalsøra Prosjekt/66 REVIT model/Conplan Revit/filer/Gjennvinningshall Sunndalsøra4.rvt

Underlag for beregning av utnyttning

Tiltakshavar: ReMidt IKS
Prosjekt: Gjenvinningsstasjon.
Adresse: Industrivegen 39 B, 6600 Sunndalsøra
Gnr./Bnr: 53/331

Underlag for beregning av utnyttning:

Det er oppført nokon regel i føresegnene frå 1975 anna enn at bygget skal godkjennast av bygningsrådet. Vi ser difor ikkje eit grunnlag for å søke om dispensasjon frå reguleringsplanen ifht. utnyttning.

Med denne bakgrunnen tek vi difor utgangspunkt i den mest vanlige og rådande praksis om 30% bebyggd areal (BYA). Då blir oversikta som følger:

Velg beregningsregel for grad av utnyttning

Prosent bebyggd areal



Tillat grad av utnyttning (%)

70

Disponering av areal på tomten

Byggeområde/grunneiendom

19991.7

- Evt. areal som trekkes fra iht
beregningsregler

0

Beregnet tomteareal

19991.7

Bebyggelse på tomten

Beregnet maksimalt byggeareal iht. Plan

19991.7

Hvor mye av eiendommen er allerede
bebyggd?

0

- Hvor mye av dagens bebyggelse skal rives?

0

Med vennlig helsing

A handwritten signature in black ink, reading "Iver Olaf Grimstad". The script is cursive and fluid.

Iver-Olaf Grimstad

Dagleg leiar

Ansvarleg Søkar

Bucci Arkitektur & Design AS

Avkjørelsesplan

Tiltakshavar: ReMidt IKS
Prosjekt: Gjenvinningsstasjon.
Adresse: Industrivegen 39 B, 6600 Sunndalsøra
Gnr./Bnr: 53/331

Adkomst i tiltaket/avkjørelsesplan:

Viser til Situasjonsplan som viser adkomst og avkjørsle i prosjektet. Meir konkrete detaljar rundt utforming høyrer naturleg til i neste prosjekteringsfase.

Viser ellers til to punkt i referatet frå Forhandskonferansen den 07. april 2025, referert av Frank Fredsvold.

Punkt 4:

Enveiskjørt anlegg: Det ble foreslått enveiskjøring av anlegget for å bedre sikkerhet og logistikk.

Punkt 7:

Inn- og utkjøring: Det ble gjennomført en gjennomgang av trafikkflyt ved inn- og utkjøring.

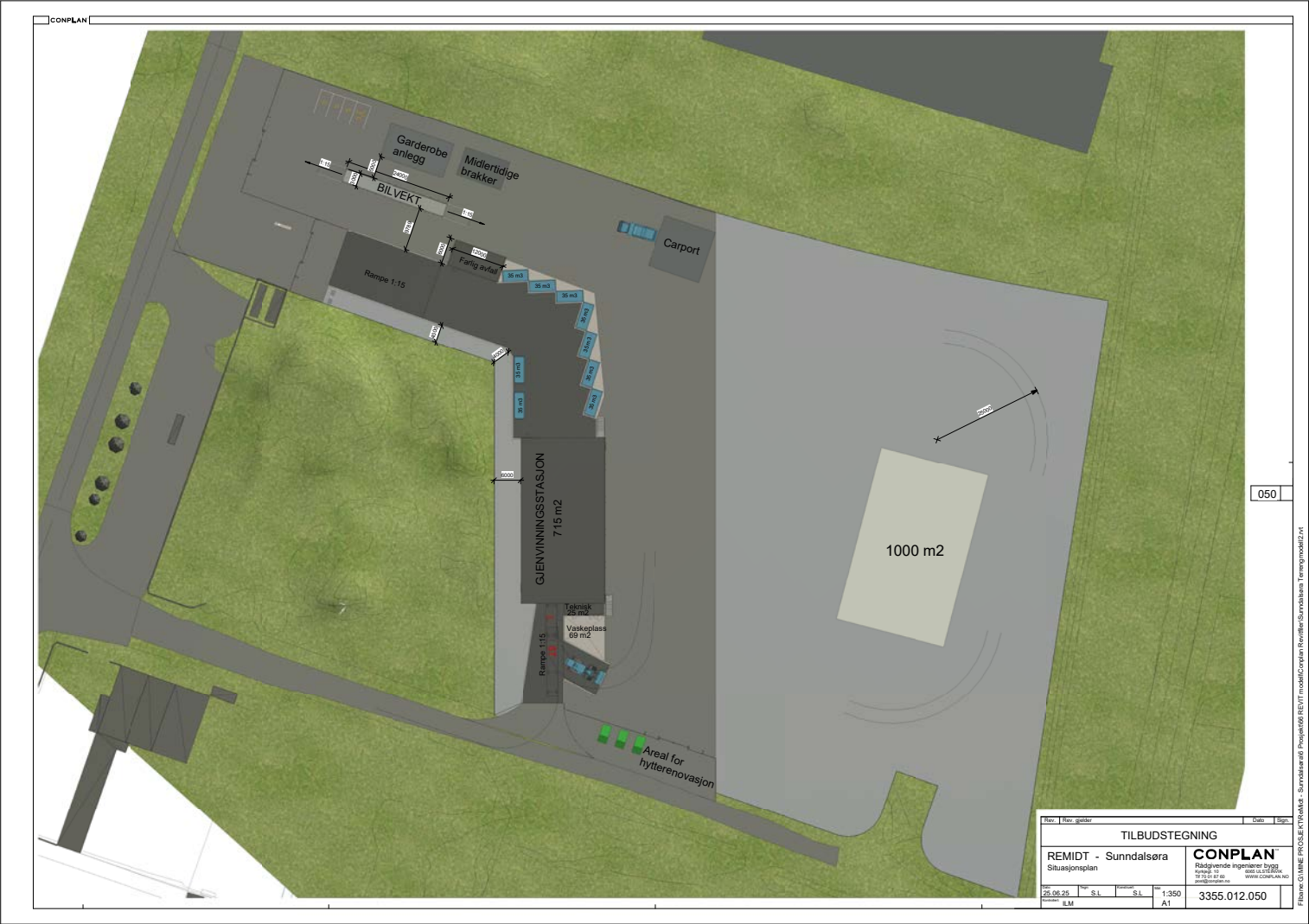
Begrensning på avkjørsle i Reguleringsplanen:

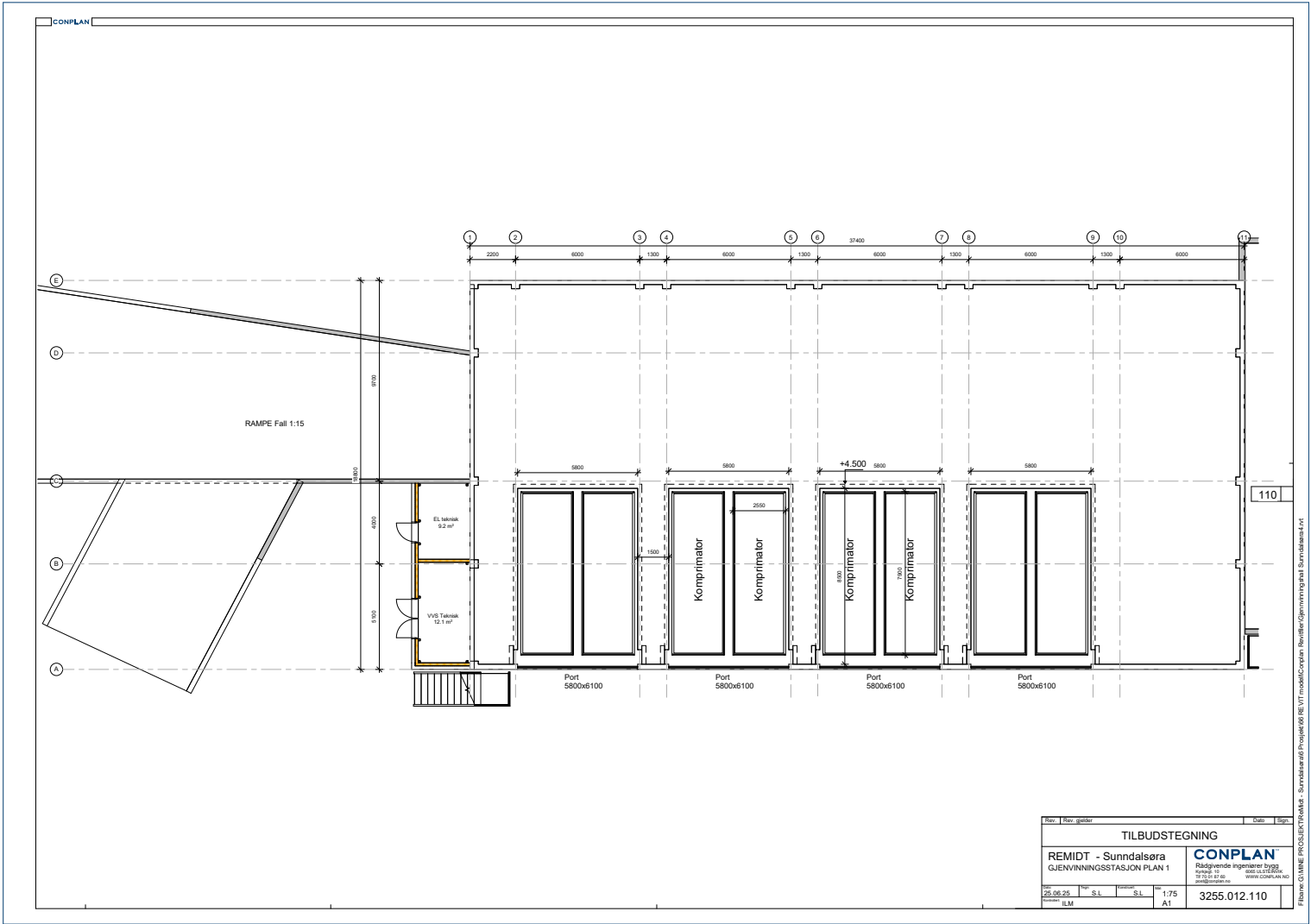
I Punkt 3k) i Reguleringsbestemmelsane står det:

Det tillates ikke andre avkjørsler fra Industrivegen enn det som er vist på plana. Dersom det ved prosjektering av bygningene framkommer bedre atkomstpunkt kan dette endres i forhold til planen. Dette må framgå av situasjonsplanen.

Tiltakshavar ReMidt har eit sterkt ønske om envegs gjennomkøyring, og dette har blitt diskutert med kommunen i forhandskonferansen.

Per definisjon så betyr det ein ny avkjørsle frå Industrivegen.





Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarslet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



12.08.2025 15:33:41 AR693867871

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Industrivegen 39B, 6600 SUNNDALSØRA		
Kommune:	SUNNDAL		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
53	331	0	0
Eier:	REMIDT IKS		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål Parkeringsplass
Tiltaksformål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Gjenvinningsstasjon

Beskrivelse av hva nabovarslet gjelder

Henviser til eige Følgeskriv under Vedlegg F.

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: BUCCI ARKITEKTUR & DESIGN AS
E-post: iver@bucci.no
Telefon: +4741233955

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: BUCCI ARKITEKTUR & DESIGN AS
Organisasjonsnummer: 994495585
E-post: iver@bucci.no
Postadresse: Postboks 21, 6067 ULSTEINVIK

Nabovarselet er signert av

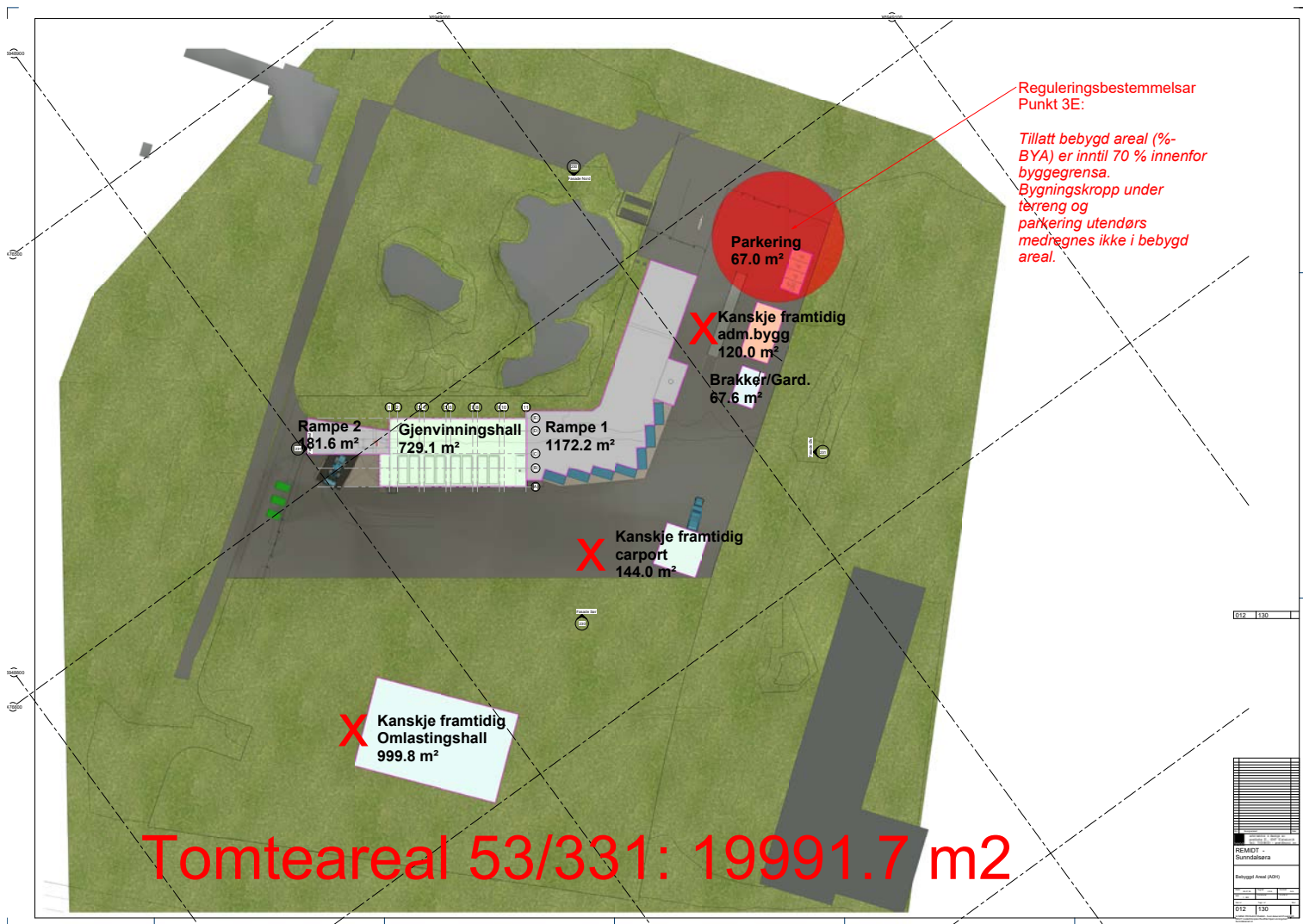
IVER OLAF GRIMSTAD på vegne av BUCCI ARKITEKTUR & DESIGN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

12.08.2025 15:33:41 AR693867871

Filvedlegg:

Vedlegg D - Avkjørelsesplan - Kommentar frå Bucci Arkitektur og Design AS.pdf
Vedlegg D - ReMidt Gjenvinningsstasjon - Underlag for beregning av utnyttning.pdf
Sunndalsøra Terrengmodell2 - Sheet - 050 - Situasjonsplan.pdf
Gjenvinningshall Sunndalsøra4 - Sheet - 130 - Bebygd Areal (A0H).pdf
Vedlegg Q - VAO relatert.pdf
Vedlegg Q - Høgspenlinjer.pdf
Sunndalsøra Terrengmodell2 - Sheet - 053 - Situasjonsplan VA.pdf
Gjenvinningshall Sunndalsøra4 - Sheet - 232 - Perspektiv 1 Gjenvinningsstasjon.pdf
Gjenvinningshall Sunndalsøra4 - Sheet - 233 - Perspektiv 2 Gjenvinningsstasjon.pdf
Sunndalsøra Terrengmodell2 - Sheet - 051 - Perspektiv 1 Område.pdf
Gjenvinningshall Sunndalsøra4 - Sheet - 231 - Fasade Vest og Øst.pdf
Gjenvinningshall Sunndalsøra4 - Sheet - 230 - Fasade Sør og Nord.pdf
Gjenvinningshall Sunndalsøra4 - Sheet - 110 - GJENVINNINGSSSTASJON PLAN 1.pdf
Gjenvinningshall Sunndalsøra4 - Sheet - 120 - GJENVINNINGSSSTASJON PLAN 2.pdf
Gjenvinningshall Sunndalsøra4 - Sheet - 220 - GJENVINNINGSSSTASJON HOVEDSNITT.pdf
Vedlegg F - Redegjørelse estetikk - ReMidt Gjenvinningsstasjon - Conplan AS.pdf
Vedlegg F - Følgerev.pdf
Vedlegg F - Redegjørelse Forurensset grunn - ReMidt Gjenvinningsstasjon.pdf
Vedlegg F - Redegjørelse Andre natur og miljøforhold - ReMidt Gjenvinningsstasjon.pdf
Vedlegg F - Redegjørelse Grunnforhold - ReMidt Gjenvinningsstasjon.pdf
Vedlegg F - Redegjørelse Skred og Flomfare - ReMidt Gjenvinningsstasjon.pdf





Følgebrev

Tiltakshavar: ReMidt IKS
Prosjekt: Gjenvinningsstasjon.
Adresse: Industrivegen 39 B, 6600 Sunndalsøra
Gnr./Bnr: 53/331

Det vert med dette levert nabovarsel/søknad om rammeløyve for bygging av Gjenbruksstasjon, samt ei brakke, på industritomt med Gnr./Bnr. 47/51 i Sunndal kommune.

I det omsøkte tiltaket legg ReMidt IKS vinn på å legge til rette for innlevering av avfall frå husholdningane i Sunndal kommune, med gjenvinning.

Den esteteiske redegjørelsen gir ei god skildring av dei mest relevante sidene ved dette tiltaket, så vi henviser berre her til det som står der. Viser også til vedlagde teikningar og dokumentasjon.

Orientering om ulike tema i nabovarselet/søknaden:

1. Om Formål:

Tiltaket kjem innanfor formålet i reguleringsplanensom m.a. inkluderer lagerdrift og transportfunksjonar.

2. Om Tilfluksrom:

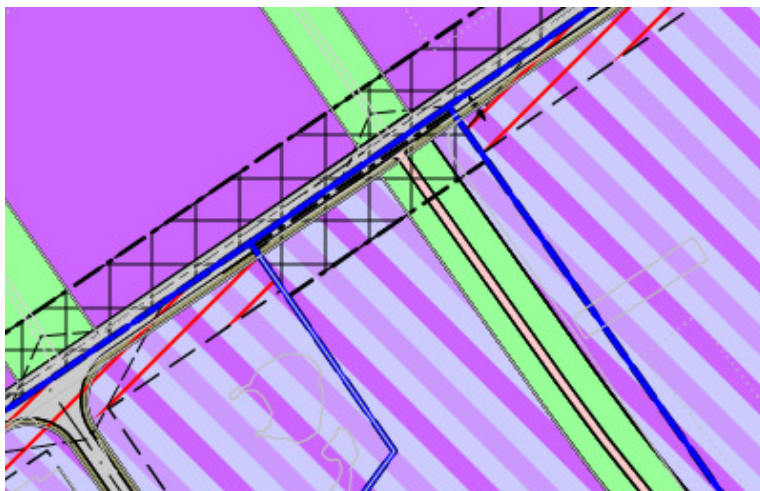
Kravet om tilfluksrom som det blei vedtatt byggestans for i 1998, gjeld bygg over 1000m². Bebyggd areal for sjølve Gjenvinningshallen er kun 729,1 m². Vi legg til grunn at vi ikkje skal rekne inn BYA for rampane i dette, og kommune-administrasjonen seier seg einig i det (e-post 12.08.25).

3. Om parkeringskrav:

Punkt 3j) i reguleringsbestemmelsane omtalte relativt strenge parkeringskrav. Parkeringskrava i kommunedelplan for Sunndalsøra blei endra den 05.02.2025. Punkt 0.4 e) er no som følger:

«Næringsarealer utenom arealer vist til sentrumsformål, parkering tilpasses etter bedriftenes behov og hensyn til god arealutnyttelse.»

Dette gjeld området i svart skravur:



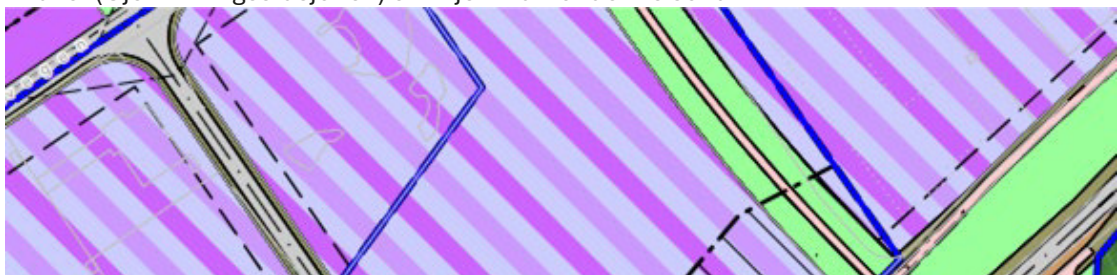
I dette området er det ikkje tillatt med ny benyttelse. Følgande skal også vektleggast:

Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innanfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledning-eier. Eier av ledningen skal også varsles minimum 6 uker før arbeidet starter dersom det skal utføres arbeider nærmere enn 30 meter horisontal avstand fra strømførende linje

Det blir kun tilkomst/avkøyrsløse med eit gjerde og ein skyveport i denne hensynssona, ingen bebyggelse (bygningar).

6. Støysone:

I forhold til Støysone i Bestemmelsane punkt 5g) skal det berre bemerkast følgande: Støysone H220 ligg i sør/sør-austre av tomta. Dette er eit godt stykke unna det omsøkte tiltaket (Gjenvinningsstasjonen) er ikkje innanfor denne sona.



Hallen som er innteikna til høgre (aust) i bildet nedanfor er ikkje ein del av dette omsøkte tiltaket.

Dersom det i framtida blir søkt om eit bygg der, så må ein evt. på det tidspunktet sjå på støyforhold/krav.



Med dette håpar vi at vi har fått gitt ei god utgreiing om tiltaket, og at det vert positivt mottak både i nabolag og i kommunen.



232

Rev.		Rev. gitter		Dato		Sign.
TILBUDSTEGNING						
REMIDT - Sunndalsøra Perspektiv 1 Gjenvinningsstasjon				CONPLAN Rådgivende ingeniør bygg Korsetgt. 10 8170 Lierne www.conplan.no		
25.06.25	Rev.	S.L.	S.L.	1:75	3255.012.232	
Rev. gitter	ILM			A1		

Flarene G:\MIE\PROSJEKTER\Remid - Sunndalsøra\Prosjekt 08 REMIT.mxd\CONPLAN - Sunndalsøra\Gjenvinningsstasjon\Sunndalsøra.dwg

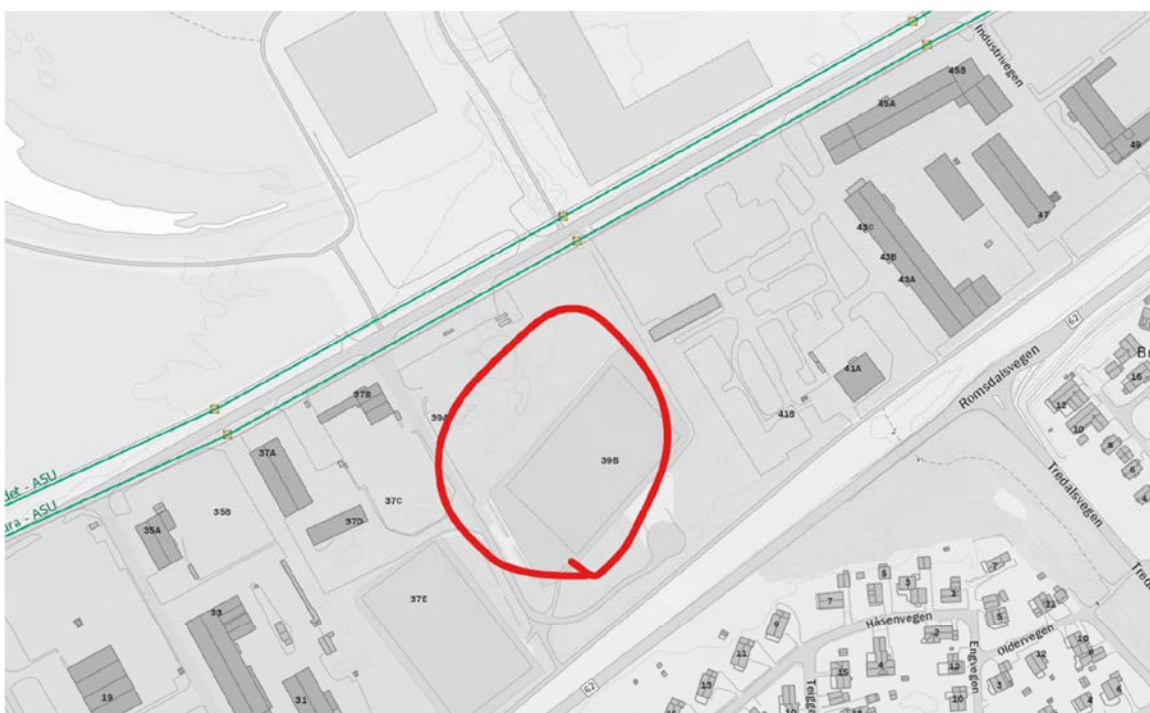
Om høgspenlinjer

Tiltakshavar: ReMidt IKS
Prosjekt: Gjenvinningsstasjon.
Adresse: Industrivegen 39 B, 6600 Sunndalsøra
Gnr./Bnr: 53/331

Høgspenlinjer

Viser til NVE sine temakart som dekker høgspenlinjer i Norge:
<https://temakart.nve.no/tema/nettanlegg>

Kartet viser at der er linjer 110 KV -170 KV (grøn farge på kartet nedanfor).
Raud sirkel representerer tiltaket.



Med vennlig helsing

A handwritten signature in black ink, reading "Iver-Olaf Grimstad". The script is cursive and fluid, with the first letters of each name being capitalized and prominent.

Iver-Olaf Grimstad
Ansvarleg søkar / Dagleg leiar
Bucci Arkitektur & Design AS

Vatn, avløp, overvatn (VAO-plan)

Tiltakshavar: ReMidt IKS
Prosjekt: Gjenvinningsstasjon.
Adresse: Industrivegen 39 B, 6600 Sunndalsøra
Gnr./Bnr: 53/331

Presisering:

Vi har lagt inn eit bilde i modellfila som viser Brannkummar og kummar for spillvannsnettet relatert til situasjonsplan.

Det viser at desse ligg i grensa, og at i samband med opparbeiding av veg, så må ein vere obs på dette.

Det kjem nok inn som ein del av den vidare prosjekteringa av VAO, og i funksjonsbeskrivelsen.

Vidare nøyaktig innteikning av kvar vassinntaka går, kvar avløp går, heilt fram til det møter offentlege rør, handtering av overvatn, kummar og andre VAO-detalar evt. må utførast i samband med anbudsgrunnlaget som skal utarbeidast av den som innehar ansvarsområdet prosjektering av Vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg og tankar rundt overvann.

Med vennlig helsing



Iver-Olaf Grimstad
Ansvarleg søker
Dagleg leiar
Bucci Arkitektur & Design AS

Kommunedelplan for Sunndalsøra 2015-2025, planid. 20141210

Vedtatt av Sunndal kommunestyre 02.09.2015

Endring punkt 8.1.2 og 8.1.3 vedtatt av Sunndal kommunestyre 05.05.2021, sak 27/2

Presisering av bestemmelse nr. 1.2 j), 8.1.4, 8.1.5 og 8.1.6 iht. kravene i teknisk forskrift, 12.01.2024

Endring av bestemmelse nr. 0.4, 1.2 og 1.4.2 vedtatt av Sunndal kommunestyre 05.02.2025, sak 5/25

Bestemmelser

Vedtatt kommunedelplan gjelder foran eldre regulerings- og bebyggelsesplaner der ikke annet er bestemt. Eldre regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder fortsatt så langt det ikke er motstrid til kommunedelplanen.

Rettslig bindende bestemmelser med hjemmel i plan- og bygningsloven er utheva med ramme. Annen tekst er retningslinjer og henvisninger til andre aktuelle lover og forskrifter.

Generelle bestemmelser

0.1 Utbyggingsavtaler, jfr. pbl § 11-9 nr. 2

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur med torg, uteoppholdsarealer og parkeringsløsninger.

0.2 Folkehelse og universell utforming, jfr. pbl § 11-9 nr. 5

- a) Reguleringsplaner skal bidra til å fremme god folkehelse. Virkemidler kan være universell utforming og tilgjengelighet, tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser for alle befolkningsgrupper.
- b) Reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.

Det vises til plan og bygningsloven og gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) som inneholder detaljerte bestemmelser om universell utforming av tiltak.

Det vises til folkehelseloven som sier at kommunen skal iverksette nødvendige tiltak for å fremme folkehelseutfordringer som tiltak knyttet til oppvekst- og levekårsforhold som bolig, fysisk og sosiale miljø, fysisk aktivitet mm

0.3 Leke- og oppholdsareal, jfr. pbl § 11-9 nr. 5

a) Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det være tilgjengelig felles utendørs leke- oppholdsareal ifølge kravene nedenfor punkt b), c) og d). Gode, trygge og tilgjengelige naturområder/nærfriluftsområder med naturlige lekemuligheter kan erstatte opparbeidede arealer.

b) Det er følgende generelle krav til leke- og oppholdsareal:

- Skal være skjermet mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- Skal ha trafiksikker adkomst.
- Skal være tilgjengelig for alle med universell utforming.
- Skal ha allsidige aktivitetsmuligheter, tilfredsstillende sikkerhetskrav og skal utformes som møteplasser i nærmiljøet.
- Skal ha innsyn fra gate eller bygning av trygghetshensyn.
- Skal ikke være brattere enn 1:3 og ikke smalere enn 10 meter.
- Skal ha solrik beliggenhet dvs. de skal ikke plasseres på skyggefulle steder bak høye bygninger.

c) Leke- og oppholdsareal skal være opparbeidet før første bolig kan tas i bruk.

d) Avstands-, areal- og adkomstkrav til lekeareal:

Nælekeareal

Det skal være små møte- og lekeareal med størrelse minimum 200 m² nær bolig med aktivitetsmuligheter for barn 0-6 år. Avstand fra bolig skal være maks 50 meter. Adkomst til området skal skje uten konflikt med kjørende trafikk. Maks 20 boenheter kan være felles om lekearealet som skal være minimum utstyrt med sandkasse, benk og ett lekeapparat.

Kvartalslekeareal

Det skal være felles eller offentlig møte- og lekeareal som skal inneholde allsidige aktivitetsmuligheter for barn opp til 13 år maks 150 meter fra bolig. Størrelse minimum 400 m². Adkomst til området skal skje uten konflikt med kjørende trafikk med høyere standard enn boliggate.

Nærmiljøpark

Større kombinerte leke- og aktivitetsområder med allsidige aktivitetsmuligheter og ballspillområde med størrelse min 20 x 40 meter. Ballspillområder må ikke ligge så nært gate eller bebyggelse at det hindrer fri utfoldelse. Avstand fra bolig skal være maks 500 m. Størrelse minimum 2 da.

0.4 Parkering og frikjøp av parkeringsplasser, jfr. pbl § 11-9 nr. 5

a) Krav til antall parkeringsplasser

- a) Boliger i arealer vist til sentrumsformål, minimum 1 parkeringsplass per boenhet eller per 100m² BRA
- b) Boliger utenom arealer vist til sentrumsformål, minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet
- c) Forretning og tjenesteyting i arealer vist til sentrumsformål, maksimum 2 parkeringsplasser per 100m² BRA

- d) Kontor i arealer vist til sentrumsformål, maksimum 1 parkeringsplass per 100m² BRA
- e) Næringsarealer utenom arealer vist til sentrumsformål, parkering tilpasses etter bedriftenes behov og hensyn til god arealutnyttelse.
- f) I stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal i *sentrumsområdet* skal det innbetales et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Beløpet fastsettes av kommunen. Unntatt fra frikjøpsordningen er kravet til at det skal være tilgjengelige parkeringsplasser forbeholdt forflytningshemmede.
- g) Innenfor sentrumsområdet kan det innføres tidsbegrenset parkering på offentlig eller privat areal etter gjeldende regelverk.
- h) Det skal ikke tas betaling for kommunale parkeringsplasser på Sunndalsøra.
- i) Minst 5% av parkeringsplassene for arealer til forretning, tjenesteyting og kontorer skal være forbeholdt forflytningshemmede og oppfylle kravene i byggeteknisk forskrift til slike plasser.

I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall. Evt. parkeringsareal skal ikke inngå i BRA for beregning av parkeringsdekning. For annen arealbruk må det utøves faglig skjønn på bakgrunn av bestemmelsene.

0.4.1 Sykkelparkering

- a) Krav til antall sykkelparkeringer:
 - Boliger, minimum 2 sykkelplasser per boenhet
 - Kontor, minimum 1,5 sykkelplasser per 100m² BRA
 - Forretning og tjenesteyting, minimum 1,5 sykkelplasser per 100m² BRA
- b) Minst 50% av sykkelplassene skal være under tak
- c) Deler av sykkelparkeringen skal ligge i tilknytning til hovedinngang/inngangsparti til kontorer, forretninger o.l.

0.5 Hensyn til bevaring av bygninger og kulturmiljø , jfr. pbl § 11-9 nr. 7

Dersom det under gravearbeider eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner skal arbeidet umiddelbart stanses og kulturvernmyndigheten varsles.

Det vises til kulturminneloven

Bestemmelser til arealformål

1. Bebyggelse og anlegg

For byggeområder vist på planen følger byggegrensen arealgrensen. Innenfor områder avsatt som byggeområder gjelder derfor ikke forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

1.1 Boligbebyggelse

1.1.1 Boligbebyggelse, signaturen B_01 – B_18 (eksisterende boligområder)

Utbyggingsområder som ikke krever ytterligere plan (forutsatt at det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal mm) jfr. pbl § 11-10 nr. 1

- a) Fortetting i etablerte boligområder krever ikke ytterligere plan jfr. pbl § 11-10 nr. 1 forutsatt at minste uteoppholdsareal (MUA) er 20% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt, hvorav minst 50% skal ligge på bakkeplan. Uteoppholdsarealet skal være sikkert og egnet til lek og opphold ute.
- b) Innenfor gul støysoner kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- c) Det er ikke tillatt med ny boligbebyggelse innenfor rød støysoner.
- d) Innenfor områder omfattet faresoner ras og skredfare er det ikke tillatt med ny boligutbygging eller utviding av eksisterende boligbebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet.
- e) I områder som omfattes av faresoner flom må områdene sikres mot flom før utbygging av nye boliger.

Det vises til retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442

Det vises til plan- og bygningslovens bestemmelser, byggt teknisk forskrift og øvrig lovverk som også skal være ivarettatt ved utbygging i området.

For tiltak innenfor viste faresoner vises det til pbl § 28-1 om at grunn bare bebygges eller eiendom opprettes dersom det er tilstrekkelig sikkerhet og det vises til byggt teknisk forskrift som utdyper kravene til sikkerhet og de ulike sikkerhetsklassene.

Plankartet viser ikke områder med fare for vann i kjeller og dette må sjekkes i hver byggesak.

1.1.2 Boligbebyggelse, signaturen B_20 – B_29 (nye boligområder)

Oppføring, fradeling eller bortfesting til nye boliger kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan.

1.1.2.1 Boligbebyggelse, signaturen B_20

- a) Utbygging skal ta hensyn til fare for høy grunnvannstand.
- b) Det skal sikres og opparbeides kvartalslekeareal samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.

1.1.2.2 Boligbebyggelse, signaturen B_21

Utbygging skal ta hensyn til fare for høy grunnvannstand

1.1.2.3 Boligbebyggelse, signaturen B_22

- a) Innenfor støysoner kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- b) Området må sikres mot og flom før utbygging og utbygging skal ta hensyn til fare for høy grunnvannstand.
- c) Kvartalslekeareal i eller i nærheten av området og universell utformet gangadkomst/tursti fra Øyagata til friområdene langs Driva skal opparbeides samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.

1.1.2.4 Boligbebyggelse, signaturen B_23

- a) Kvartalslekeareal i eller i nærheten av området opparbeides samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.

- | |
|---|
| b) Nye boenheter skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse. |
|---|

1.1.2.5 Boligbebyggelse, signaturen B_24

- | |
|---|
| a) Grunnforholdene utredes og hensyntas ved ny utbygging.
b) Det skal tas hensyn til fare for høy grunnvannstand.
c) Trafikksikker gang- sykkelveg som går langs området fra Øranvegen til Drivavegen skal tas vare på.
d) Det skal skaffes/opprustes erstatningsareal som kvartalslekeareal i nærmiljøet samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.
e) Nye boenheter skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse. |
|---|

1.1.2.6 Boligbebyggelse, signaturen B_26

- | |
|--|
| a) Innenfor støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger. |
| b) Utbygging skal ta hensyn til fare for høy grunnvannstand. |

1.1.2.7 Boligbebyggelse, signaturen B_27

- | |
|--|
| a) Innenfor støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger. |
| b) Ny undergang under riksvegen mot Håsøran og tilhørende gang- sykkelforbindelse skal være etablert før utbygging av området. |
| c) Området må sikres mot flom før utbygging og det skal tas hensyn til fare for høy grunnvannstand. |

1.1.2.8 Boligbebyggelse, signaturen B_28

- | |
|---|
| a) Ballbingen sikres der den står eller flyttes til nytt sted og kvartalslekeareal skal opparbeides i eller i nærheten av området samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet. |
| b) Det skal tas hensyn til fare for høy grunnvannstand. |

1.1.2.9 Boligbebyggelse, signaturen B_29

- | |
|---|
| a) Innenfor støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger. |
| b) Området må sikres mot flom før utbygging og det skal tas hensyn til fare for høy grunnvannstand. |
| c) Kvartalslekeareal skal opparbeides i eller i nærheten av området samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet. |

1.2 Sentrumsformål, signaturen BS

- | |
|--|
| a) Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting, bevertning, grøntarealer, torg, kjøre-, gang-, sykkelveger og parkering. |
| b) Oppføring, fradeling eller bortfesting til ny sentrumsbebyggelse kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljregulering eller områdereguleringsplan. |

- c) Reguleringsplan skal definere rammer for helhetlig utforming av byrom, bebyggelsesstruktur og trafikkløsninger. Stedskarakter, kvalitet i materialer, utforming og gode helhetsløsninger vektlegges.
- d) Ny bebyggelse plasseres langs gateløp og plassrom slik at de bygger opp om en bymessig kvartalsstruktur.
- e) For god arealutnyttelse skal ny større sentrumsbebyggelse være fleretasjes bygg med minimum gesimshøyde 7 meter.
- f) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være min 20% av bruksarealet for boligbebyggelse på en tomt, hvorav minst 50% skal ligge på bakkeplan. Uteoppholdsarealet skal være sikkert og egnet til lek og opphold ute.
- g) Det tillates ikke anlagt større garasjeanlegg i 1.etasje av hensyn til utvikling av et levende og attraktivt sentrum. For nye større byggeprosjekter skal parkering fortrinnsvis plasseres i kjeller/under bakken. Bygging av garasjeanlegg i 1.etasje kan kun tillates utenom de viktigste sentrumsgatene angitt i punkt k) dersom det blir gjort avbøtende tiltak med hensyn til fasadens uttrykk og utforming. Eksempelvis bruk av treverk for å skape et varmere uttrykk, oppdelinger og spill i fasaden, bruk av skjermende beplantning, inntrukkede inngangspartier og inntrukkede hjørner som innbyr til møteplasser og opphold, partier med glass og vinduer etc. Det kan være behov for flere av disse tiltakene, og det er det totale uttrykket som vil være avgjørende.
- h) I nye flerleilighetsbygg skal boenheter være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.
- i) Innenfor støysoner kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- j) Innenfor områder omfattet av faresoner ras og skredfare er det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til bestemmelsene i teknisk forskrift.
- k) Av hensyn til miljøet i sentrum skal fasader i 1.etg langs Sunndalsvegen, Åkersgata, Nedgardsgata, Nordmørsvegen, Romsdalsvegen, Mongstugata og Bussholdeplassen ha åpen karakter med dører og vinduer.

~~I 1.etg langs Sunndalsvegen, Åkersgata, Nedgardsgata, Nordmørsvegen og Bussholdeplassen bør det legges til rette for publikumsrettet virksomhet som stimulerer gatelivet.~~

For tiltak innenfor viste faresoner vises det til pbl § 28-1 om at grunn bare bygges eller eiendom opprettes dersom det er tilstrekkelig sikkerhet og det vises til byggteknisk forskrift som utdyper kravene til sikkerhet og de ulike sikkerhetsklassene.

1.3 Offentlig og privat tjenesteyting, signaturen BOP_6

- a) Krav om detaljregulering før utbygging.
- b) Ny barnehagebygning for personopphold plasseres utenfor fareområde skred 1/5000 ifølge kartlagte faregrenser NVE 2015.03.25
- c) Området kan ikke bygges ut før høyspentledning som går over området er fjernet.
- d) Lysløypa og området for hundeklubben må flyttes og sikres ny plassering senest samtidig med opparbeidelsen av området.

- e) Det skal sikres utvidelse av gang/sykkelveg langs Skolevegen i forbindelse med utbyggingen.

1.4 Næringsbebyggelse, signaturen BN

1.4.1 Næringsbebyggelse, signaturen BN_03 – BN_07

I tillegg til næringsvirksomhet som faller inn under formålet tillates etablert bedrifter som driver med salg av plasskrevende varer som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, hagesentre, møbler, teppe, kvite- og brunevarer.

1.4.2 Næringsbebyggelse, signaturen BN_17 – BN_19

Reguleringsplan for Håsøran – endring for Sunndal næringspark planid. 20130210 med bestemmelser skal fortsatt være gjeldende for området foran kommunedelplanen. Punkt 0.4 og 0.4.1 om parkering i kommunedelplanen skal allikevel gjelde foran Reguleringsplan for Håsøran – endring for Sunndal næringspark planid. 20130210

1.5 Idrettsanlegg, signaturen BIA_2 og BIA_3

- a) Området kan benyttes til golfbane med tilhørende anlegg.
- b) Det skal etableres slagskjermer fra golfanlegget mot nærliggende bolig- og friområder, evt. ytterligere skjerming skal vurderes etter behov.

1.6 Andre typer bebyggelse og anlegg, signaturen BAB_6

- a) Området kan benyttes til garasjeutbygging.
- b) Krav om detaljregulering før utbygging.
- c) Universell utformet turveg gjennom området ivaretas og utvikles samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.

1.7 Grav- og urnelund, signaturen BGU_3

- a) Krav om detaljregulering før utbygging.
- b) Ny balløkke/nærmiljøpark skal opparbeides som erstatning for den som faller bort senest samtidig med opparbeidelse av ny utvidet kirkegård.

1.8 Kombinert bebyggelse og anlegg, signaturen BKB

1.8.1 Kombinert bebyggelse og anlegg, signaturen BKB_1

- a) Området kan nyttes til boligbebyggelse, tjenesteyting og fritids- turistformål.
- b) Innenfor området omfattet av faresoner ras og skredfare 1/5000 er det ikke tillatt med ny eller utvidelse av bebyggelse i sikkerhetsklasse 3.
- c) Om grunnen er tilstrekkelig stabil avklares før ny utbygging i området.
- d) Felles lekeareal som både kan nyttes av turister og fastboende opparbeides ved ny utbygging av boliger i området.
- e) Krav om detaljregulering før ny utbygging.

1.8.2 Kombinert bebyggelse og anlegg, signaturen BKB_2

- a) Området kan nyttes til boligbebyggelse, tjenesteyting og fritids- turistformål.
- b) Krav om detaljregulering før ny utbygging
- c) Innenfor støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- d) Det skal ikke føres opp nybygg inne på tunet. Ved oppstart av detaljregulering skal regional kulturminnemyndighet involveres så tidlig som mulig for dialog om utforming. Eventuell nybygg skal plasseres bak tunet, og tilpasses den verneverdige bebyggelsen i størrelse, form, material- og fargevalg.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

For samferdselsanlegg vist på planen følger byggegrensen arealgrensen. Innenfor områder for samferdselsanlegg gjelder derfor ikke forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

2.1 Havn, signaturen SHA_4 og SHA_5

Tiltak må vurderes i forhold til grunnforhold før utviding av kai/havneområde. Stabiliteten av marbakken og fare for utglidninger av sjøbunnen skal vurderes før iverksetting av nye tiltak i forbindelse med havneområdene.

3. Grønnstruktur

3.1 Friområder, signaturen GF

Innenfor friområder kan det anlegges turveger, gapahuker, badeplasser og andre tiltak/anlegg som legger til rette for aktivitet og friluftsliv.

Mye av friområdene ligger innenfor faresoner flom, ras- og skredfare. Ved anleggelse av tiltak innenfor faresoner vises til bestemmelsene punkt 8.1

8. Bestemmelser til hensynssoner, jfr pbl §11-8

8.1 Faresoner

8.1.2 Ras og skredfare, signaturen H310_1000

- a) Områdene ligger innenfor faresone skred 1/1000 kartlagt av NVE 2015.
- b) Det er ikke tillatt tiltak innenfor sikkerhetsklasse S2 eller S3 i henhold til kravene i teknisk forskrift.

8.1.3 Ras og skredfare, signaturen H310_5000

- a) Områdene ligger innenfor faresone skred 1/5000 kartlagt av NVE 2015
- b) Det er ikke tillatt med tiltak innenfor sikkerhetsklasse S3 i henhold til kravene i teknisk forskrift.

8.1.4 Ras og skredfare, signaturen H310_Pot

- a) Områdene ligger innenfor aktsomhetsområde for snø- og steinskred ifølge aktsomhetskart snø- og steinskred fra NGI
- b) Det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i teknisk forskrift.

8.1.5 Flomfare, signaturen H320_1

- a) Områdene ligger innenfor faresone flom 1/200 kartlagt av NVE 2013.
- b) Ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse må sikres mot flomfare i henhold til kravene i teknisk forskrift.

Det vises til pbl § 28-1 om at grunn bare kan bygges eller eiendom opprettes dersom det er tilstrekkelig sikkerhet og det vises til byggeteknisk forskrift som utdyper kravene til sikkerhet og de ulike sikkerhetsklassene.

8.1.6 Flomfare, signaturen H320_2

Flomfare fra Litldalselva skal vurderes før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse i henhold til kravene i teknisk forskrift.

8.1.7 Høyspenningsanlegg, signaturen H370

- a) Det kreves utredning av magnetfelt før utbygging som skal gi grunnlag for å vurdere forebyggende tiltak for å redusere påvirkning av magnetfelt.
- b) Rundt kraftlinjene er det byggeforbud iht. angitte byggegrenser.

8.2 Støysoner

8.2.1 Støysoner, signaturen H210 gul sone og H220 rød sone

Det kreves støyfaglig vurdering før utbygging av nye bygninger med støyfølsom bruk.

Det vises til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

8.3 Soner med særlig angitte hensyn

8.3.1 Bevaring av kulturmiljø, signaturen H570_1 – H570_9

- a) Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.
- b) Ved utbedring, ombygging og reparasjon skal bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, vinduer, dører, materialer og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelighet. Eventuelle tilbygg må ikke redusere bygningens verneverdi.
- c) Eventuelle nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer og farger som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.
- d) Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i miljøet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene.

8.3.2 Bevaring av kulturmiljø, signaturen H570_3 og H570_4

- a) Det er ikke tillatt å rive eller gjøre vesentlige endringer av eksteriøret på gardsbygningene på Prestgarden/Borgstutomta og på murgårdene.
- b) Søknader om tiltak som går ut over vanlig vedlikehold skal forelegges regional kulturminnemyndighet for uttale.

8.3.2 Bevaring av naturmiljø, signaturen H560_1 – H560_6

- a) H560_1, H560_2, H560_5 og H560_6 Fysiske inngrep som i vesentlig grad endrer den naturlige dynamikken i elva må unngås.
- b) H560_3 Tiltak som virker negativt inn på fredede insektsarter er ikke tillatt.
- c) H560_4 Eventuell opprensning må ikke bearbeide alle massene på en gang, men gjøres på en slik måte som tillater overlevelse av sjeldne arter.

8.4 Båndleggingssoner

8.4.1 Båndlagt etter kulturminneloven, signaturen H730

Hov mellomalderkirkegård, H730 er automatisk fredet kulturminne.

Ifølge kulturminneloven er alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminne ikke tillatt.

8.4.2 Områder båndlagt etter plan- og bygningslova, H710

H710 er regulert som naturvernområde og reguleringsplan for Håsøran nord planid. 20051100 gjelder for området.

Gjeldende planstatus

Matrikkel 1563/53/103

Håsenvegen 15

Reguleringsplan

Eiendommen er ikke regulert. Det er kun en smal stripe mot fylkesvegen som så vidt kommer inn på reguleringsplan for Håsørene id 19871200.

Gjeldende kommunedelplan

Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder for området. Kommunedelplanen inneholder både generelle bestemmelser som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på planene.

I kommunedelplanen er tomten vist som eksisterende boligområde (gul farge).

For tomten vil generelle bestemmelser nr. 0.1-0.5 og bestemmelser nr. 1.1.1. gjelde.

Delen av tomten mot vegen omfattes av støysone (sort skravur) med bestemmelse nr. 8.2.1

Utsnitt av kommunedelplanen:





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 tuner/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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 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: Håsenvegen 15
6600 SUNNDALSØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christina Angvik Jensen

Telefon: 919 98 110
E-post: christina.angvik.jensen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre