



aktiv.

Sandegata 30, 6600 SUNNDALSØRA

Familievennlig enebolig med veranda og hage, populær beliggende på Sunndalsøra med kort avstand til det meste.



Eiendomsmegler

Christina Angvik Jensen

Mobil 919 98 110

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

Aktiv Sunndal

Sunnalsvegen 15, 6600 SUNNDALSØRA.
TLF. 400 04 565

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 140,-
Total ink omk.: Kr 3 886 140,-
Selger: Edel Birgit Hyldbakk

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 184/184 kvm
Tomtstr.: 902 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 132
Oppdragsnr.: 1602260010

Familievennlig enebolig med veranda og hage, populær beliggende på Sunndalsøra med kort

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christina A. Jensen ønsker velkommen til en innholdsrik enebolig i Sandegata 30, Sunndalsøra! Eiendommen ligger i et attraktivt område med kort gangavstand til sentrum, skole og idrettsanlegg. Tomten er flat og opparbeidet med plen og asfaltert parkeringsareal, og området byr på en rolig atmosfære med gode fasiliteter.

Boligen, oppført i 1971, har et bruksareal på 184 m² fordelt på to etasjer. Første etasje inneholder entré, stue, kjøkken, bad og tre soverom, mens kjelleren har fire boder. Huset er jevnlig vedlikeholdt og har gjennomgått oppgraderinger, inkludert modernisering av bad og vann- og avløpsrør. Verandaen på 20 m² er sørvendt og har direkte tilgang til pent opparbeidet hage.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	67
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 184 kvm

BRA totalt: 184 kvm

TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 90 kvm Gang, entré, kjøkken, kott, stue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3.

1. etasje

BRA-i: 94 kvm Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Under åpent areal (TBA) er veranda med tilgang fra stuen medtatt med ca. 16 m² og ved inngangspartiet med ca. 4 m². Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

902 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og asfaltert

parkerings areal.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig, barnevennlig og sentrumsnært boligområde på Sunndalsøra med kort vei til skoler, barnehage og gangavstand til sentrum med servicetilbud.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig gate, se vedlagte kart.
Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Tett bebyggelse med eneboliger og to småbruk i umiddelbar nærhet.

Barnehage/Skole/Fritid

Se sunndal.kommune.no eller ring sentralbordet til kommunen på 71 69 90 00

Skolekrets

Sande barneskole og Sunndal ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Rutebuss Sunndalsøra-Molde, Sunndalsøra-Oppdal, Sunndalsøra-Kristiansund, Sunndalsøra-Trondheim (via Surnadal) går fra bussholdeplassen midt i sentrum.

Bygningssakkyndig

Råd Eiendomstakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taket er tekket med lakkerte stålplater. Renner og nedløp i sort stål. Standard vindskibord med 3 bord i høyden. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten. Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperreer fra byggeår. Boligen har vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer. Malt ytterdør og en malt verandadør av trevirke. Det er etablert balkong på fasaden, med tilgang fra stue. Betongkonstruksjon med spaltedekke av malte terrassebord. Rekkverk i stående kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset. Etasjeskiller av betong. Murt teglsteinspipe. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Lukket vedovn i stue.

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, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen og skjoldmerker på takstol ved pipestokken. Ved bruk av fuktindikator bemerkes skjoldmerkene som tørre på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Bad

- Overflater vegger og himling

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på membran (godkjent våtroms belegg).

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen ved å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det bør vurderes oppgradering av membran/vinylbelegg, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

- Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på membraner (godkjent våtroms belegg).

Konsekvens/tiltak: Eldre sluk og membran har økt sannsynlighet for svikt, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader ved vanninntrenging. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av både sluk og membran.

- Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmesentral

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Anlegget må kontrolleres annethvert år for å sikre optimal funksjon.

- Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannstanken, for å unngå risiko for varmgang og brann.

- Helse, miljø og sikkerhet

Boligen vurderes med hensyn til forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av boligen.

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

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering.

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk bør monteres på både utvendige og innvendige trapper, samt at høyden på eksisterende rekkverk på balkong eller terrasse bør tilpasses dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.04.2026 av Lars Rune Torvik. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Boligen selges med fullmakt.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Det ble skiftet våtromstapet på vegg samt nytt gulvbelegg. Toalett og dusjkabinett ble satt inn. Det er murgulv mellom kjeller og 1 etg. Det er varmekabler i gulvet. Det har vært skiftet termostat. Arbeidet ble gjort i 2000.

Firmanavn: Øra Farge og Miljø, Gridseth Rør AS, år

2.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Det er lagt nytt tak. Alle vinduer ble skiftet bortsett fra det i kjellernedgangen og kjellervinduene. Arbeidet ble gjort i 2000.

Firmanavn: Ufaglært

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

Ja

Beskrivelse: Det ble lagt ny knotteplast på grunnmuren ut mot veien og innkjørselen ifm. asfaltering av innkjørselen. Arbeidet ble gjort i 2000.

Firmanavn: Magne Nærum AS

11.1 Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Beskrivelse: Det ble lagt nye rør fra huset og ut til det kommunale nettet i gata.

Arbeidet ble gjort i 2022

Firmanavn: Bredesen Graving og Transport AS og Gridseth Rør AS

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

Ja

Beskrivelse: Det ble lagt nye rør fra huset og ut til det kommunale nettet i gata.

Arbeidet ble gjort i 2022

Firmanavn: Bredesen Graving og Transport AS og Gridseth Rør AS

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Beskrivelse: Det er satt inn rør i pipa for mange år siden. Arbeidet ble gjort i 2000

Firmanavn: Vet ikke

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Det ble satt inn automatsikringer. Husker ikke årstallet, det kan være før 2000

Firmanavn: Tror det var Øra Elektro

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Innhold

1. etg: Entrè, gang, kjøkken, kott, stue, bad og 3 soverom. Utgang til veranda fra stue.

Kjeller: 4 boder

Standard

Kjøkkenet har vinylbelegg på gulvet, malte plater på veggene og malte tak-ess plater i himlingen. Det er en farget IKEA kjøkkeninnredning over tre vegger som ble satt inn ca. 2007, med skap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt dobbelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk ut, samt frittstående frys/kjøleskap og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Badet har vinyl på gulv, tapetserte vegger og malte tak-ess plater i himlingen.

Baderomsinnredning med servant og skap med profilerte fronter; underskap, veggskap og høyskap. Veggmontert toalett og dusjkabinett.

Øvrige innvendige overflater:

Gulv: Laminat, vinyl og teppebelagte gulv.

Vegger: Malte/tapetserte plater.

Himling: Tak-ess plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har synlige vannrør i kobber.
- Ventilasjon: Boligens ventilasjon er basert på naturlig lufting med tilluft via ventiler. Det er mekaniske vifter på bad og kjøkken.
- Varmesentral: Luft-til-luft varmepumpe fra 2013 er plassert i stuen.
- Varmtvannstank: OSO varmtvannstank på 200 liter fra 2016 er plassert i kjelleren.
- Det er lagt inn fiber til tomte, men er ikke gravd ned inn til huset.

For mer utfyllende informasjon om standard og tilstand, se vedlagte tilstandsrapport. 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

2022: Det ble utført tiltak for modernisering av boligens vann- og avløpsrør.

2016: Ny 200 liters OSO varmtvannstank.

2013: Montert luft-til-luft varmepumpe i stuen

2012: Ny ytterdør og verandadør.

2007: Ny kjøkkeninnredning (dette er et ca. årstall)

2004: Tak tekket med lakkerte stålplater.

2003: Montert nye vinduer med 2-lags glass.

2000: Det ble utført tiltak for modernisering av bad og det elektriske anlegget. Videre er dreneringssystemet for eiendommen opplyst å være modernisert rundt år 2000.

Parkering

På egen grunn.

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 og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og nedvasket før overtagelse. Kjøper overtar boligen slik den fremstår på visning.

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Varmepumpe og vedovn montert på stue. Varmekabler i gulv

på bad.

Informasjon om strømforbruk

Beregnet levert energi er anslått til 286,08 kWh/m² per år i normert klima (251,69 kWh/m² i lokalt klima), og boligen har et totalt beregnet energiforbruk på ca. 23 407 kWh per år.

Energimerke

E

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

96 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 886 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 903 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 905 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 22 151 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for feiing/tilsyn, kr 998,50, vannabonnement (fast del) kr 1 592, vannforbruk stipulert (bolig), kr 3 183,60, kloakkabonnement (fast del) kr 1 305,04, kloakkforbruk stipulert (bolig) kr 4 304,36, eiendomsskatt bolig, kr 3 081, tilsammen kr 14 464,50

ReMidt fakturerer for renovasjon, kr 7 686,25

Totalt kr 22 150,75

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 438 287 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 753 149 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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 48, bruksnummer 132 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:

06.01.1967 - Dokumentnr: 34 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1563 Gnr:48 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "enebolig" på Sandegata 30, Sunndalsøra, datert 18.05.1971.

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger. 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.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 12.06.1967. Av kommunens arkiv fremgår det at tegningene ble godkjent med forbehold om speilvending av bygget. Det foreligger ikke oppdaterte tegninger som viser denne endringen. Dagens planløsning og plassering fremstår som i samsvar med den godkjente løsningen, og megler har ikke avdekket avvik. Kjellerareal er ikke oppdelt helt likt med tegninger oversendt fra kommunen.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: (skriv inn punkt 1), (skriv inn punkt 2), osv.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Følger reguleringsplan for Sande (plan-ID 19820400). Tomten er regulert til bolig, og det er regulert byggegrenser og siktlinje inne på tomta.19.04.1982

Følger Kommuneplanens arealdel Kommunedelplan Sunndalsøra, ikrafttredelse 02.09.2015. 903 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B_01.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og nedvasket før overtagelse. Kjøper overtar boligen slik den fremstår på visning.

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglernes vederlag

Det er fastpris for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 35 000 Vederlag
- 5 500 Fotograf
- 19 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 509 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 93 354

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000 for 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

24.04.2026



Aktiv Eiendomsmegling v/ Christina A. Jensen ønsker velkommen til Sandegata 30! Foto: Diakrit/ Rune Bakkebø



Tomten er pent opparbeidet med plen og busker.



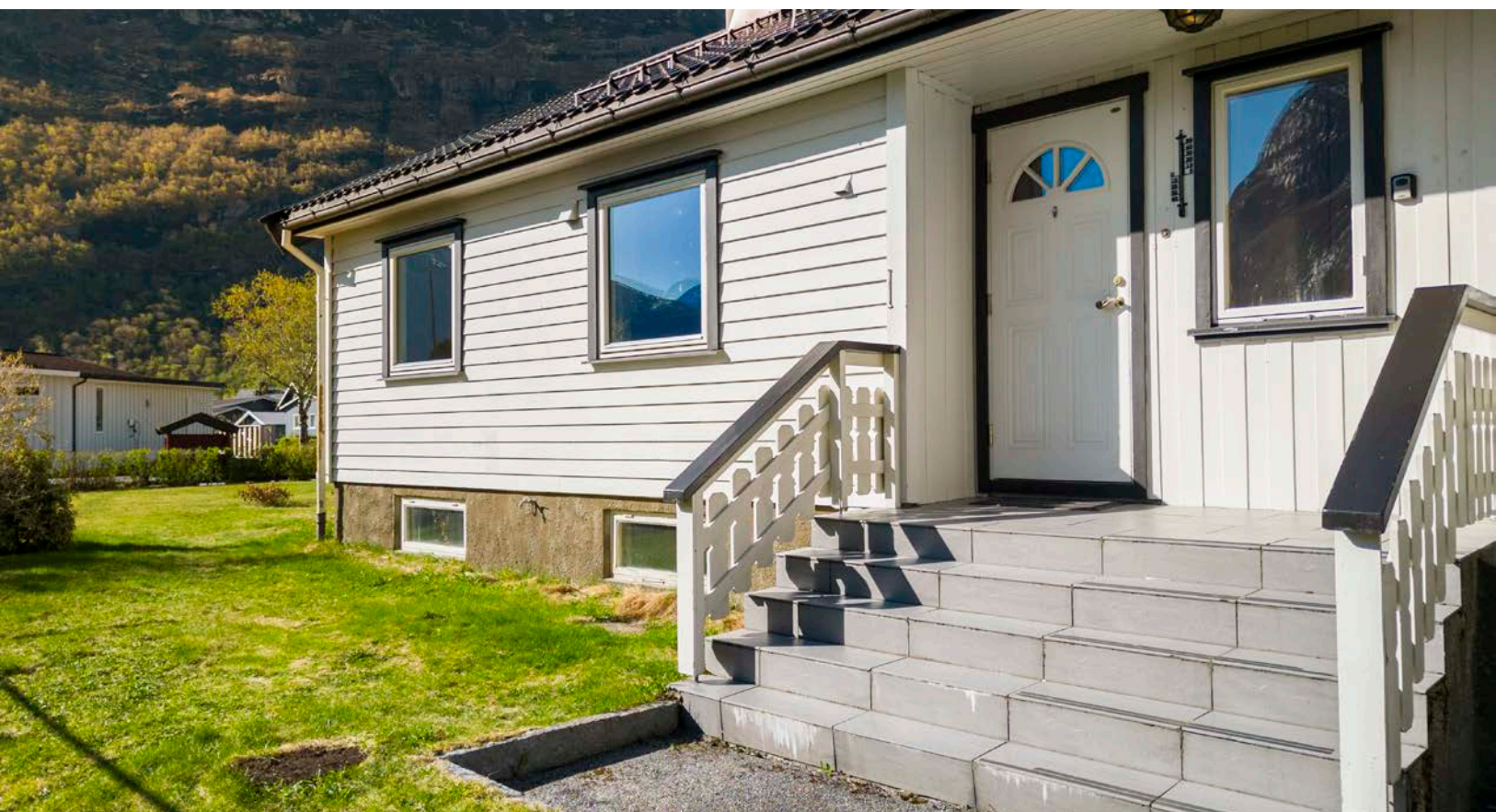
Hagen er romslig og gir mange muligheter for bruk og beplantning.



Huset har en praktisk beliggenhet og asfaltert innkjørsel.



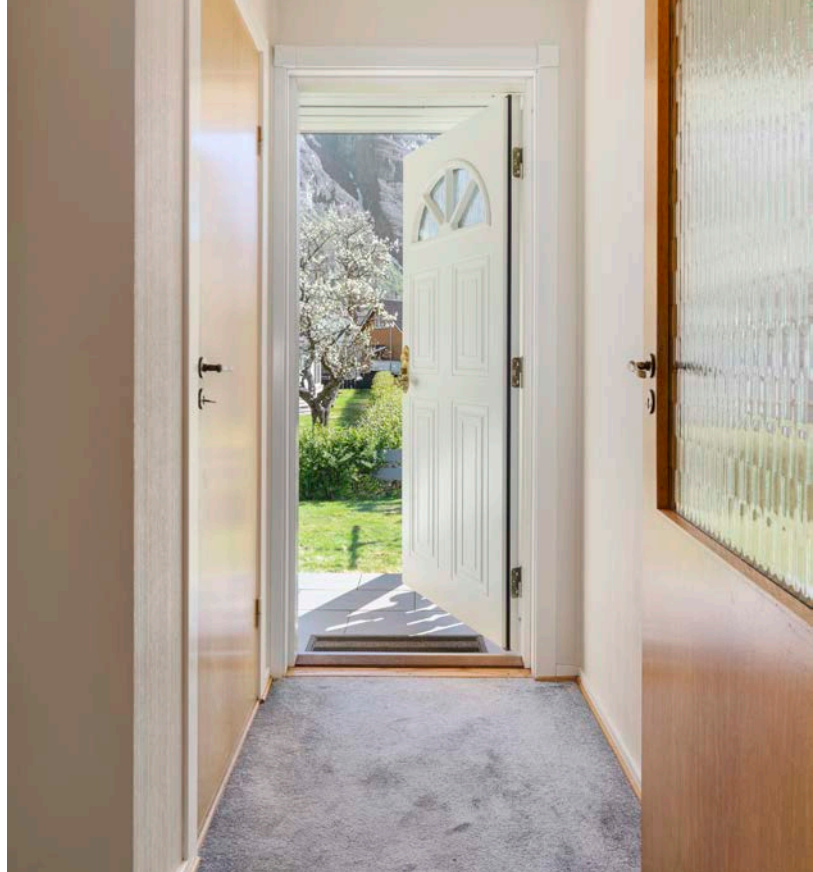
Boligen har en veranda med utgang til hagen, perfekt for utendørs bruk.



Hovedinngangen har flislagt trapp, en enkel og innbydende tilgang til boligen.



Man kommer rett inn i entrè/ vindfang, som er teppelagt.



I entreen finner man også dør til kjellertrappen.



Entréen leder videre til gangen som igjen fører til soveromsdelen i ene enden og stue og kjøkken i andre.



Stuen går praktisk L-form, og man har her god plass til flere møbleringer.



Plasseringen av vedovnen i midten av stuen skaper en god varmfordeling.



Peisovnen sørger for peiskos og ekstra varme på kalde vinterkvelder.



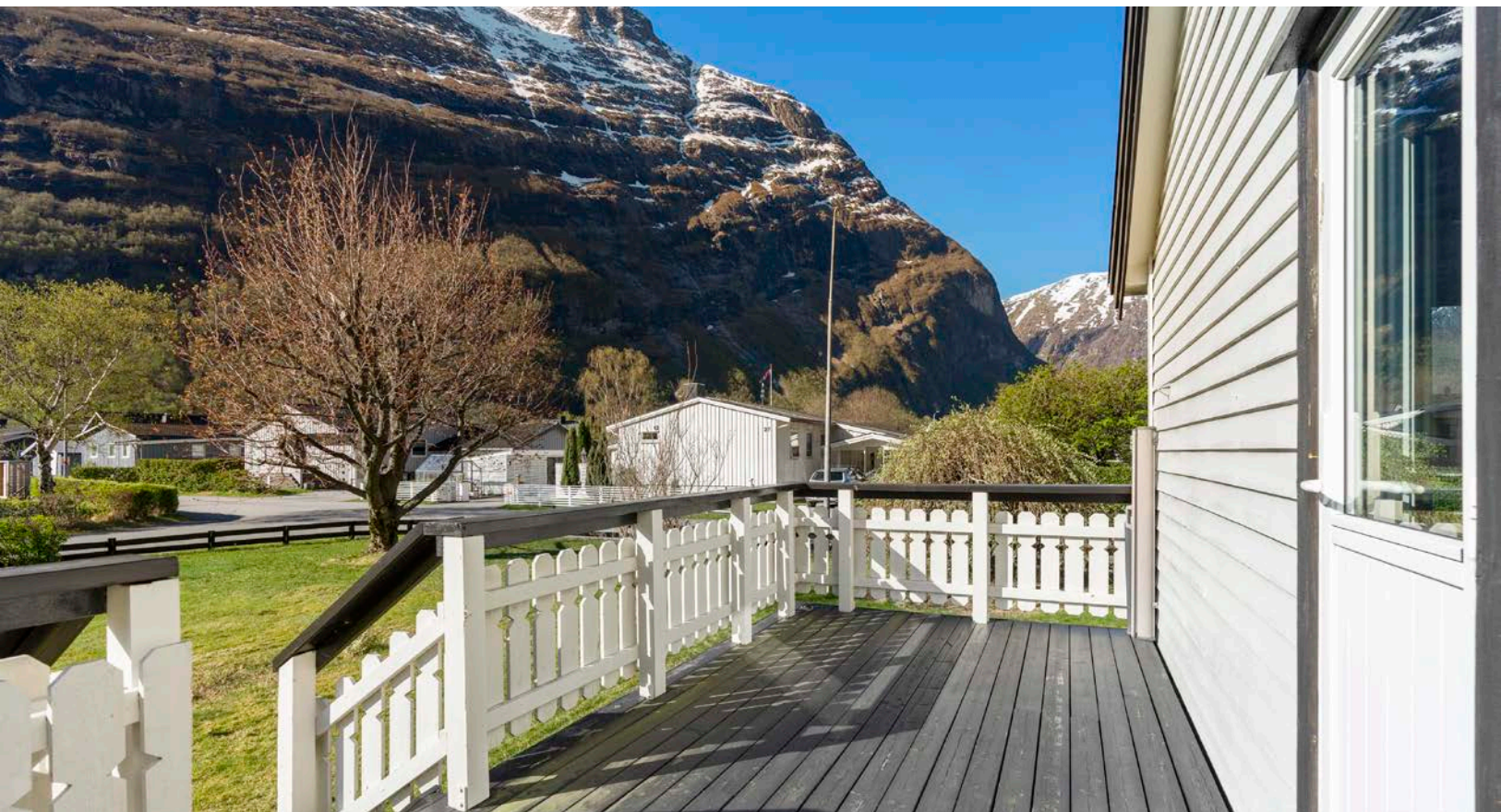
Vinduer på tre av stuens vegger gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



Fra boligen er det direkte utgang til en romslig veranda.



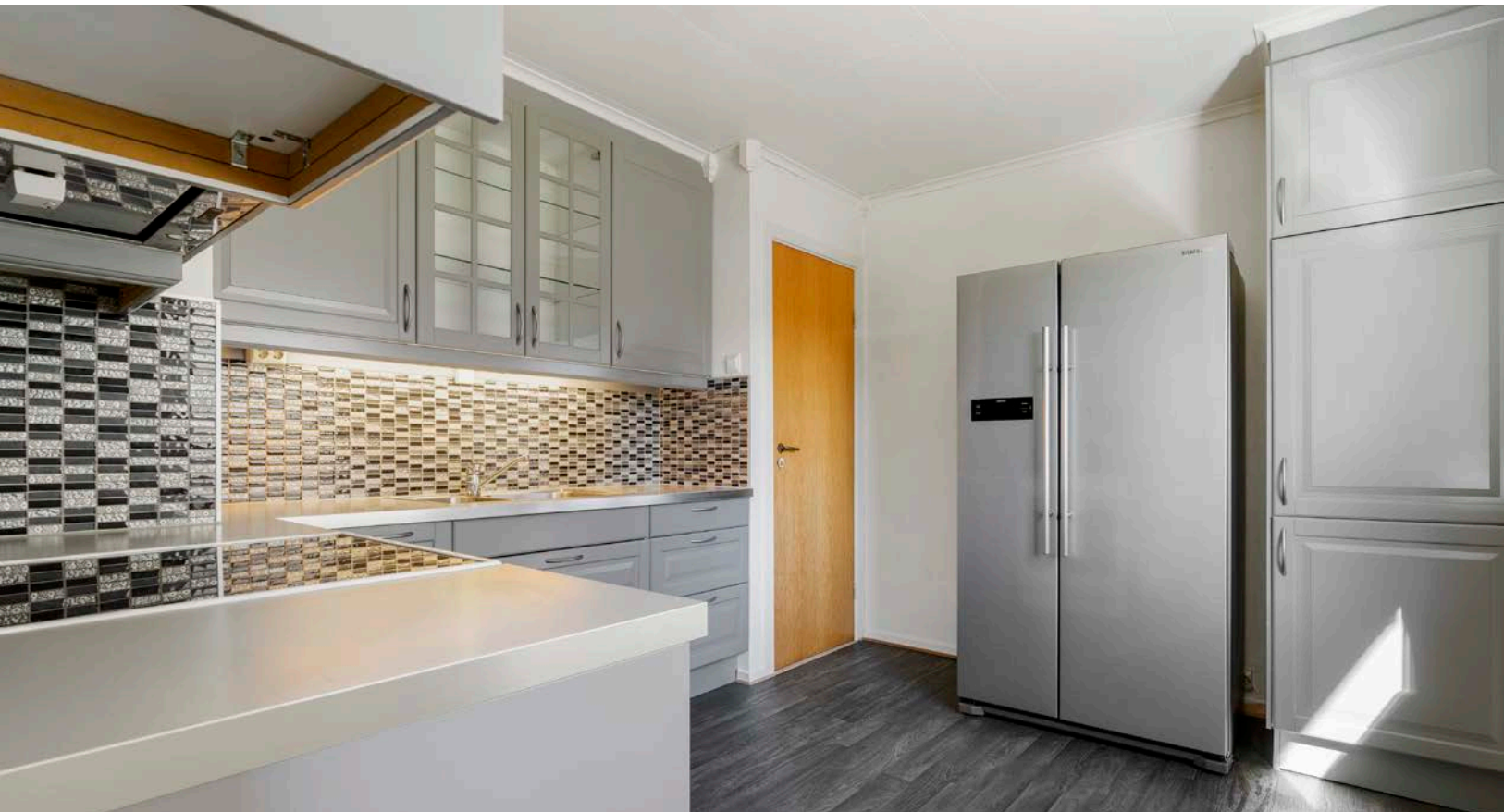
Verandaen er sørvendt og har utsikt mot Sunndalens flotte fjell.



Her har man også direkte tilgang til hageområdet.



Varmepumpe er også montert i stuen, som har skyvedør mot kjøkken.



Kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og mosaikkfliser over kjøkkenbenken.



Kjøkkenskap som går helt i taket sørger for enkel rengjøring.



Skyvedør mot stuen gir en åpen planløsning som gir god romfølelse.



I soveromsdelen av huset finner man tre soverom. Soverom 1 har integrert skap langs den ene veggen.



Illustrasjonsfoto, møblert av AI.



Soverom 2 med skyvedørsgarderobe.



Soverom 3 også med integrerte skap.



Lyst og trivelig bad utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderomsinnredning med både underskap, veggskap og høyskap.



Trappenedgangen fører til en uinredd kjeller.



Det største kjellerrommet har dør ut til terreng.



Rommet har støpte gulv og murvegger og dører til forskjellige boder.



Den ene boden er innredet og var i sin tid brukt som soverom. (Ikke godkjent som oppholdsrom)



Vinduer sørger for naturlig lysinnslipp.

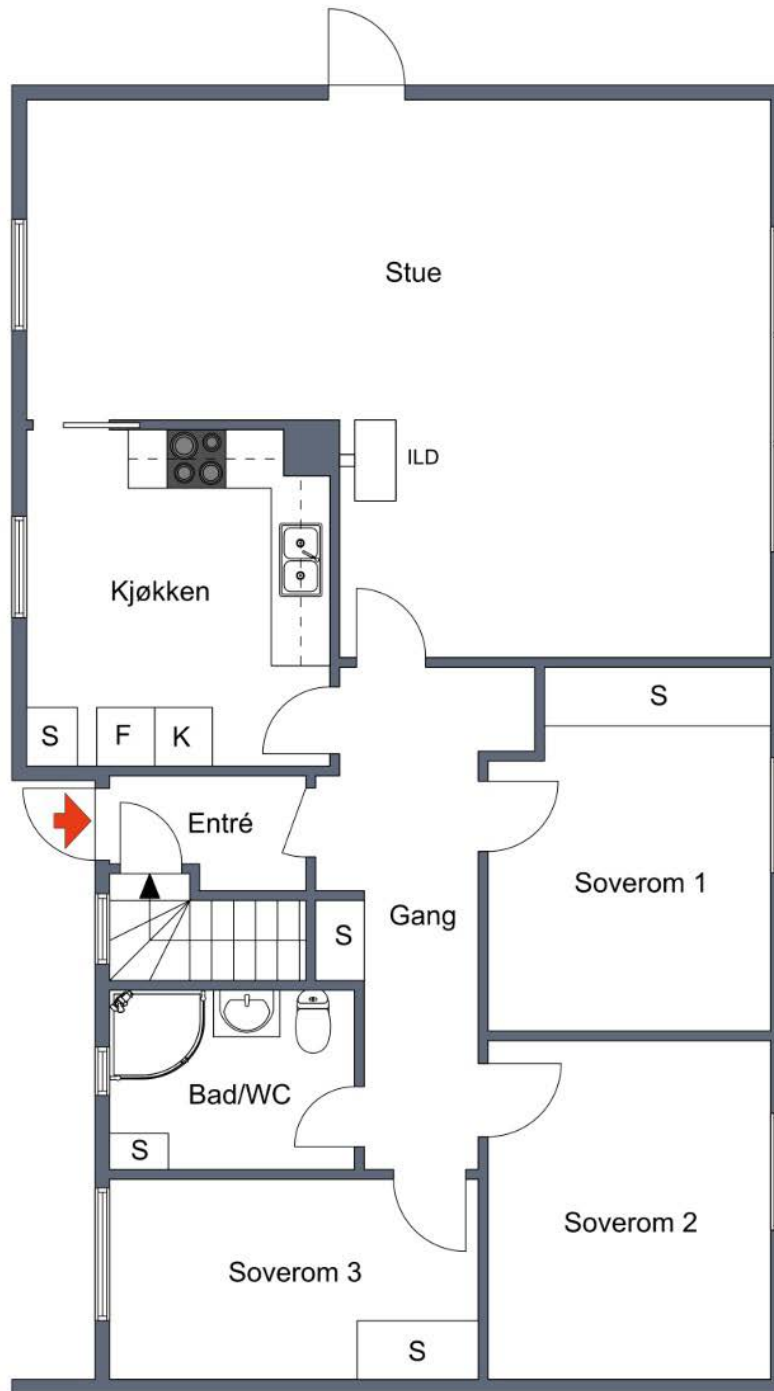


Det er god plass til oppbevaring i kjeller.



Innebygde hyller gir praktisk oppbevaringsmulighet.

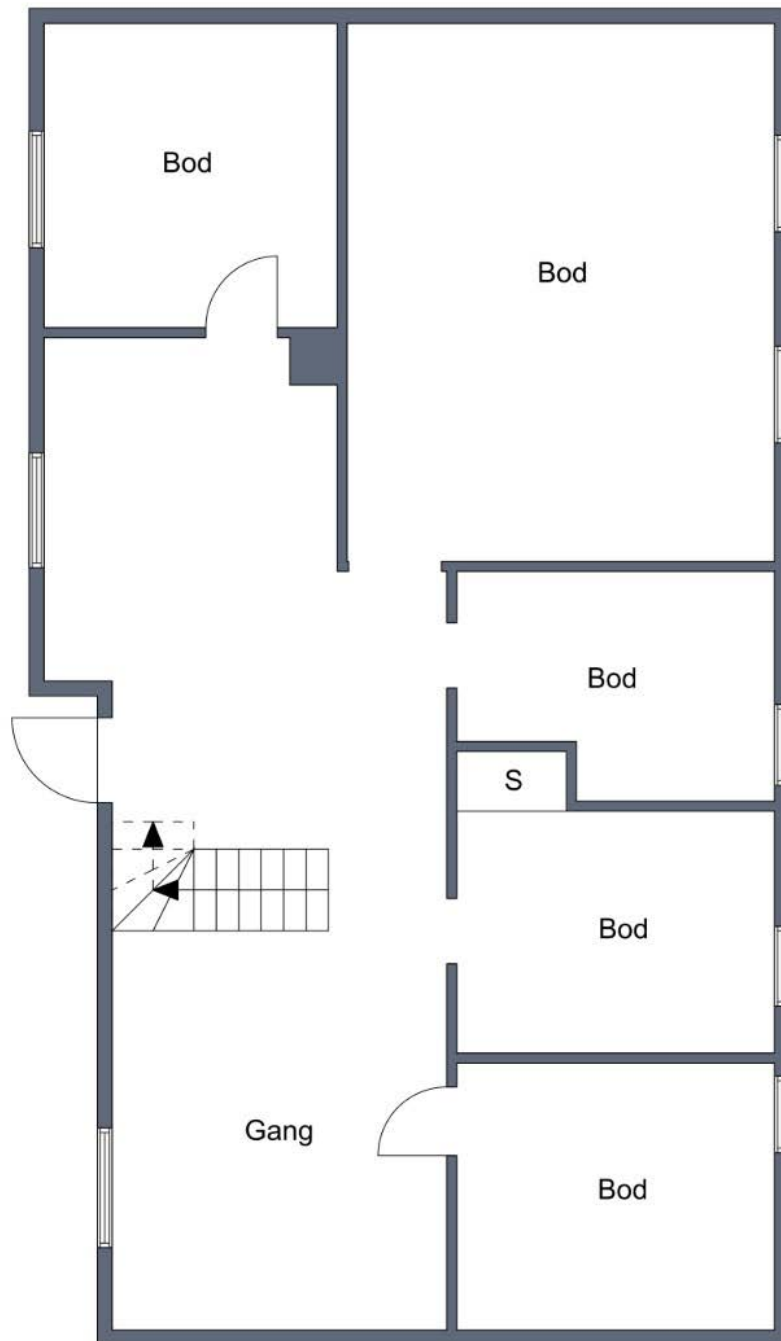
1 etg



Avvikelse kan forekomme

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

Kjeller



Avvikelse kan forekomme

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



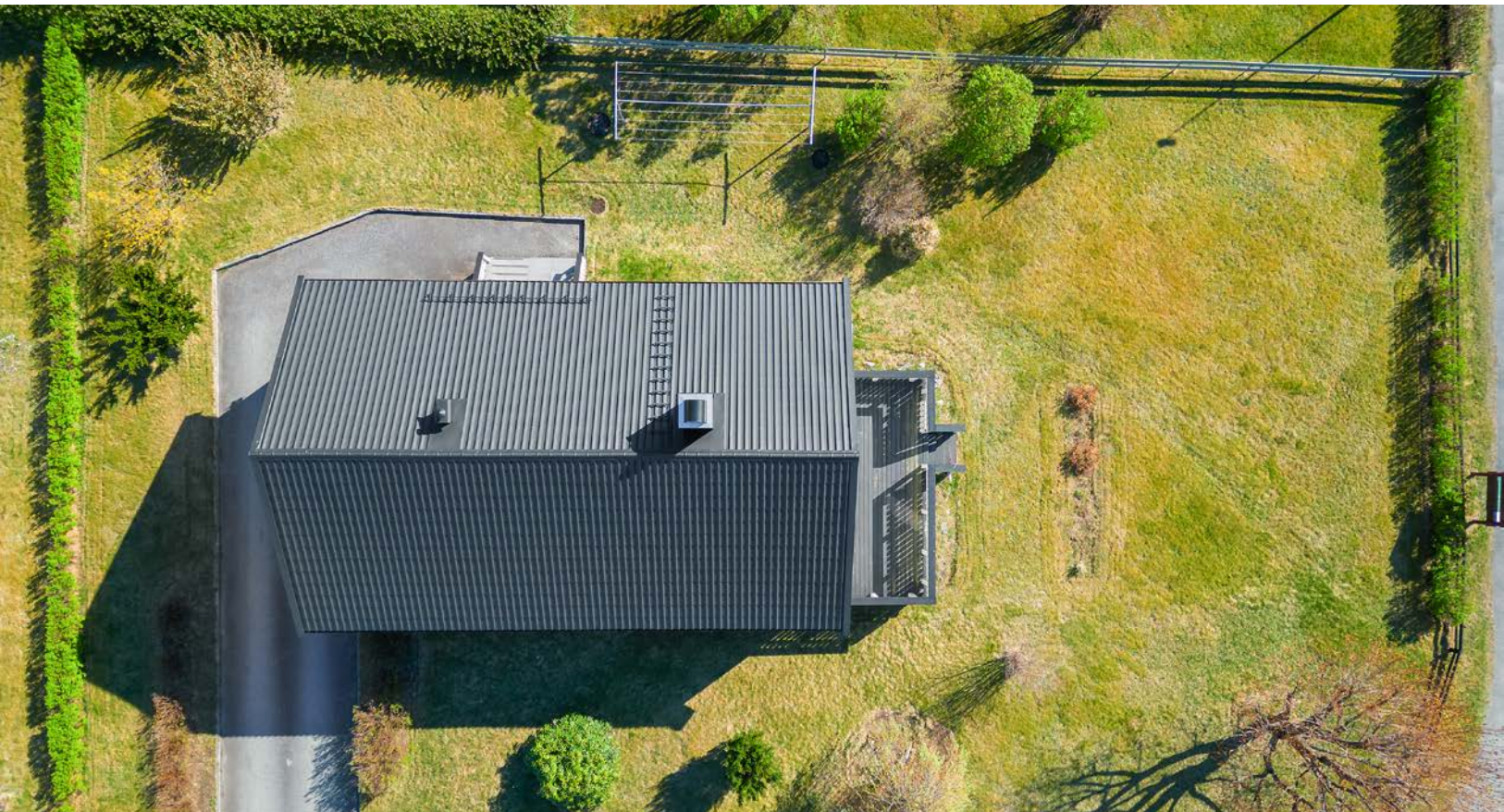
Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde i nærheten av sentrum.



Fra området er det enkel tilgang til både turmuligheter og lokale fasiliteter.



Oversiktsbildet viser nærheten til skolene, svømmehall og idrettshall.



Eiendommen har en romslig tomt med plen og innramming av hekk.



Oppkjørselen er asfaltert, noe som gir enkelt vedlikehold.



Velkommen til visning!

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Sandegata 30 , 6600 SUNNDALSØRA



SUNNDAL kommune



gnr. 48, bnr. 132

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 22462-1164

Eiendomsverdi ref nr: HN2045

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Ole Torvik



Råd
Eiendomstakst

Råd
Eiendomstakst



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.

Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 3 Takstingeniører, som er medlem i Norsk Takst. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Vi takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

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



Rapportansvarlig

Lars Ole Torvik

Uavhengig Takstingeniør

lars@raadeiendomstakst.no

928 70 982

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Eiendommen ligger på Sande på Sunndalsøra i Sunndal kommune. Det er ca.15 minutters gangavstand til sentrum av Sunndal. Få minutters gange til skole og idrettsanlegg. Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med lakkerte stålplater. Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat, vinyl og teppebelagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

På badet er gulvet belagt med vinyl belegg med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med tapet/belegg. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med lakkerte stålplater. Renner og nedløp i sort stål. Standard vindskibord med 3 bord i høyden. Taktekking er kun besiktiget ifra bakkenivå grunnet HMS.

Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå er tilstandsanalysen begrenset. det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.

Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten.

Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperer fra byggeår.

Boligen har vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

Boligen er utført med en malt ytterdør og en malt verandadør av trevirke.

Det er etablert balkong på fasaden, med tilgang fra stue. Betong konstruksjon med spaltetdekke av malte terrassebord. Rekkverk i stående kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset. Boligen er utført med en flislagt betong trapp som leder opp til ytterdøren, samt en mindre tretrapp av trevirke fra veranda ned til plenområder.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat, vinyl og teppebelagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Boligen er utført med etasje skiller av betong.

Murt teglsteinspipe. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Lukket vedovn i stue.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Boligen er utført med en malt tre-trapp mellom etasjene.

Boligen er utført med formpressede finer dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden fra 1997-2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med godkjent våtroms belegg med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med godkjent våtroms belegg. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Badet har en farget baderoms innredning av skap i profilerte fronter. Den heldekkende servant platen har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

-Dusjkabinett

-Gulv montert Toalett

Eldre stål sluk. Synlig vinyl belegg klemt ned i sluk.

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte tak-ess plater.

Det er en farget IKEA kjøkken- innredning som går over tre vegger.

Innredningen er av skap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt dobbelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående frys/kjøleskap og komfyr.

Boligen er utført med en ventilator med avtrekk ut av boligen.

Utstyret er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er utført med synlige vannrør som kobber.

Boligens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).

Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

Boligene er utført med en luft-til-luft varmepumpe som er plassert i stuen

Boligen er utført med en 200 liters OSO varmtvanns tank som er plassert i kjelleren.

Anlegget er fra byggeår med tiltak for modernisering ca.2000 og utført som skjult og åpent anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er bygd på morene grunn. Grunnen er kun besiktiget fra overflaten.

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er opplyst at vann fra taknedløp er ført i eget dreneringssystem for bortledning av vann. Det er påvist synlig fuktsikring ved grunnmuren enkelte steder. Videre er dreneringssystemet for eiendommen opplyst å være modernisert rundt år 2000.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. men det er synlig betongsteins mur med støpt betongplate i kjeller.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er ifra 2022. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen. Ifølge kommunalinfo så er boligen tilkoblet offentlig

Beskrivelse av eiendommen

vannforsyning og avløp.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET** [Gå til side](#)

Boligen vurderes med hensyn til forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av boligen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

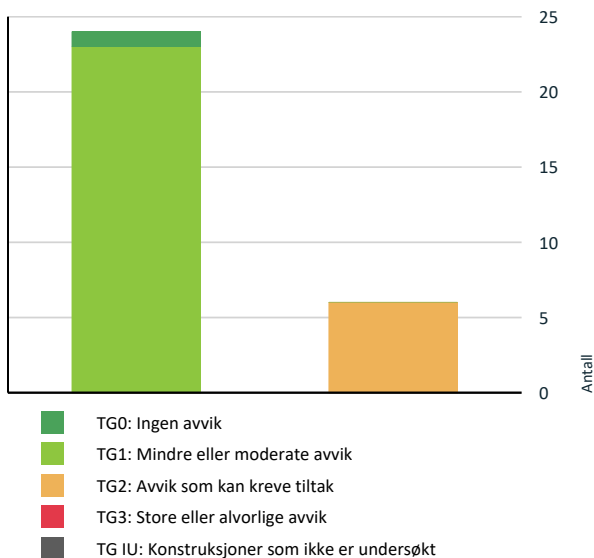
Enebolig

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

Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger i kommunens arkiver med byggesak fra 1967.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 1. > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 1. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Ifølge eier.

Anvendelse
Boligformål

Standard

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med lakkerte stålplater. Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat, vinyl og teppebelagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

På badet er gulvet belagt med vinyl belegg med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med tapet/belegg. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Det ble utført tiltak for modernisering av boligens bad, arbeidene ble utført av Øra farge og miljø AS.
2022	Modernisering	Det ble utført tiltak for modernisering av boligens vann og avløpsrør i desember 2022. Arbeidet ble utført av Bredesen AS og Gridseth rør AS.
	Modernisering	Det har blitt utført tiltak for rehabilitering av boligens pipe, det har blitt innsatt keramiske rør.
	Modernisering	Det ble utført tiltak for modernisering av det elektriske anlegget ca.2000. Arbeidet ble utført av Øra Eektro AS

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med lakkerte stålplater. Renner og nedløp i sort stål. Standard vindskibord med 3 bord i høyden. Taktekket er kun besiktiget ifra bakkenivå grunnet HMS.

Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå er tilstandsanalysen begrenset. det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.

Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål

TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert skjoldmerker på takstol ved pipestokken. Ved bruk av fuktindikator bemerkes skjoldmerkene som tørre på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen er utført med en malt ytterdør og en malt verandadør av trevirke.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert balkong på fasaden, med tilgang fra stue. Betong konstruksjon med spaltetedekke av malte terrassebord. Rekkverk i stående kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen er utført med en flislagt betong trapp som leder opp til ytterdøren, samt en mindre tretrapp av trevirke fra veranda ned til plenområder.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat, vinyl og teppebelagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen er utført med etasje skiller av betong.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

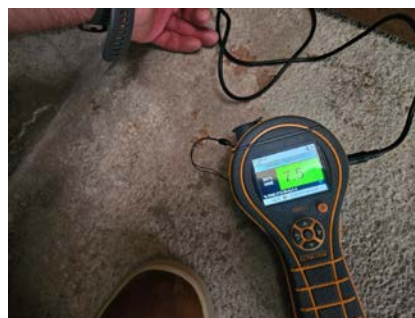
Murt teglsteinspipe. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Lukket vedovn i stue.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen er utført med en malt tre-trapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen er utført med formpressede finer dører.

VÅTROM

ETASJE 1. > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden fra 1997-2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med godkjent våtroms belegg med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med godkjent våtroms belegg. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Badet har en farget baderoms innredning av skap i profilerte fronter. Den heldekkende servant platen har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

-Dusjkabinett
-Gulv montert Toalett

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



ETASJE 1. > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med godkjent våtroms belegg ifølge eier. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på membran (godkjent våtroms belegg).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes oppgradering av membran/vinylbelegg, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Konsekvensen ved å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

ETASJE 1. > BAD

📍 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med godkjent våtroms belegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.25mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1. > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre stål sluk. Synlig vinyl belegg klemt ned i sluk.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på membraner (godkjent våtroms belegg).

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av både sluk og membran for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Eldre sluk og membran har økt sannsynlighet for svikt, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader ved vanninntrenging.



ETASJE 1. > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en farget baderoms innredning av skap i profilerte fronter. Den heldekkende servant platen har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Dusjkabinett
- Gulvmontert Toalett

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1. > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom. Utstyret er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1. > BAD

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 1. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte tak-ess plater. Det er en farget IKEA kjøkken- innredning som går over tre vegger. Innredningen er av skap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt dobbelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående frys/kjøleskap og komfyr.



ETASJE 1. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Boligen er utført med en ventilator med avtrekk ut av boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen er utført med synlige vannrør som kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligene er utført med en luft-til-luft varmepumpe som er plassert i stuen

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Anlegget må kontrolleres annethvert år for å sikre optimal funksjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er utført med en 200 liters OSO varmtvanns tank som er plassert i kjelleren.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

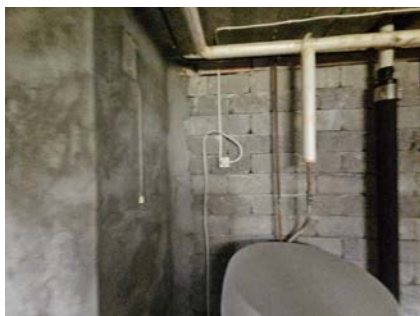
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannstanken, for å unngå risiko for varmgang og brann.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegget er fra byggeår med tiltak for modernisering ca.2000 og utført som skjult og åpent anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1999

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold fra eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om varmgang fra eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget er utført som åpent og lukket anlegg med automatsikringer. Anlegget er fra byggeår med tiltak for modernisering ca.2000. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Anlegget bør kontrolleres hvert 5. år. Det anbefales at deksel monteres i sikringsskap foran kabelinntrekk.(Tilgjengelige kabler)

Generell kommentar

Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er bygd på morene grunn. Grunnen er kun besiktiget fra overflaten.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er opplyst at vann fra taknedløp er ført i eget dreneringssystem for bortledning av vann. Det er påvist synlig fuktsikring ved grunnmuren enkelte steder. Videre er dreneringssystemet for eiendommen opplyst å være modernisert rundt år 2000.

Årstall: 2000

Kilde: Egnerklæring

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. men det er synlig betongsteins mur med støpt betongplate i kjeller.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er ifra 2022. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen. Ifølge kommunalinfo så er boligen tilkoblet offentlig vannforsyning og avløp.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen vurderes med hensyn til forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres på både utvendige og innvendige trapper, samt at høyden på eksisterende rekkverk på balkong eller terrasse bør tilpasses dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Trappen er utført med rekkverk på kun en side.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helse- og sikkerhetsrisiko knyttet til radoneksposering.

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

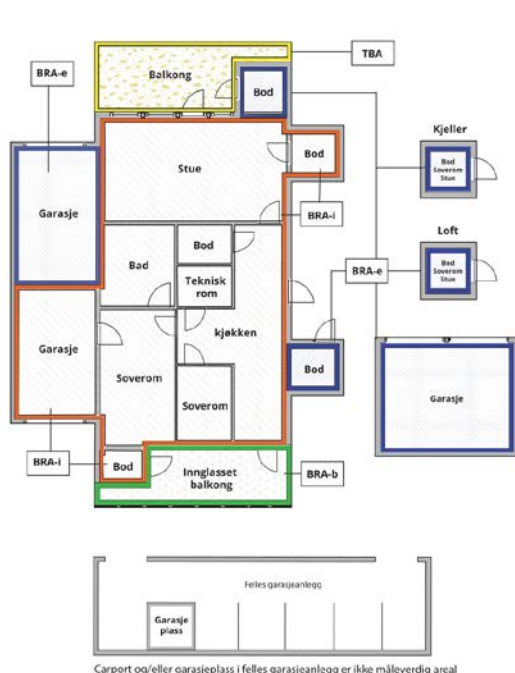
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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)		
Etasje 1.	94			94	20
Kjeller	90			90	
SUM	184				20
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1.	Gang, entré, kjøkken, kott, stue, bad, soverom 1., soverom 2., soverom 3.		
Kjeller	Bod 1., bod 2., bod 3., bod 4.		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Under åpent areal (TBA) er veranda med tilgang fra stuen medtatt med ca. 16 m2 og ved inngangspartiet med ca.4 m2. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggtknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger i kommunens arkiver med byggesak fra 1967.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Lars Ole Torvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	48	132		0	902.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandegata 30

Hjemmelshaver

Hyldebakk Edel Birgit

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sande på Sunndalsøra i Sunndal kommune. Det er ca.15 minutters gangavstand til sentrum av Sunndal. Få minutters gange til skole og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, ifølge tilsendt kommunalinfo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, ifølge tilsendt kommunalinfo.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, ifølge tilsendt kommunalinfo.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område. Tomta er regulert til bolig i reguleringsplan for Sande planid. 19820400 med tilhørende bestemmelser revidert 30.09.2021.

Det er regulert byggegrenser og siktklinje inne på tomta vist med sorte stiplede linjer.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og asfaltert parkerings areal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.

Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.04.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Energirapport	14.04.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.04.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

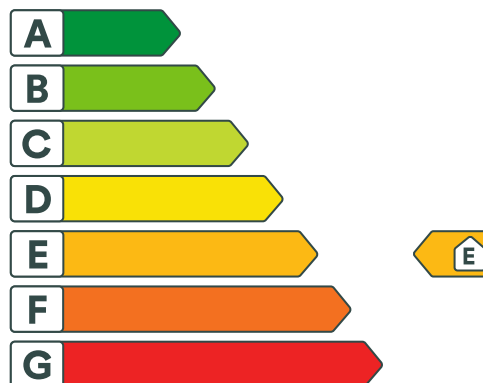
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.



Adresse Sandegata 30, 6600 SUNNDALSØRA	
Dato for energimerking 14.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-281082
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 181517719
Gårdsnummer 48	Bruksnummer 132
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1970	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 183,0 m²	Oppvarmet bruksareal 93,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
286,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
251,69 kWh/m²

Totalt levert pr. år
23 407 kWh



Sandegata 30, 6600 SUNNDALSØRA



Detaljering

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



Sandegata 30, 6600 SUNNDALSØRA



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Vigdis Merete Rudi

Boligen

Sandegata 30

6600 Sunndalsøra

1563-48/132/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Øra Farge og Miljø

Beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet våtromstapet på vegg samt nytt gulvbelegg. Toalett og dusjkabinett ble satt inn av Gridseth Rør AS. Det er noen år siden, så jeg husker ikke årstallet. Det er murgulv mellom kjeller og 1 etg. Det er varmekabler i gulvet. Det har vært skiftet termostat.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke årstallet arbeidet ble utført. Det er lagt nytt tak. Alle vinduer ble skiftet bortsett fra det i kjellernedgangen og kjellervinduene.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Magne Nærum AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny knotteplast på grunnmuren ut mot veien og innkjørselen ifm. asfaltering av innkjørselen for mange år siden.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Beskrevet i punktet ovenfor.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Det ble lagt nye rør fra huset og ut til det kommunale nettet i gata i des. 2022. Dette ble utført av Bredesen Graving og Transport AS og Gridseth Rør AS.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Bredesen og Gridseth

Beskrivelse av arbeidet: Forklart ovenfor.



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Bredesen og Gridseth

Beskrivelse av arbeidet: Ikke noe mer enn det som er beskrevet ovenfor.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Det er satt inn rør i pipa for mange år siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hvem som utførte arbeidet. Det var gjennom forsikringsselskapet.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Tror det var Øra Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn automatsikringer for mange år siden. Husker ikke årstallet. Det kan være før år 2000.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Reidar Hyldbakk, enebolig Sandegata 30.

Reidar Hyldbakk, Sunndalsøra, har levert byggemelding datert 29/5-67 på oppføring av enebolig i Sandegata 30. Vedlagt søknaden tegninger, datert 5/5-67 av Dagfinn Bjerkseter, situasjonsplan og gjenpart av nabovarsel.

Huset aktes oppført i 1 etasje med grunnflate 91 m². Garasje anmeldes senere som tilbygg til bolighuset.

Det er kommet et protestskriv mot plasseringa av huset.

Ansvarshavende ikke anmeldt.

Bygningssjefen innstiller:

Tegninger og byggemelding godkjennes med følgende forbehold:

1. Huset må speilvendes og plasseres som vist med rødt.
2. Ansvarshavende må anmeldes før bygging tar til.
3. Bygningslov, forskrifter og vedtekter må følges og arbeidet utføres teknisk og håndverksmessig forsvarlig.

Bygningsrådets vedtak i møte 12. juni 1967:

Som innstillingen.

Sunddal bygningsråd,
bygningsskontrollen

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3
Anr. 503. 1 jnr 315

┌ Herr Reidar Hyldbakk, ┐

┌ 6600 Sundalsøra. ┐

Etter besiktigelse foretatt den 10/5-71 gis herved midlertidig
brukstillatelse av Deres enebolig på eiendommen

Sandegata 30, Sundalsøra

Merknader:

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen ett år

Sundalsøra den 18. mai 1971.
.....

.....
Kjellmod Vada
bygningsskontrollør

Reidar Hyldbakk, enebolig Sandegata 30.

Reidar Hyldbakk, Sunndalsøra, har levert byggemelding datert 29/5-67 på oppføring av enebolig i Sandegata 30. Vedlagt søknaden tegninger, datert 5/5-67 av Dagfinn Bjerkseter, situasjonsplan og gjenpart av nabovarsel.

Huset aktes oppført i 1 etasje med grunnflate 91 m². Garasje anmeldes senere som tilbygg til bolighuset.

Det er kommet et protestskriv mot plasseringa av huset.

Ansvarshavende ikke anmeldt.

Bygningssjefen innstiller:

Tegninger og byggemelding godkjennes med følgende forbehold:

1. Huset må speilvendes og plasseres som vist med rødt.
2. Ansvarshavende må anmeldes før bygging tar til.
3. Bygningslov, forskrifter og vedtekter må følges og arbeidet utføres teknisk og håndverksmessig forsvarlig.

Bygningsrådets vedtak i møte 12. juni 1967:

Som innstillingen.

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

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til *byggetomt.*

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ *2 øre.*

Hovedbøleis gjenværende skyld utgjør *477 øre.*

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet *Sandegata 30*

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

Murli Babbar.

Påtegninger: ³⁾ *Deling i h.h.t. godkjent reguleringsplan.*

Prøtkoll
J. nr.
L. nr.

T. IV.

H. II. A.

side
48
480
200

.....*Sunddal*..... kommune

MÅLEBREV

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

over

Parsell av *Sande* (elend. navn), gr. nr. *48* br. nr. *1*

Parsellen er gitt br. nr. *132* (fylles ut av tinglysingsdommeren)

Parsellen er også betegnet *Sandegata* gate/vei nr. *30*
(fylles evt. ut av oppmålingsstjeren)

Ar 1966 den *24/12* ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Sandegata 30, parsell av gr. nr. 48 br. nr. 1

Forretningen er forlangt av *Oskar Sande*

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av *bygningssjefen*
og utført av bygningssjefkontrollør Kjellmed Vada
i nærvær av karytme *Rolf Bråten.*

¹⁾ Hvis den usikkle del ikke inngår i stadfestet regplan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
²⁾ Forretningen kan pålignes til overakjønn forskvidt engår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysingsdommeren innen 3 måneder fra forrettningens tinglysning.
³⁾ F. eks. bygningssjefens godkjenning av delingen, om inkomst e. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsler og alourføringer.

Ved forrettningen møtte: ¹⁾ Ingen var imtalt.

Grense beskrivelse.

Parsellen grenser:

Mot N til Sandegata 28, parsell av gnr. 48
bmr. 1 - 24,11 m.

Mot Ø til gnr. 48 bmr. 48 og til gnr. 48 bmr. 49,
h.h.v. 13,89 m og 25,08 m.

Mot S, SV og V til gnr. 48 bmr. 1, h.h.v.
19,23 m, 4,14 m og 36,60 m.

Arealet utgjør 902 m²

Sundalsøra 24/12. 1966.

Martinus Rørbom,
bygningssjef.

Sjellmod Nædd

Rolf Bråten
kartvitne.

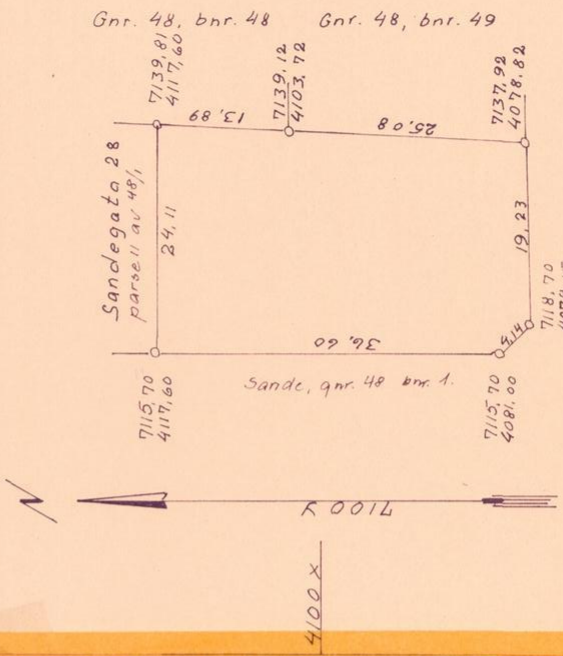
¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som måter, desuten opplyses hvem som er for-
skriftsmessig finkalt, men ikke måter. rekten videre redigeres av administratør. En bgr. omtale: Grensebefaring, hvem
som har påvist eller avvist grensene, hvilke dokumenter det er henviset til e.l. Videre kommer selve grensebe-
skrivelsen med utsløppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

Sunddal Kommune
Bygningssjefen

T. III
J.nr. 450
K. II A 200

Hart
over
Sandegata 30
parsell av gnr. 48, bmr. 1
Areal: 902 m²
M = 1:500

SUNN-
DAL KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN



Sande, gnr. 48 bmr. 1.

Sjellmod Nædd

Gjeldende planstatus

Matrikkel 1563/48/132

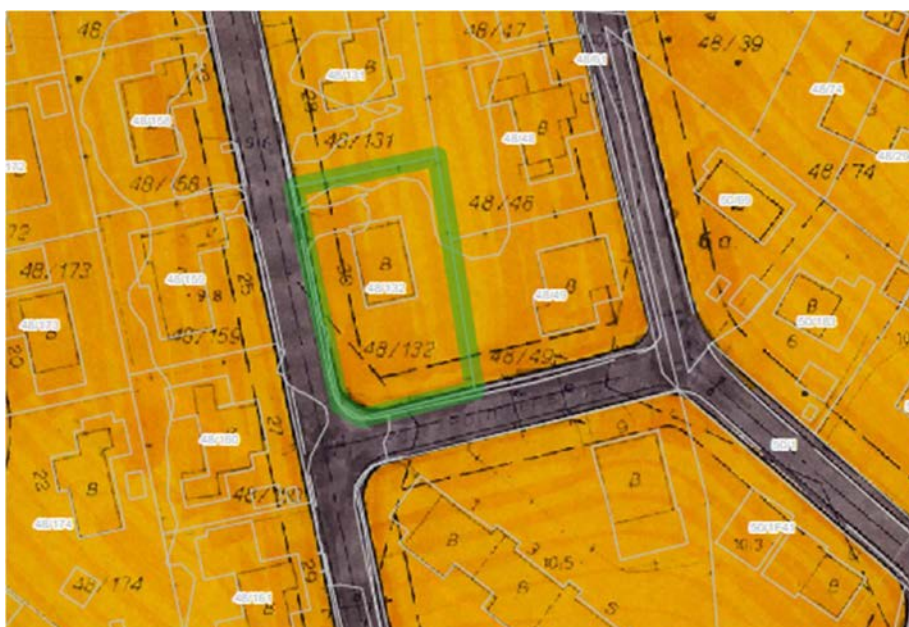
Sandegata 30

Gjeldende reguleringsplan

Tomta er regulert til bolig i reguleringsplan for Sande planid. 19820400 med tilhørende bestemmelser revidert 30.09.2021.

Det er regulert byggegrenser og siktlinje inne på tomta vist med sorte stiplede linjer.

Utsnitt av reguleringsplan:



Gjeldende kommunedelplan

Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder også for området. Kommunedelplana inneholder generelle bestemmelser nr. 0.1-0.5 som gjelder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana.

I kommunedelplana er tomta vist som eksisterende boligbebyggelse (gul farge) og bestemmelser nr. 1.1.1 gjelder, samt bestemmelse nr. 0.1 -0.5.

Utsnitt av kommunedelplan:



Reguleringsbestemmelser, tilknyttet reguleringsplan for:

Sande, planid. 19820400

Sande Øyagata Landstøvegen, planid. 19830910

Sande skoleheimtomta, planid. 19880220

Sande mellom rv. 16, Sandegata og Langslågata, planid. 19920500

1. FELLESBESTEMMELSER

- a) Tiltak som bygninger, tilbygg, leegger, støyskjermer og lignende må plasseres bak byggegrensen som vist på planen. Unntatt er søppelskur som kan plasseres inntil 1 meter fra grensen mot veg og fortau / vegskulder forutsatt at siktlinjer ved kryss og avkjørslers ivaretas.
- b) Ved veg eller gatekryss tillates ikke tiltak, terrengbehandling, gjerde, beplantning eller annet som kan hindre fri sikt innenfor frisiktlinjer på planen og ifølge vegnormalene. Innenfor frisiktlinjer skal det være fri sikt i en høyde av 50 cm over de tilstøtende vegers planum.
- c) Eventuell innhegning mot kommunal veg skal være åpne, enkle og lette konstruksjoner som flettverksgjerde og andre gjerder som ikke er tette, maks høyde 1,2 meter.
- d) Busker og hekker må plantes i god avstand fra offentlig vegareal. Planteavstand og vedlikehold må utføres slik at greiner ikke skal komme ut i fortau, veg og siktlinjer.
- e) Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling og bygninger i samme strøk skal ha en harmonisk utførelse med hensyn til høyde, takvinkel og materialer.
- f) Avkjørslers til offentlig veg skal være oversiktlige og trafikksikre.

2. AREALER FOR BOLIGBEBYGGELSE

- a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 1 ½ etasjer, i spesielle tilfeller opptil 2 etasjer. Grunnmurshøyde fastsettes av bygningsmyndighetene.
- b) For hver enkelt boenhet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. For leiligheter under 70m² er det krav om minimum 1 parkeringsplass. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- c) Utnyttelsesgrad for hver enkelt tomt skal være maksimalt bebygd areal (BYA) 40%
- d) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 30% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt, hvorav minst 50% skal ligge på bakkeplan. Uteoppholdsarealet skal være tilgjengelig, sikkert og egnet til lek og opphold ute.
- e) Nybygg og tilbygg plasseres slik at det blir tilgjengelig og gode uteområder for de som skal bo der. Nye boliger plasseres fortrinnsvis mellom eksisterende bolighus slik at

åpne grøntdrag gjennom boligbebyggelsen beholdes mest mulig og slik at både nye og eksisterende boliger henvender seg både mot gate og hage.

- f) Ved eventuell bygging av kjeller skal det dokumenteres at kjeller er tilstrekkelig sikker mot fare for høy grunnvannstand. Bygninger og anlegg skal utformes slik at tilstrekkelig avrenning ivaretas slik at risikoen for overvannsflokk innenfor området og for nærliggende områder unngås. Overvann på private tomter inklusiv taknedløp skal føres i terreng og infiltreres lokalt og skal ikke knyttes til offentlig overvannsledning. Det skal sikres tilstrekkelig areal og løsninger for dette som også tar høyde for ekstremnedbør og klimaendringer.
- g) Det er tilknytningsplikt for fjernvarme i området og nye boliger skal installeres for og tilknyttes fjernvarme.
- h) For å øke antall boliger i området kan tomter deles så lenge øvrige reguleringsbestemmelser innfris.

3. AREALER FOR INDUSTRI, FORRETNING OG ANDRE SERVICEANLEGG

- a) Bygg kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- b) Bygningsmyndighetene kan forby virksomhet som er sjenerende for de omboende eller er til ulempe for offentlig ferdsel.
- c) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk.

4. FRIOMRÅDER

Det kan tillates oppføring av bygninger eller anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene når dette ikke er til hinder for området bruk som friområde. Friarealet mellom bebyggelsen på sydsiden av riksvegen og Driva skal være sikret mot som offentlig friareal ved erverv eller bindende avtaler og ballplass i området skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk.

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:

Nærlekeareal

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. Ballspillområde 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 støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- c) Det er ikke tillatt med ny boligbebyggelse innenfor rød støysone.
- 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 faresone 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 ivaretatt 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 støysone 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 ta 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 bebygges 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 er 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 bebygges 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.

Eiendomskart for eiendom 1563 - 48/132//



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.

- | | | | |
|--------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omtvistet | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgre uvisst nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	902,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6948615,2	Øst	478950,15

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6948631,28	478936,71	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,11	
2	6948595,5	478944,36	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,59	
3	6948593,35	478947,89	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,13	
4	6948597,88	478966,56	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,21	
5	6948622,58	478962,53	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,03	
6	6948636,27	478960,3	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,87	



Kilde: ReMidt
Telefon: 72 48 37 00
Adresse: Havneveien 116, 7300 Orkanger

Utskriftsdato: 05.04.2026

Opplysninger om renovasjons- og slamgebyr

Eiendom

Kommunenr: **1563** Gårdsnr: **48** Bruksnr: **132** Festenr: **0** Seksjonsnr: **0**

Adresse: Sandegata 30
Eier: Hyldebakk Edel Birgit
Referanse: 1602260010
Ordrenummer: 9103104

	Renovasjon	Slam
Årsgebyr inkl. mva. + evt. kommunale påslag	7 686,25	0,00

Utestående per i dag (ikke forfalt)

0,00

Restanser per i dag (Forfalt)

	Kontonr.	Sum
ReMidt	8653.06.93041	0,00

Bolig

Termin	Periode	Forfall	Faktureres måned
1	01.01 - 01.04	20.02	Januar
2	01.04 - 01.07	20.05	April
3	01.07 - 01.10	20.08	Juli
4	01.10 - 01.01	20.11	Oktober

Fritidsbolig


Termin	Periode	Forfall	Faktureres måned
1	01.01 - 01.07	20.04	Mars
2	01.07 - 01.01	20.09	August

Vi tar forbehold om at opplyst saldo kan være feil dersom innbetaling har kommet siste døgn.

Levert av:

ambita

 24 13 35 00

 info@ambita.com

 www.ambita.com



Vegstatuskart for eiendom 1563 - 48/132//



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.



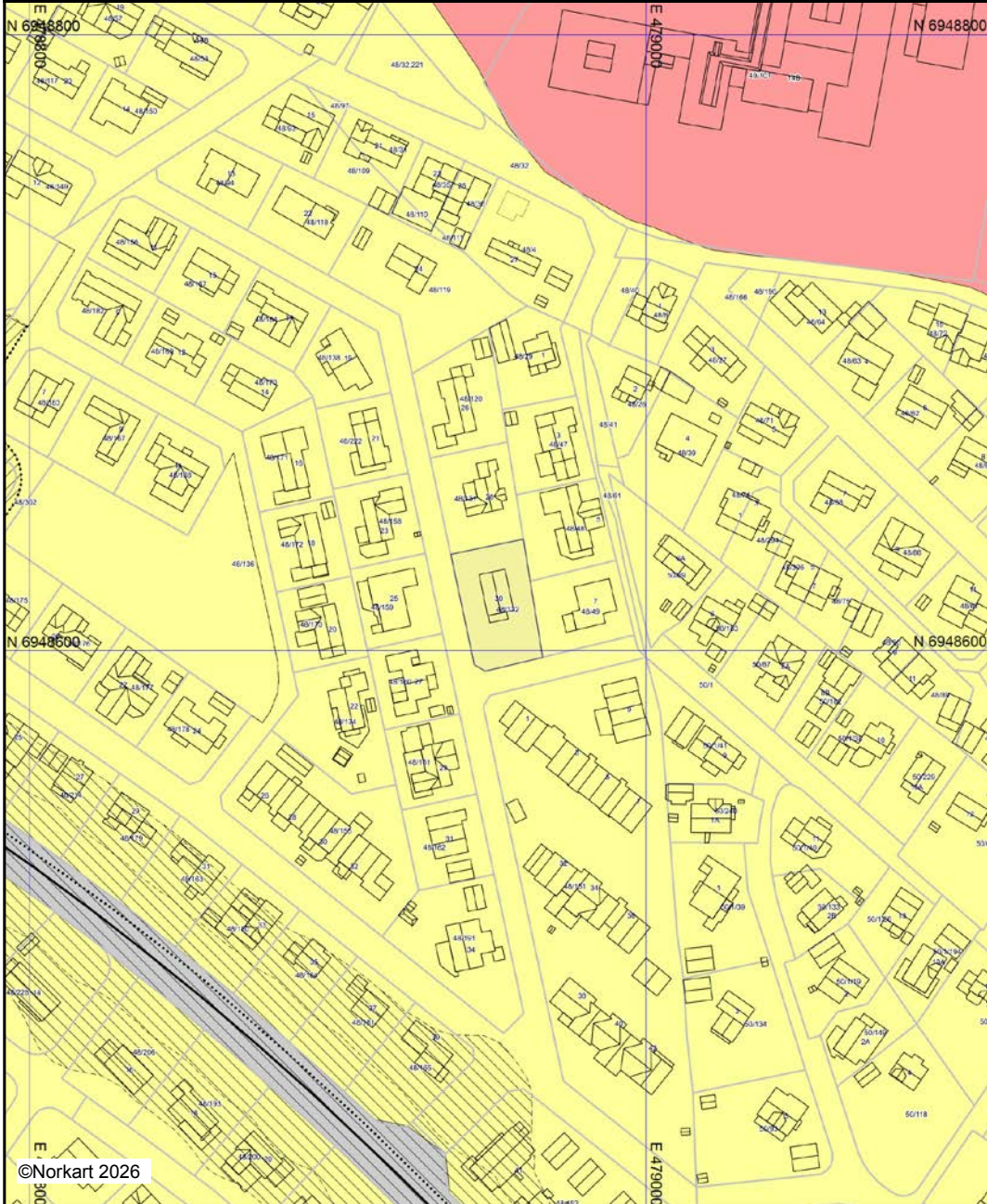
Sundal kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 48/132
Adresse: Sandegata 30
Utskriftsdato: 05.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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



Sundal kommune

Grunnkart

Eiendom: 48/132
Adresse: Sandegata 30
Dato: 05.04.2026
Målestokk: 1:1000



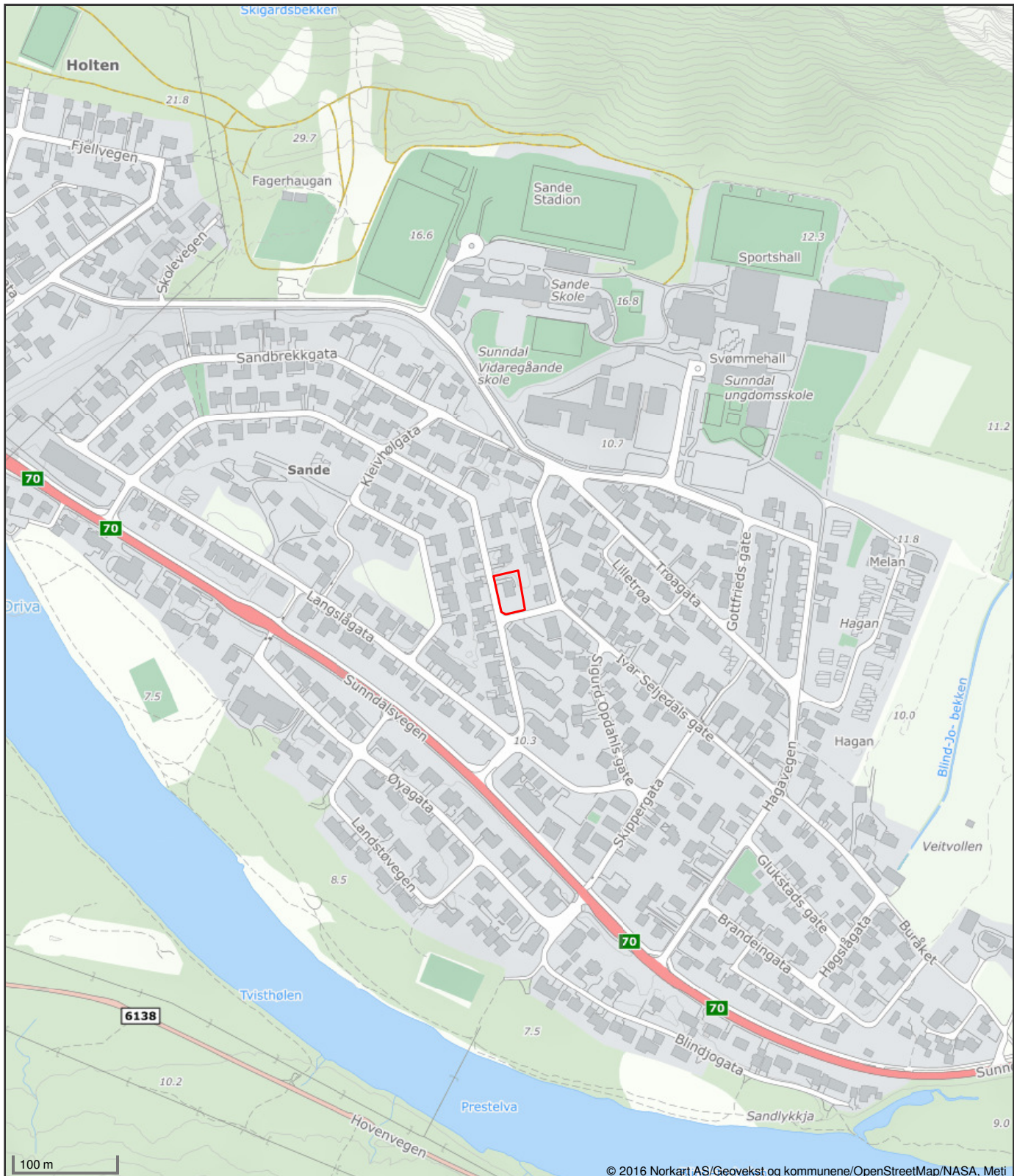
UTM-32



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



Oversiktskart for eiendom 1563 - 48/132//



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.

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	SANDEGATA 39	Beregnet areal	902.7
Etablert dato	06.01.1967	Historisk oppgitt areal	902
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.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. 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	06.01.1967	T III-48		48/1 (-902), 48/132 (902)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6948615.2	478950.15	0	Ja	902.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HYLDBAKK EDEL BIRGIT F270641*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SANDEGATA 30 6600 SUNNDALSØRA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sandegata 30

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6600 SUNNDALSØRA	Kirkesogn	08070201 Hov
Grunnkrets	202 Presthagen vest	Tettsted	6283 Sunndalsøra
Valgkrets	13 Sunndalsøra og Furu		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	181517719		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 181517719: 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	120
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandegata 30	H0101	48/132	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	95	0	95	0	0	0
K01	0	90	0	90	0	0	0

	Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS	Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS	Dato: 07.04.2026
	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:	48	Bnr:	132	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Sandegata 30, 6600 SUNNDALSØRA						

Siste status for tilsyn: Utført <input type="checkbox"/> Ikke utført <input checked="" type="checkbox"/>	Siste dato for tilsyn: 26.03.2026
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/>	Siste dato for feiing: 18.09.2024
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	

Kommentar:

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

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



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: CIT9234
Matrikkel: 1563-48/132/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Edel Birgit Hyldbakk



Adresse:
Sandegata 30, 6600
SUNNDALSØRA

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 1 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Tilsynsrapprnr 18770	ØRA ELEKTRO AS	Elektriker	2020-09-14

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Sandegata 30
6600 SUNNDALSØRA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christina Angvik Jensen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 919 98 110
E-post: christina.angvik.jensen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre