



aktiv.

Fonnavegen 7, 6600 SUNNDALSØRA

Attraktiv familiebolig i Fonnavegen med alt på ett plan – 4 soverom, garasje og romslig tomt nær barnehage



Eiendomsmegler

Christina Angvik Jensen

Mobil 919 98 110

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

Aktiv Sunddal

Sunn-dalsvegen 15, 6600 SUNNDALSØRA.
TLF. 400 04 565

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Omkostr.: Kr 86 390,-
Total ink omk.: Kr 3 486 390,-
Selger: Monika Myrle
Gisle Myrle
Karoline Myrle
Kaja Myrle

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 162/286 kvm
Tomtstr.: 948 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 22
Oppdragsnr.: 1602260017

Attraktiv familiebolig i Fonnavegen med alt på ett plan – 4 soverom, garasje og romslig tomt nær

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christina A. Jensen ønsker velkommen til Fonnavegen 7 – en familievennlig enebolig med alt på ett plan, perfekt beliggende med kort gangavstand til barnehage. Her bor du trygt og praktisk i et rolig område tilrettelagt for familieliv, med enkel adkomst til skole, kjøpesenter og idrettstilbud. Eiendommen har en flat og opparbeidet tomt med plen, beplantning og en romslig veranda med utgang fra stuen – ideelt for lek og hyggelige uteopphold.

Boligen er oppført i 1977 og har et bruksareal på 244 m². Den inneholder entré, stue, kjøkken, vaskerom, bad og fire soverom. Badet ble oppgradert i 2007, og sikringsskapet er modernisert i 2022. Parkering i garasje og på asfaltert innkjørsel, samt gode lagringsmuligheter i boden.

Vi sees på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	85
Energiattest	91
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 162 kvm

BRA - e: 124 kvm

BRA totalt: 286 kvm

TBA: 38 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 70 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 162 kvm Bad, entré, gang, kjøkken, garasje(tv-stue), vaskerom, stue, soverom 1., soverom 2., soverom 3. og soverom 4.

BRA-e: 12 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

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 terrasse med tilgang fra stuen medtatt med ca.32 m².

Veranda (inngangspartiet) er medtatt med ca6 m². Vedbodens målbare areal er medtatt under BRA-e med ca.3m². Gjenstående del av sammenbygd garasje er medtatt under BRA-e med ca.9m².

I kjelleren er gulvet vurdert som gangbart (gruslagt) og arealet er derav medtatt under BRA-e med ca.70m².

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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Garasje

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

948 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning og veranda av treverk. Parkering er i egen garasje eller innkjørsel opparbeidet med asfalt.

Beliggenhet

Eneboligen ligger langs Fonnavegen i Sunndalsøra kommune. Boligen har en kort kjøreavstand til barnehage, skole, kjøpesenter og idrettsfasiliteter, noe som gir enkel tilgang til viktige tjenester og aktiviteter.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate, og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Området er regulert til boligbebyggelse, og reguleringsplanen for Hoelsand gjelder for området. Tomten er relativt flat og opparbeidet med plen og beplantning, samt en veranda av treverk. Parkering er tilgjengelig i egen garasje eller på innkjørsel opparbeidet med asfalt.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Umiddelbar nærhet til Holssand Barnehage

Skolekrets

Sande barneskole og Sunndal Ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Går buss Holssand ved riksvegen.

Bygningssakkyndig

Råd Eiendomstakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med stål-panner.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål.

Veggkonstruksjon: Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater. Konstruksjonen er av bindingsverk fra byggeåret, som er kledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er opplyst i egenerklæringen om at flere vindu er skiftet i perioden 2010 til 2013.

Eldre Vinduer : Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Boligen er utført med malt ytterdør. Til kjelleren er det montert en ytterdør kledd i liggende treverk. Mellom stuen og verandaen er det montert en hvitmalt balkongdør med glass. Det er opplyst i egenerklæringen om at balkongdøren ble montert i 2010.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en veranda på en side av boligen. Verandaen er oppført med terrassebord, med rekkverk av stående trebord og

håndløper.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater i boligen. Gulvet mot grunnen er av støpt betongplate. Skille mellom kjeller og 1. etasje er av trebjelker med ukjent undergulv.

Pipe og ildsted: Boligen er utført med en elementpipe. I stuen er det montert en vedovn med dør.

Rom Under Terreng: Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjonens utførelse (betongstein).

Tomteforhold: Det er byggegrunn av løsmasser. De drenerende systemene er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater på eiendommen. Dreneringen er fra byggeåret.

Bygget står på en grunnmur av betong, som står på ukjent fundamentering.

Byggegrunn: Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering: De drenerende systemene er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater på eiendommen. Dreneringen er fra byggeåret.

Grunnmur og fundamenter: Bygget står på en grunnmur av betong, som står på ukjent fundamentering.

Terrengforhold: Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning og veranda av treverk. Parkering er i egen garasje eller innkjørsel opparbeidet med asfalt.

Utvendige vann- og avløpsledninger: De utvendige rørsystemmene er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater på eiendommen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

GARASJE

Garasjen er oppført på støpt betongplate med ringmur. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk som er kledd med stående bordkledning. Taket har saltak form som er tekket med pappshingel. Garasjen er utført med leddet-port, malte vinduer med 2-lagsglass, og malt ytterdør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe

som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Veggkonstruksjon

TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet levetid for bordkledningen er passert. Det er videre registrert utførelse, slitasje og montering som gir begrenset lufting bak kledningen.

Det er ikke registrert musesperre bak kledningen.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold av bordkledningen bør påregnes for å unngå videre slitasje av konstruksjonen.

Musesperre bør monteres bak bordkledningen for å unngå inntrenging av skadedyr.

Takkonstruksjon/Loft

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

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene, selv om de fremstår tørre på befaringsdagen.

Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå risiko for fremtidige fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Eldre Vinduer

Mer en halvparten av vinduenes forventede levetid er passert. Vinduene har skjulte mekanismer som vil bli treige og slite med tiden, samt vil vindenes pakninger og isolerende evne svekkes.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold av eldre vindu bør påregnes for å unngå videre slitasje på de.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke montert beslag i underkant av ytterdøren.

Ytterdøren til kjelleren er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist slitasje på kjeller døren.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere beslag i underkant av ytterdøren for bedre fuktsikring. Videre bør kjellerdøren justeres eller vedlikeholdes, og slitte deler vurderes utbedret eller skiftet.

Konsekvens:

Manglende beslag og slitasje på døren øker risikoen for fuktpåvirkning og videre nedbrytning. Døren kan over tid få redusert funksjon og tetthet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

skillevegg i kjelleren presser mot etasjeskillet, noe som har medført skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det ble registrert fuktopptrekk ved nederste del av veggene på befaringsdagen, samt saltutslag i betongsteinen som ligger mot terreng. Kjelleren har veggventiler flere steder. Behovet for re-drenering bør vurderes ut fra kjellerens bruk.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning, som forbedret drenering eller andre fuktsikringstiltak, for å unngå videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Saltutslag og fuktopptrekk kan over tid føre til skader på mur og dårligere klima.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Avviket gir grunnlag for at konstruksjonen overvåkes jevnlig. Som minste tiltak er dørterskelen hevet for å ivareta anbefalingen om en høyde forskjell fra topp terskel til topp sluk på minimum 25 mm. Videre er det installert dusjkabinett. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller TG 1 må avviket utbedres. Bom under flisene kan føre til løse eller sprukne fliser. Avviket gir derfor grunnlag for at overflaten overvåkes jevnlig. Skal konstruksjonen få TG 0 eller 1 må avviket utbedres.

Det anbefales å fuge godt ved dør mellom gulvflis og terskel samt foring og gerikt mot gulv.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

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 plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende 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.

Vannledninger

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.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ved modernisering og fornying av isolasjon, vindsperre og dampspærre vil boligene bli tettere. Det vil da være viktig å ivareta god ventilasjon med friskluftventiler i alle oppholdsrom for godt luftskifte.

Konsekvens/tiltak: Boliger med dårlig ventilasjon vil kunne få dårlig inneklima med grobunn for mugg og sopp på overflater. Over tid vil man også kunne utvikle helseplager.

Fuktsikring og drenering

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

Konsekvens/tiltak: Avvikene gir grunnlag for at kjelleren overvåkes jevnlig. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller 1 må dreneringen utbedres. Videre tilsier avvikene at kjelleren bør stå med åpne konstruksjoner og ikke innredes.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG3

1. Etasje - Vaskerom - Generell

Det faktiske utførelses året for vaskerommet er ukjent, men basert på slitasje er det fra

før år 2000. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført på våtrommet. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med panelplater. Det innvendige taket er lagt med panel.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Utslagsvask av stål nedfelt i skapmodul
- Opplegg for vaskemaskin

Utstyret er ikke funksjons-testet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet fungerer idag, men er av eldre dato derfor TG 3. Selv om overflater på et eldre våtrom ser tilsynelatende bra, så kan tettesjikt være sprukket og mistet sin funksjon. Bruken vil avgjøre behov for modernisering.

Avvik:

- Det er registrert uegnede materialer i våtsone.
- Det er påvist elde i fuger og manglende fuger.
- Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet.
- Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på sluk-løsningen.
- Våtrommet er kun utført med naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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 avvik i rømningsveier.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 06.05.2026 av Råd Eiendomstakst v/ Runar Meek teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Firmanavn: Gravem vvs a/s (2007), Erling Dragset (2007), Jonny Dale (2007)

Beskrivelse: Det ble renoverert og lagt opp nytt 'rørirør-system' og nytt avløp, nytt elektrisk anlegg, og membran og flislegging.

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

Ja

Beskrivelse: Kan ikke spesifisere, bare at jeg vet badet ble oppgradert.

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

Ja

Firmanavn: Tradisjonsbygg as (2013), Ufaglært (2010, 1996)

Beskrivelse: Skiftet noen vinduer og verandadør, samt skiftet tak.

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

Ja

Beskrivelse: Har du opplevd at dette har vært ustabil? Nei.

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

Ja

Firmanavn: Tingvoll elektro (2022)

Beskrivelse: Skiftet sikringssskap til automatsikringer.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 162 kvm: Bad, entré, gang, kjøkken, tv-stue, vaskerom, stue, soverom 1., soverom, soverom 3. og soverom 4.

BRA-e 12 kvm: Bod

TBA 38 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 70 kvm: Bod

Garasje:

BRA-e 42 kvm: Garasje

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har en lys innredning over to vegger, med skap og skuffer med profilerte fronter. Benkeplaten er i laminat med nedfelt vask av stål. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr og kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv og panel i tak. Det er opplyst at det ble utført tiltak på badet i 2007. Badet er utstyrt med en hvit innredning av skap, skuffer og høyskap med profilerte fronter, og en servantplate med ett armatur. Over servanten er det speil med belysning. Videre er det gulvmontert toalett og dusjkabinett. Badet har elektrisk styrt vifte.

Vaskerom

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, panelplater på vegger og panel i tak. Rommet er utstyrt med utslagsvask av stål nedfelt i en skapmodul, og det er opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater

Gulv: Vinyl, laminat og parkett.

Vegger: Malte plater og malt strie.

Himling: Panel, MDF panel og tak-ess eller tilsvarende.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besikket i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk ved bruk av baderoms- og kjøkkenventilator.
- Varmtvannstank: Varmtvannsberederen er en 200 liters OSO fra 2021, plassert i kjelleren.

Se for øvrig vedlagte tilstandsrapport.

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

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Det er montert en varmepumpe på stuen.

2022:

- Det er opplyst i egenerklæringen om at sikringsskapet og sikringene ble skiftet i 2022.

2013:

- Noen vinduer ble også skiftet i 2013 arbeidet er utført av Tradisjonsbygg AS.

2010:

- Det er opplyst i egenerklæringen om at noen vindu ble skiftet i 2010 sammen med verandadøren.

2007:

- Det er opplyst i egenerklæringen om at det ble utført tiltak på badet i 2007.

1996:

- Det er opplyst i egenerklæringen om at taktekket ble skiftet i 1996.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmepumpe i stuen, vedovn med dør, og elektriske varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk

Beregnet levert energi er anslått til 249,36 kWh/m² per år i normert klima (220,84 kWh/

m² i lokalt klima), og boligen har et totalt beregnet energiforbruk på ca. 35 777 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 3 400 000

Omkostninger kjøper

3 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

85 000 (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))

86 390 (Omkostninger totalt)

103 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 486 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 503 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 506 090 (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 19 950 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Feiing/tilsyn: 998,50

Vann abonnement : 1 592

Vann forbruk stipulert: 2 925,48

Kloakk abonnement: 1 305,04

Kloakk forbruk stipulert: 3 955,36

Eiendomsskatt: 3 261

Renovasjon: 5 912,50

Totalt: 19 949,88

Eiendomsskatt

Kr 3 261 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 459 925 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 839 700 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.

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.

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 45, bruksnummer 22 i Sunndal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendommensrett:

14.06.1977 - Dokumentnr: 1977/2906-2/61 - Best. om vann/kloakkledn.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eneboligen datert 07.08.1978.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

- Gjenstående flik- og pussearbeid.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: badet har tidligere vært delt i to, med en WC og et bad, rommet som de i dag benytter som tv-stue er godkjent som garasje. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tv-stue(garasje) i eneboligen som er innredet og brukt som tv-stue ikke tilfredsstiller kravene til rom til varig opphold. Rommet er forøvrig angitt som garasje på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Det samme gjelder badet som tidligere har vært delt i to, et wc og et bad. Det foreligger kun

godkjente tegninger på tilbygg av garasje stemplet 23.04.1979 av Sunndal Kommune, ingen ferdigattest på tilbygget, noe kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Avviket med tv-stue/bod 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.

Det foreligger ingen søknad på den frittstående garasjen. I følge bygningsstatushistorikk hos Sunndal Kommune er det mottatt meldingssak registrert tiltak 19.05.2010 og meldt tatt i bruk 19.10.2016.

Takstmann har benevnt kjelleren som bod. I tegninger mottatt fra kommunen er ikke kjelleren omtalt med noen navn og må anses som krypkjeller. Krypkjeller/utgravd rom med grusgulv og Leca-vegger. Arealet er ikke innredet eller godkjent for varig opphold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.08.1978.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligformål

Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan for Hoelsand planid. 19730900 gjelder for området. Tomta er regulert til boligformål.

Gjeldende kommuneplan

Kommuneplan for Sunndal, arealdelen planid. 20151020 gjelder også for området. Kommuneplana inneholder generelle bestemmelser nr. 0.1 – 0.8 som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana. På kommuneplanen er området vist som eksisterende boligbebyggelse (gul farge) og at eksisterende reguleringsplan gjelder (horisontal sort skravor). Det er angitt

byggegrense 30 meter fra midtlinje riksveg. Eiendommen omfattes av følgende hensynssoner: Ras- og skredfare, faresone 1/5000, H310_3 med bestemmelse nr. 4.1.3 En del av tomta ligger i hensynssone flomfare H320_1 med bestemmelse nr. 4.2.1

NB! Kommuneplanen skal revideres

Kommuneplanen er under revidering. Det er ikke laget ferdig noe planforslag ennå. Alle tettsteder skal gjennomgå med hensyn til fortettingsmuligheter. På Holesand kan det derfor være aktuelt å

avsette arealet syd for Fonnavegen 5-11 til framtidig boligbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraksgrunnlag

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.

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.

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.

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 MNOK 14. 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.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris på kr. 45 000 for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 500 Fotograf

19 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

4 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr hjemmelserklæring

545 Tinglysningsgebyr pantdokument med urådighet

3 509 Utlegg kommunale opplysninger

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,

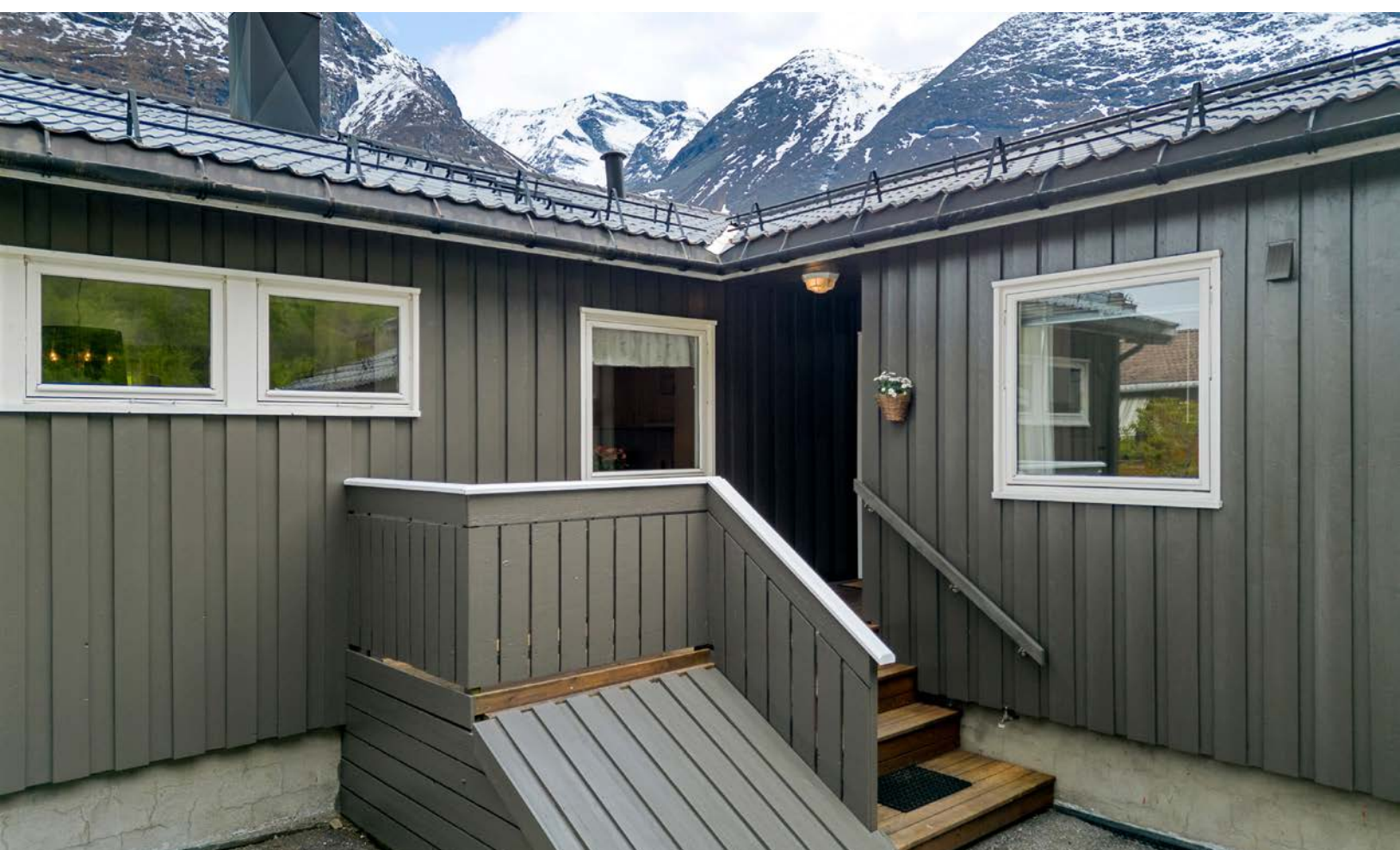
Salgsoppgavedato

19.05.2026















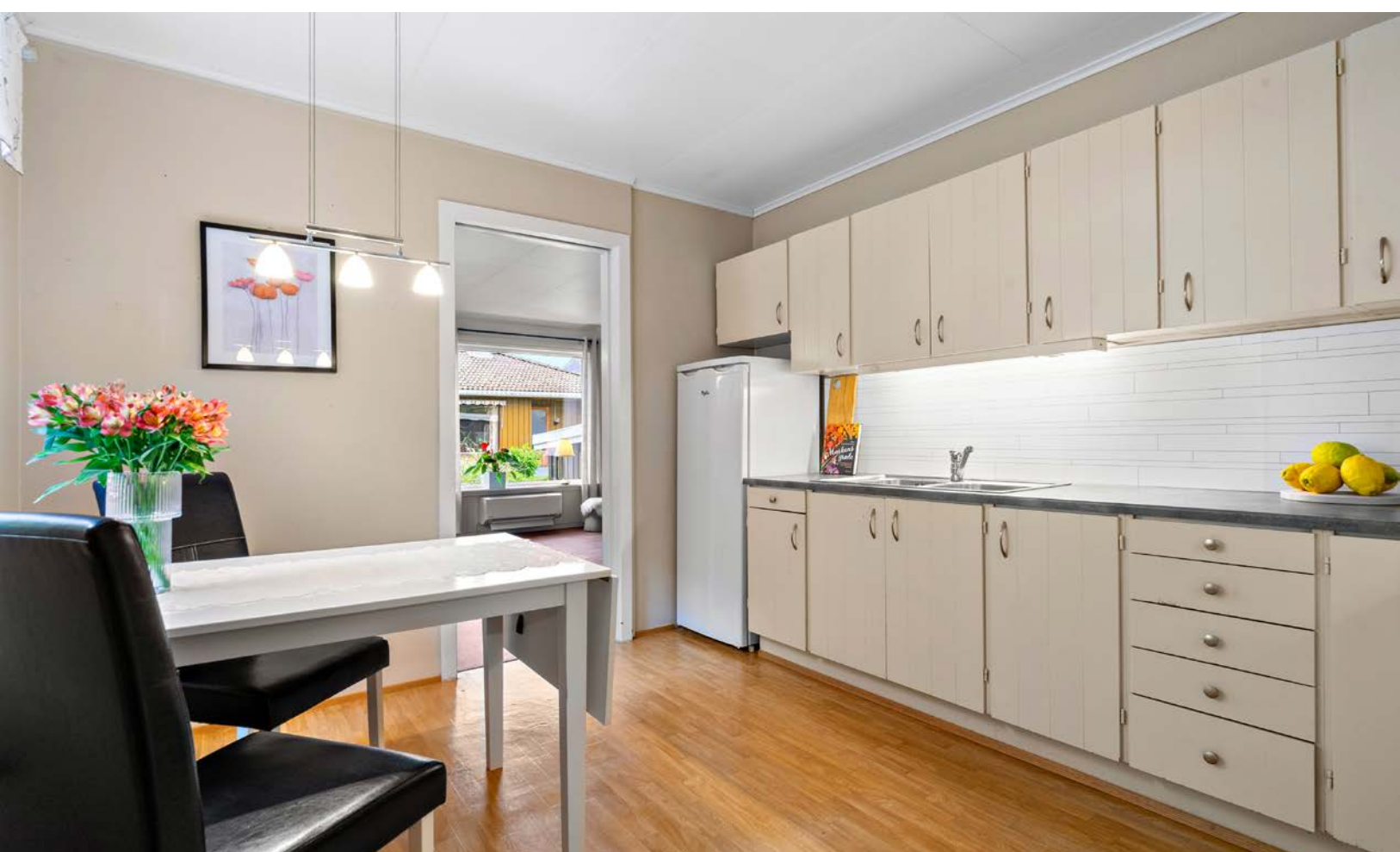




















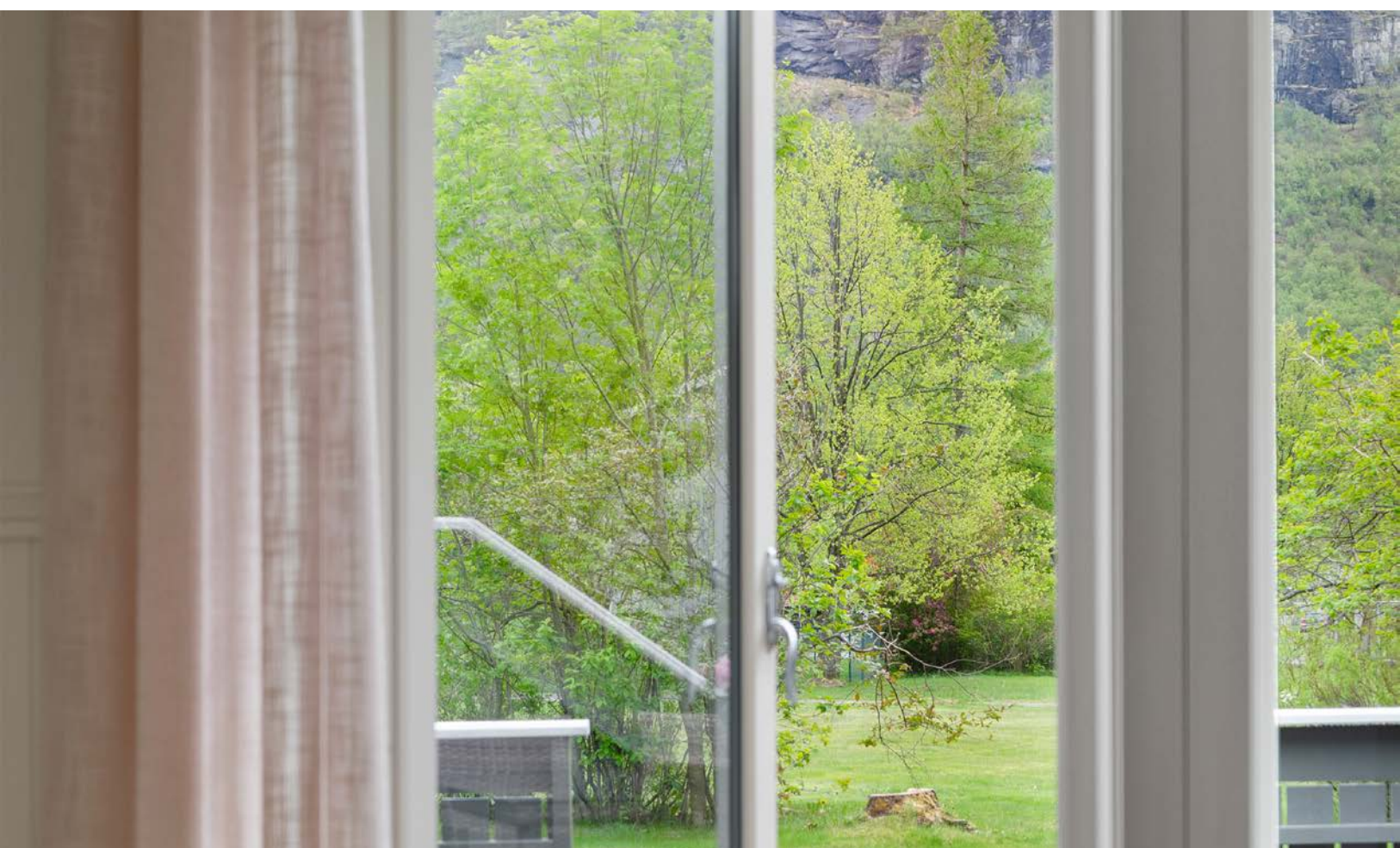










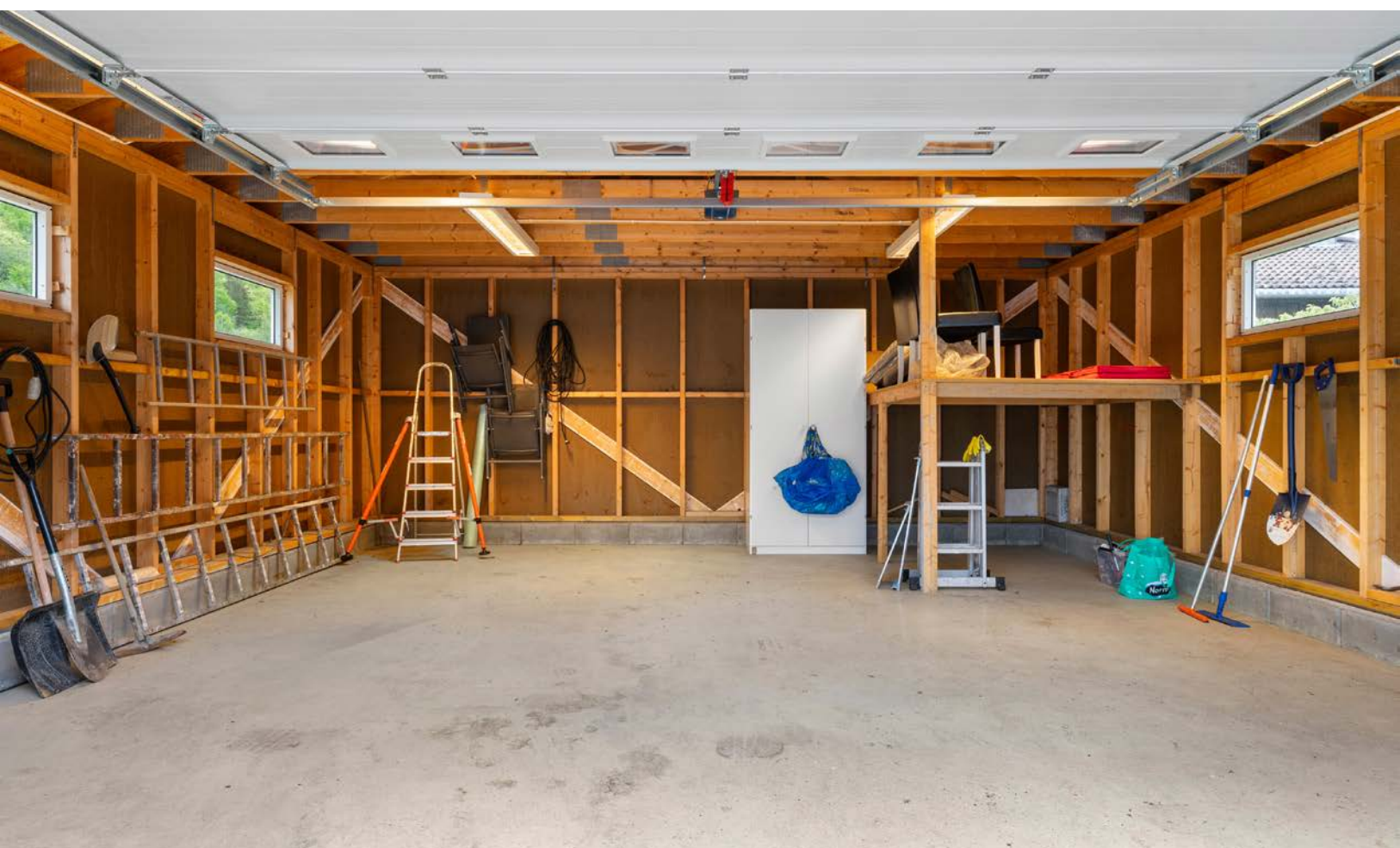
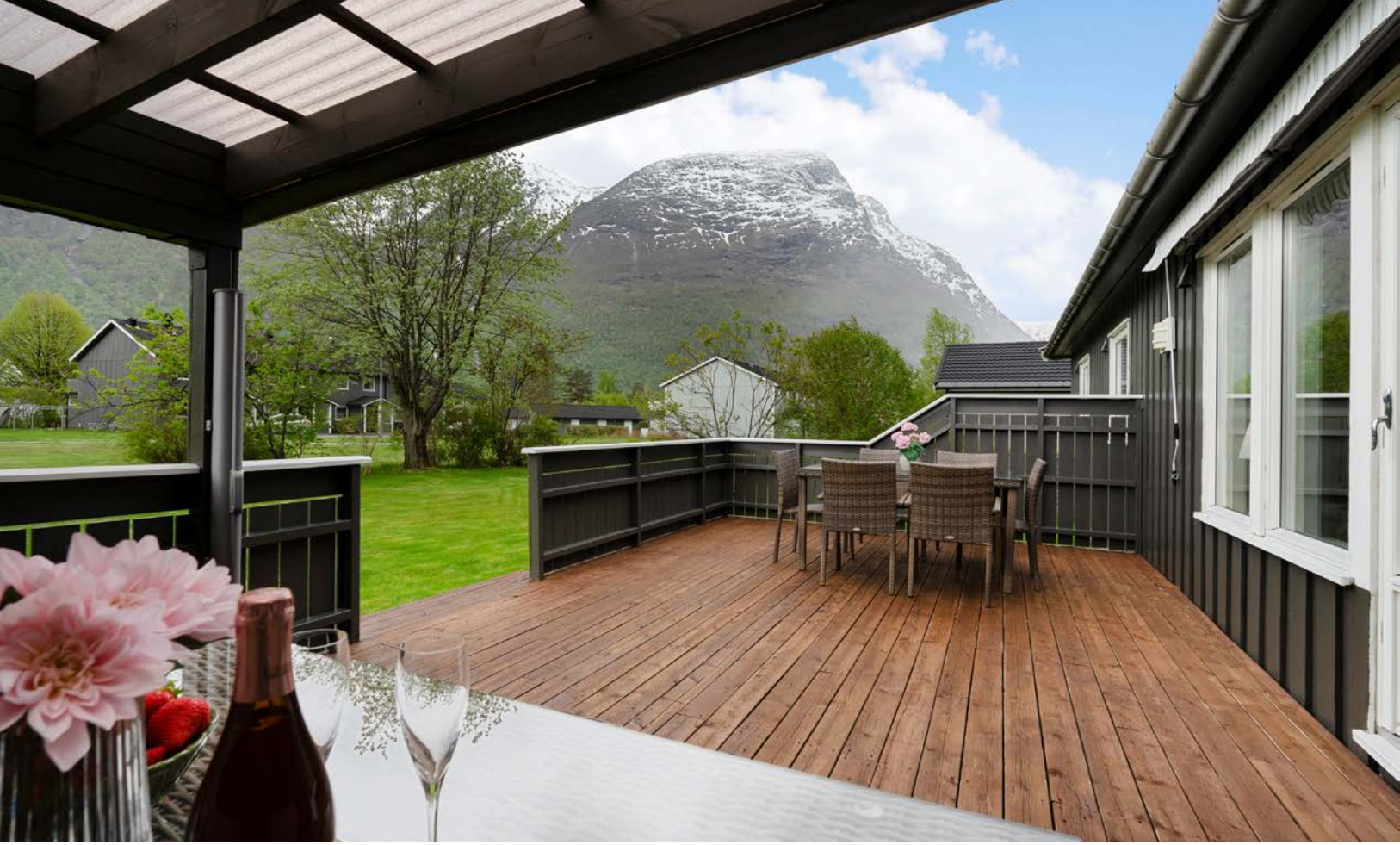


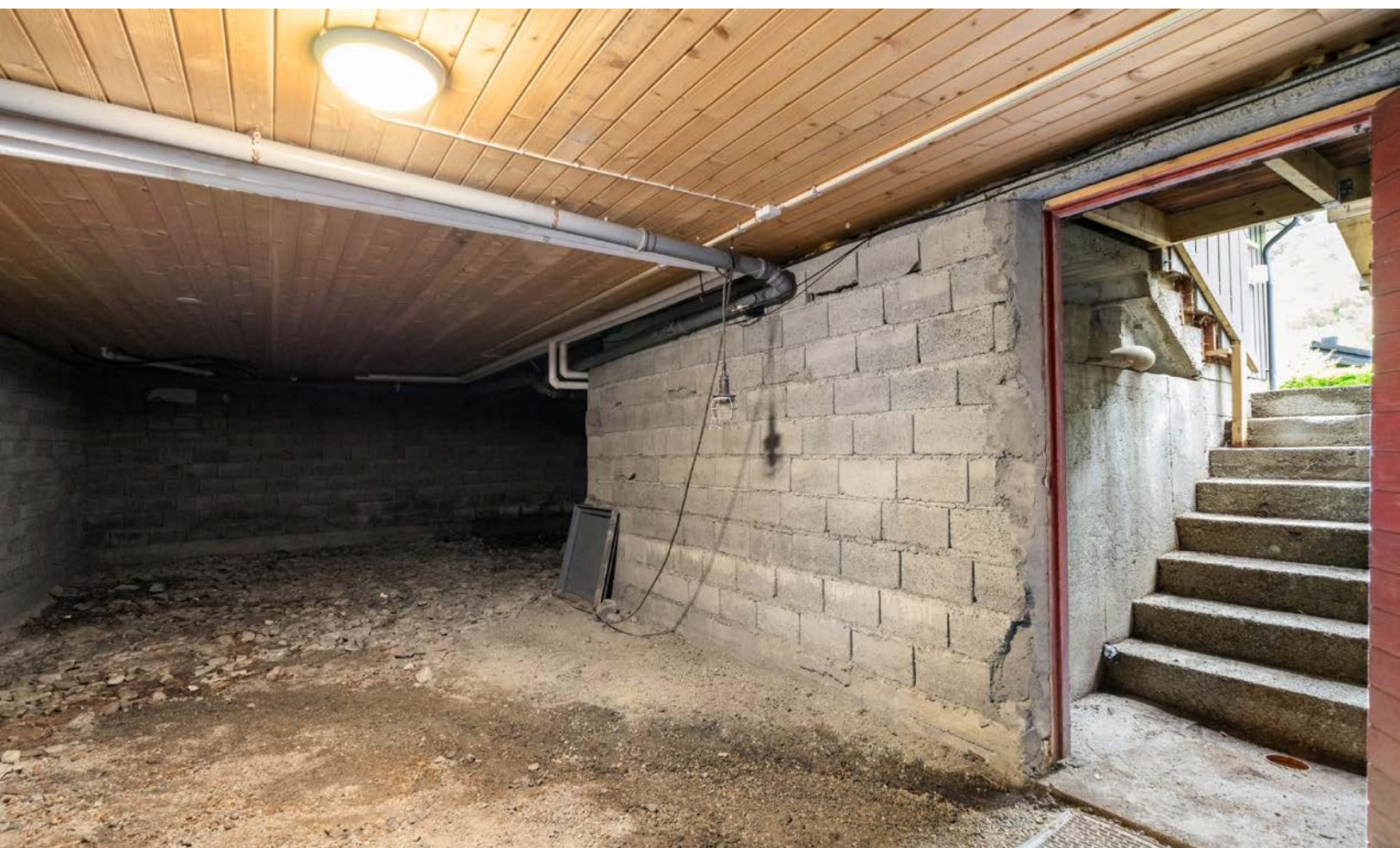














Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Fonnavegen 7, 6600 SUNNDALSØRA



SUNNDAL kommune



gnr. 45, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 286 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 22462-1186

Eiendomsverdi ref nr: GJ5518

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek



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

Runar Meek

Uavhengig Takstingeniør

runar@raadeiendomstakst.no

952 34 014

Medansvarlig

Lars Ole Torvik

Uavhengig Takstingeniør

lars@raadeiendomstakst.no

928 70 982



Råd
Eiendomstakst

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen ligger langs Fonnavegen i Sunndalsøra kommune. Boligen ligger en kort kjøre avstand fra barnehage, skole, kjøpesenter, og idrettsfasiliteter. Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning og veranda av treverk. Parkering er i egen garasje eller innkjørsel opparbeidet med asfalt.

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl, laminat og parkett belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og malt strie. Det innvendige taket er lagt med panel, MDF panel og tak-ess eller tilsvarende. Badet er preget av flisbelagte overflater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stål-panner.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål

Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater. Konstruksjonen er av bindingsverk fra byggeåret, som er kledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er opplyst i egenerklæringen om at flere vindu er skiftet i perioden 2010 til 2013.

Boligen er utført med malt ytterdør. Til kjelleren er det montert en ytterdør kledd i liggende treverk. Mellom stuen og verandaen er det montert en hvitmalt balkongdør med glass. Det er opplyst i egenerklæringen om at balkongdøren ble montert i 2010.

Det er etablert en veranda på en side av boligen. Verandaen er oppført med terrassebord, med rekkverk av stående trebord og håndløper.

Boligen er utført med utvendig trapp av treverk som leder til inngangspartiet. Til kjelleren er det en betong trapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl, laminat og parkett belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og malt strie. Det innvendige taket er lagt med panel, MDF panel og tak-ess eller tilsvarende.

Etasjeskille er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater i boligen. Gulvet mot grunnen er av støpt betongplate. Skille mellom kjeller og 1. etasje er av trebjelker med ukjent undergulv.

Boligen er utført med en elementpipe. I stuen er det montert en vedovn med dør.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjonens utførelse (betongstein)

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er opplyst i egenerklæringen om at det ble utført tiltak på badet i 2007. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med panel.

Badet har en hvit innredning av skap, skuffer og høyskap med profilerte fronter. Innredningen har en servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Gulvmontert toalett

- Dusjkabinett

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

Hulltaking er en stikk kontroll ett sted.

Fuktkontroll er utført ved tilgjengelig konstruksjon ved undersiden av sluk. Fuktkontroll er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Ved 17-18% kan fuktighet, råte og muggsopp dannes. Her er det målt 15%. Dette er noe forhøyet, men ikke unormalt og kan komme av kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Det vurderes som tørt opp til 15%.

Vaskerom

Det faktiske utførelses året for vaskerommet er ukjent, men basert på slitasje er det fra før år 2000. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med panelplater. Det innvendige taket er lagt med panel.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Utslagsvask av stål nedfelt i skapmodul

- Opplegg for vaskemaskin

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

Hulltaking er en stikk kontroll ett sted.

Fuktkontroll er utført ved tilgjengelig konstruksjon ved undersiden av sluk. Fuktkontroll er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Ved 17-18% kan fuktighet, råte og muggsopp dannes. Her er det målt 12%. Dette er noe forhøyet, men ikke unormalt og kan komme av kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Det vurderes som tørt opp til 15%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med vinyl-belegg. Veggene er kledd med malt strie.

Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

Kjøkkenet har en lys innredning som går over 2 vegger. Innredningen er av skap og skuffer med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask av stål. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, og kjøleskap.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk ved bruk av baderoms og kjøkkens ventilator.

Det er montert en varmepumpe på stuen.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er tilkoblet en 200 liters OSO varmtvannsbereder som er plassert i kjelleren.

Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg med automat sikringer i sikringsskapet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

De drenerende systemene er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater på eiendommen. Dreneringen er fra byggeåret.

Bygget står på en grunnmur av betong, som står på ukjent fundamentering.

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning og veranda av treverk. Parkering er i egen garasje eller innkjørsel opparbeidet med asfalt.

De utvendige rørsystemene er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater på eiendommen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger med ferdigattest i kommunens arkiver. Det er avvik fra disse når det gjelder badet, dette var tidligere inndelt i bad og WC men er nå slått sammen. Garasjen som er/var tilbygd huset, har nå blitt en del (store deler av den) har nå blitt en del av boligens BRA-i og er tatt i bruk som en ekstra stue. Rom som et tegnet inn som kles rom og matbod er tatt i bruk som soverom.

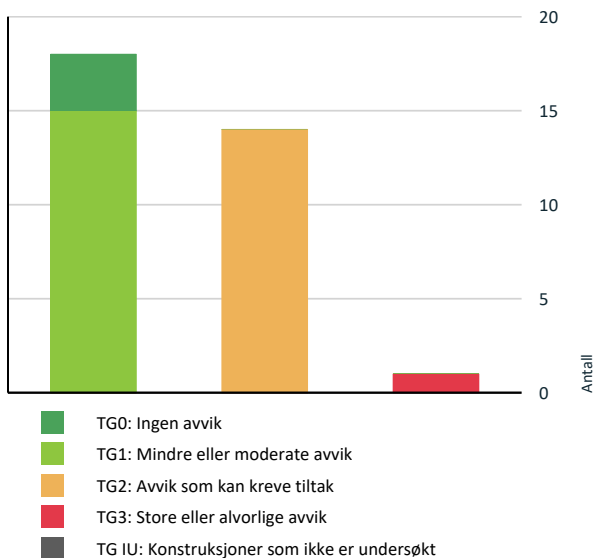
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av garasjen.

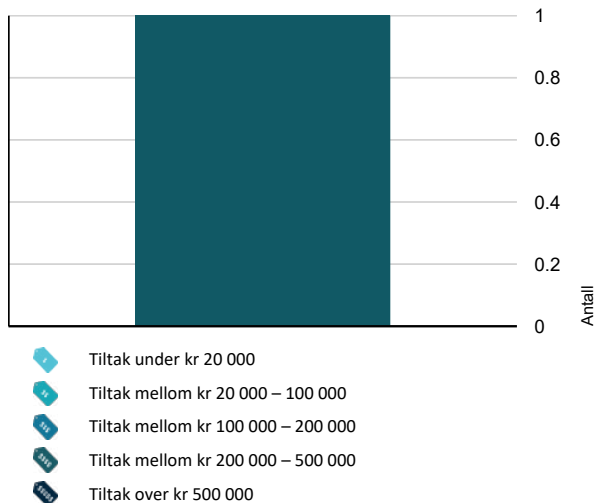
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Eldre Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Brukstillatelse datert 1978.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl, laminat og parkett belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og malt strie. Det innvendige taket er lagt med panel, MDF panel og tak-ess eller tilsvarende. Badet er preget av flisbelagte overflater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Det er opplyst i egenerklæringen om at noen vindu ble skiftet i 2010 sammen med verandadøren. Noen vinduer ble også skiftet i 2013 arbeidet er utført av Tradisjonsbygg AS.
2007	Modernisering	Det er opplyst i egenerklæringen om at det ble utført tiltak på badet i 2007.
2022	Modernisering	Det er opplyst i egenerklæringen om at sikringsskapet og sikringene ble skiftet i 2022.
1996	Modernisering	Det er opplyst i egenerklæringen om at taktekket ble skiftet i 1996.

UTVENDIG

📍 TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stål-panner. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1996 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



📍 TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål

Årstall: 1996 **Kilde:** Egenerklæring

📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater. Konstruksjonen er av bindingsverk fra byggeåret, som er kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet levetid for bordkledningen er passert. Det er videre registrert utførelse, slitasje og montering som gir begrenset lufting bak kledningen. Det er ikke registrert musesperre bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av bordkledningen bør påregnes for å unngå videre slitasje av konstruksjonen.

Musesperre bør monteres bak bordkledningen for å unngå inntrenging av skadedyr.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler.

Vurdering av avvik:

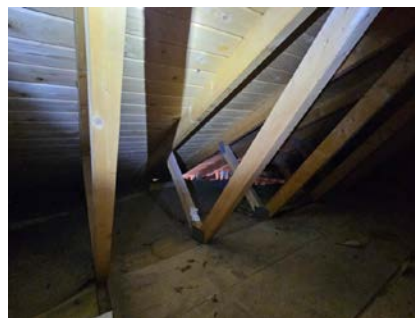
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

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.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene, selv om de fremstår tørre på befaringdagen. Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå risiko for fremtidige fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er opplyst i egenerklæringen om at flere vindu er skiftet i perioden 2010 til 2013.

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

TG 2 Eldre Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer en halvparten av vinduenes forventede levetid er passert. Vinduene har skjulte mekanismer som vil bli treige og slite med tiden, samt vil vinduenes pakninger og isolerende evne svekkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av eldre vindu bør påregnes for å unngå videre slitasje på de.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen er utført med malt ytterdør. Til kjelleren er det montert en ytterdør kledd i liggende treverk. Mellom stuen og verandaen er det montert en hvitmalt balkongdør med glass. Det er opplyst i egenerklæringen om at balkongdøren ble montert i 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke montert beslag i underkant av ytterdøren. Ytterdøren til kjelleren er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist slitasje på kjeller døren.

Konsekvens/tiltak

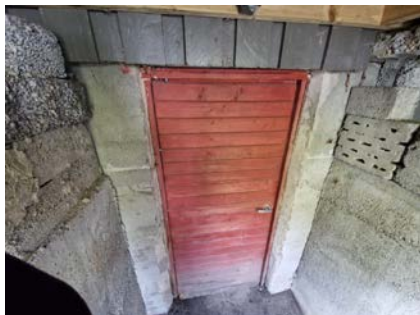
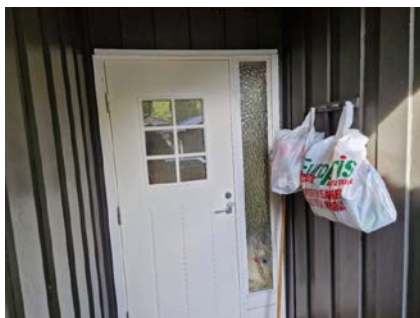
- Andre tiltak:

Det anbefales å montere beslag i underkant av ytterdøren for bedre fuktsikring. Videre bør kjellerdøren justeres eller vedlikeholdes, og slitte deler vurderes utbedret eller skiftet.

Konsekvens:

Manglende beslag og slitasje på døren øker risikoen for fuktpåvirkning og videre nedbrytning. Døren kan over tid få redusert funksjon og tetthet.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en veranda på en side av boligen. Verandaen er oppført med terrassebord, med rekkverk av stående trebord og håndløper.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen er utført med utvendig trapp av treverk som leder til inngangspartiet. Til kjelleren er det en betong trapp.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl, laminat og parkett belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og malt strie. Det innvendige taket er lagt med panel, MDF panel og tak-ess eller tilsvarende.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater i boligen. Gulvet mot grunnen er av støpt betongplate. Skille mellom kjeller og 1. etasje er av trebjelker med ukjent undergulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at en skillevegg i kjelleren presser mot etasjeskillet, noe som har medført skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utført med en elementpipe. I stuen er det montert en vedovn med dør.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjonens utførelse (betongstein)

Vurdering av avvik:

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

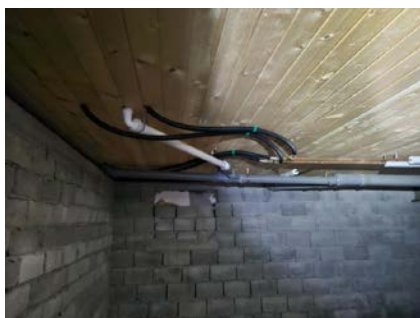
Det ble registrert fuktopptrekk ved nederste del av veggene på befaringsdagen, samt saltutslag i betongsteinen som ligger mot terreng. Kjelleren har veggventiler flere steder. Behovet for re-drenering bør vurderes ut fra kjellerens bruk.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning, som forbedret drenering eller andre fuktsikringstiltak, for å unngå videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Saltutslag og fuktopptrekk kan over tid føre til skader på mur og dårligere klima.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst i egenerklæringen om at det ble utført tiltak på badet i 2007. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med panel.

Badet har en hvit innredning av skap, skuffer og høyskap med profilerte fronter. Innredningen har en servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Gulvmontert toalett
- Dusjkabinett

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med panel.

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.9mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Avviket gir grunnlag for at konstruksjonen overvåkes jevnlig. Som minste tiltak er dørterskelen hevet for å ivareta anbefalingen om en høyde forskjell fra topp terskel til topp sluk på minimum 25 mm. Videre er det installert dusjkabinett. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller TG 1 må avviket utbedres. Bom under flisene kan føre til løse eller sprukne fliser. Avviket gir derfor grunnlag for at overflaten overvåkes jevnlig. Skal konstruksjonen få TG 0 eller 1 må avviket utbedres. Det anbefales å fuge godt ved dør mellom gulvflis og terskel samt foring og gerikt mot gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007 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.

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 plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. 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.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en hvit innredning av skap, skuffer og høyskap med profilerte fronter. Innredningen har en servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Gulvmontert toalett
- Dusjkabinett

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Årstall: 2007 Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2007 Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted.

Fuktkontroll er utført ved tilgjengelig konstruksjon ved undersiden av sluk. Fuktkontroll er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Ved 17-18% kan fuktighet, råte og muggsopp dannes. Her er det målt 15%. Dette er noe forhøyet, men ikke unormalt og kan komme av kapillært fuktupptrekk fra grunnen. Det vurderes som tørt opp til 15%.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det faktiske utførelses året for vaskerommet er ukjent, men basert på slitasje er det fra før år 2000. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med panelplater. Det innvendige taket er lagt med panel.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Utslagsvask av stål nedfelt i skapmodul
- Opplegg for vaskemaskin

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet fungerer idag, men er av eldre dato derfor TG 3. Selv om overflater på et eldre våtrom ser tilsynelatende bra, så kan tettesjikt være sprukket og mistet sin funksjon. Bruken vil avgjøre behov for modernisering.

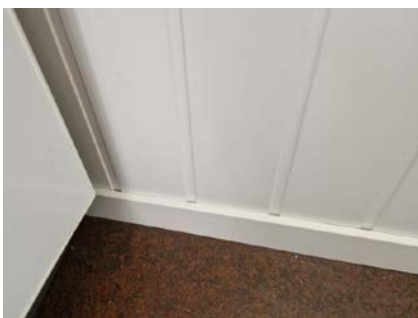
Avvik:

- Det er registrert uegnede materialer i våtsone.
- Det er påvist elde i fuger og manglende fuger.
- Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet.
- Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på sluk-løsningen.
- Våtrommet er kun utført med naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted.

Fuktkontroll er utført ved tilgjengelig konstruksjon ved undersiden av sluk. Fuktkontroll er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Ved 17-18% kan fuktighet, råte og muggsopp dannes. Her er det målt 12%. Dette er noe forhøyet, men ikke unormalt og kan komme av kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Det vurderes som tørt opp til 15%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinyl-belegg. Veggene er kledd med malt strie. Det innvendige taket er lagt med tak-ess eller tilsvarende.

Kjøkkenet har en lys innredning som går over 2 vegger. Innredningen er av skap og skuffer med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask av stål. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, og kjøleskap.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk ved bruk av baderoms og kjøkkens ventilator.

Vurdering av avvik:

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

Ved modernisering og fornying av isolasjon, vindspærre og dampspærre vil boligene bli tettere. Det vil da være viktig å ivareta god ventilasjon med friskluftventiler i alle oppholdsrom for godt luftskifte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boliger med dårlig ventilasjon vil kunne få dårlig inneklima med grobunn for mugg og sopp på overflater. Over tid vil man også kunne utvikle helseplager.

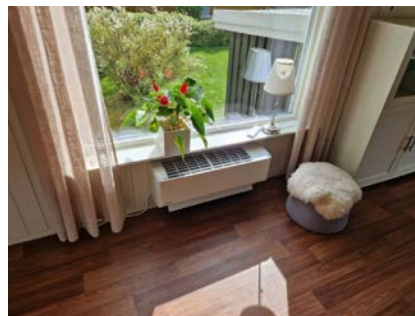
! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert en varmepumpe på stuen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet en 200 liters OSO varmtvannsbereider som er plassert i kjelleren.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



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 bygningsakknyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg med automat sikringer i sikringsskapet.

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.
2022 Det er opplyst i egenerklæringen at sikringsskapet og sikringene ble skiftet i 2022.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Det er ukjent hvem som har etablert anlegget. Tingvoll elektro utførte arbeidet med utskiftning av skap og sikringer.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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 Det er ikke fremlagt rapport fra EL tilsynet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Det er ikke opplyst om unormale sikringer rundt sikringene.

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 i EL anlegget.

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 sikringskap 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 Det elektriske anlegget er fra byggeåret. Sikringsskapet og sikringene ble skiftet i 2022. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført på anlegget.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

De drenerende systemene er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater på eiendommen. Dreneringen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene gir grunnlag for at kjelleren overvåkes jevnlig. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller 1 må dreneringen utbedres. Videre tilsier avvikene at kjelleren bør stå med åpne konstruksjoner og ikke innredes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget står på en grunnmur av betong, som står på ukjent fundamentering.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning og veranda av treverk. Parkering er i egen garasje eller innkjørsel opparbeidet med asfalt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

De utvendige rørsystemene er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater på eiendommen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

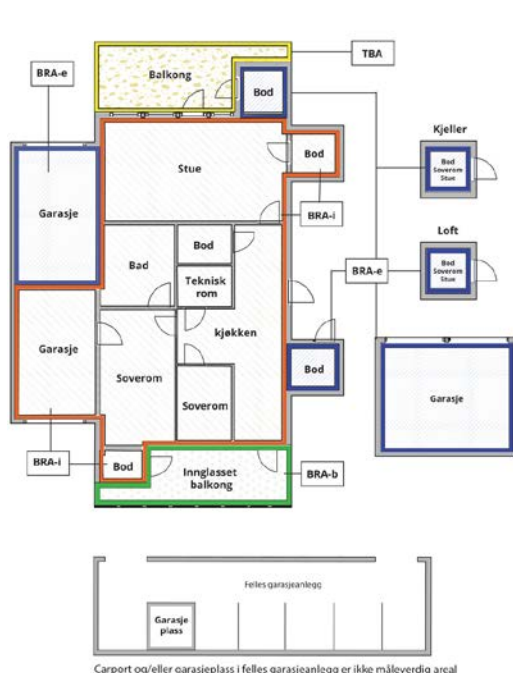
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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)		
1. Etasje	162	12		174	38
Kjeller		70		70	
SUM	162	82			38
SUM BRA	244				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, entré, gang, kjøkken, tv-stue, vaskerom, stue, soverom 1., soverom 2, soverom 3., soverom 4.	Bod	
Kjeller		Bod	

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 terrasse med tilgang fra stuen medtatt med ca.32 m². Veranda (inngangspartiet) er medtatt med ca6 m². Vedbodens målbare areal er medtatt under BRA-e med ca.3m². Gjenstående del av sammenbygd garasje er medtatt under BRA-e med ca.9m². I kjelleren er gulvet vurdert som gangbart (gruslagt) og arealet er derav medtatt under BRA-e med ca.70m².

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 byggeteknisk 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, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger med ferdiggattest i kommunens arkiver. Det er avvik fra disse når det gjelder badet, dette var tidligere inndelt i bad og WC men er nå slått sammen. Garasjen som er/var tilbygd huset, har nå blitt en del (store deler av den) har nå blitt en del av boligens BRA-i og er tatt i bruk som en ekstra stue. Rom som et tegnet inn som kles rom og matbod er tatt i bruk som soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Lars Ole Torvik	Takstingeniør
	Runar Meek	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	45	22		0	948 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fonnavegen 7

Hjemmelshaver

Myrle Ingunn Eli

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger langs Fonnavegen i Sunndalsøra kommune. Boligen ligger en kort kjøre avstand fra barnehage, skole, kjøpesenter, og idrettsfasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan for Hoelsand planid. 19730900 gjelder for området. Tomta er regulert til boligformål.

Eiendommen omfattes av følgende hensynssoner:

Ras- og skredfare, faresone 1/5000, H310_3 med bestemmelse nr. 4.1.3. Nordligste del mot vegen ligger i sone 1/1000 H310_2 med bestemmelse nr. 4.1.2

En del av tomta ligger i hensynssone flomfare H320_1 med bestemmelse nr. 4.2.1

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning og veranda av treverk. Parkering er i egen garasje eller innkjørsel opparbeidet med asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av fullmektig. 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Opplagring av kjøretøy og utstyr.

Byggeår

2010

Kommentar

Ifølge Eiendomsverdi

Standard**Vedlikehold**

Garasjen er oppført på støpt betongplate med ringmur. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk som er kledd med stående bordkledning. Taket har saltak form som er tekket med pappshingel. Garasjen er utført med leddet-port, malte vinduer med 2-lagsglass, og malt ytterdør. Bygget er jevnlig vedlikeholdt Bygget er jevnlig vedlikeholdt. .

Beskrivelse

Garasjen er oppført på støpt betongplate med ringmur. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk som er kledd med stående bordkledning. Taket har saltak form som er tekket med pappshingel. Garasjen er utført med leddet-port, malte vinduer med 2-lagsglass, og malt ytterdør.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.05.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.05.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Plantegning	18.05.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.08.1978	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	27.04.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	10.09.1973	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	27.04.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.06.1977	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Energirapport	18.05.2026	Utfylt av takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover 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.

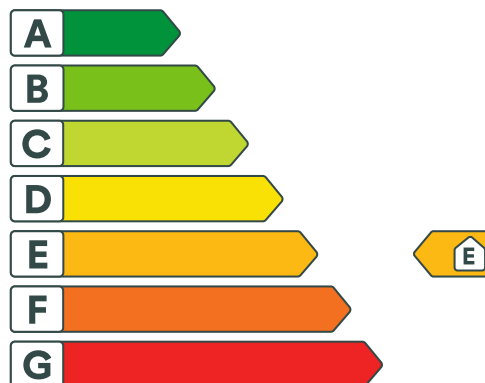
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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 Fonnavegen 7, 6600 SUNNDALSØRA	
Dato for energimerking 18.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-297019
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 181532939
Gårdsnummer 45	Bruksnummer 22
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 1977	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 244,0 m²	Oppvarmet bruksareal 162,0 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
249,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
220,84 kWh/m²

Totalt levert pr. år
35 777 kWh



Fonnavegen 7, 6600 SUNNDALSØRA



Detaljering

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



Fonnavegen 7, 6600 SUNNDALSØRA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



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

Monika Myrle

Boligen

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

Fonnavegen 7

6600 Sunndalsøra

1563-45/22/0/0



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?:** 2007

Firmanavn: Gravem vvs a/s

Beskrivelse av arbeidet: Det ble renoveret og lagt opp nytt "rørirør-system" og nytt avløp.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Erling Dragset

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Jonny Dale

Beskrivelse av arbeidet: Membran og flislegging

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Kan ikke spesifisere, bare at jeg vet badet ble oppgradert

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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Tradisjonsbygg as

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet noen vinduer

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet noen vinduer og verandadør.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1996

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?



♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Tingvoll elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sikringsskap til automatsikringer

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Fonnavegen 7, 6600 SUNNDALSØRA

Dato for energimerking

18.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-297019

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

181532939

Gårdsnummer

45

Bruksnummer

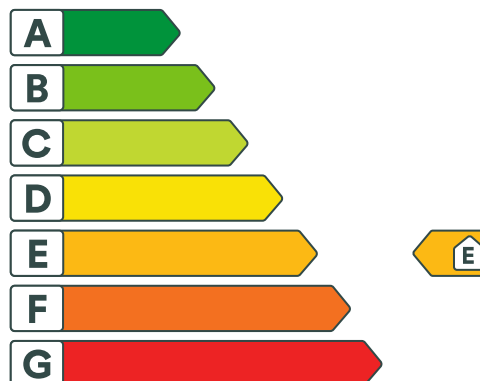
22

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

1977

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

244,0 m²

Oppvarmet bruksareal

162,0 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) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

249,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

220,84 kWh/m²

Totalt levert pr. år

35 777 kWh



Fonnavegen 7, 6600 SUNNDALSØRA



Detaljering

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



Fonnavegen 7, 6600 SUNNDALSØRA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



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

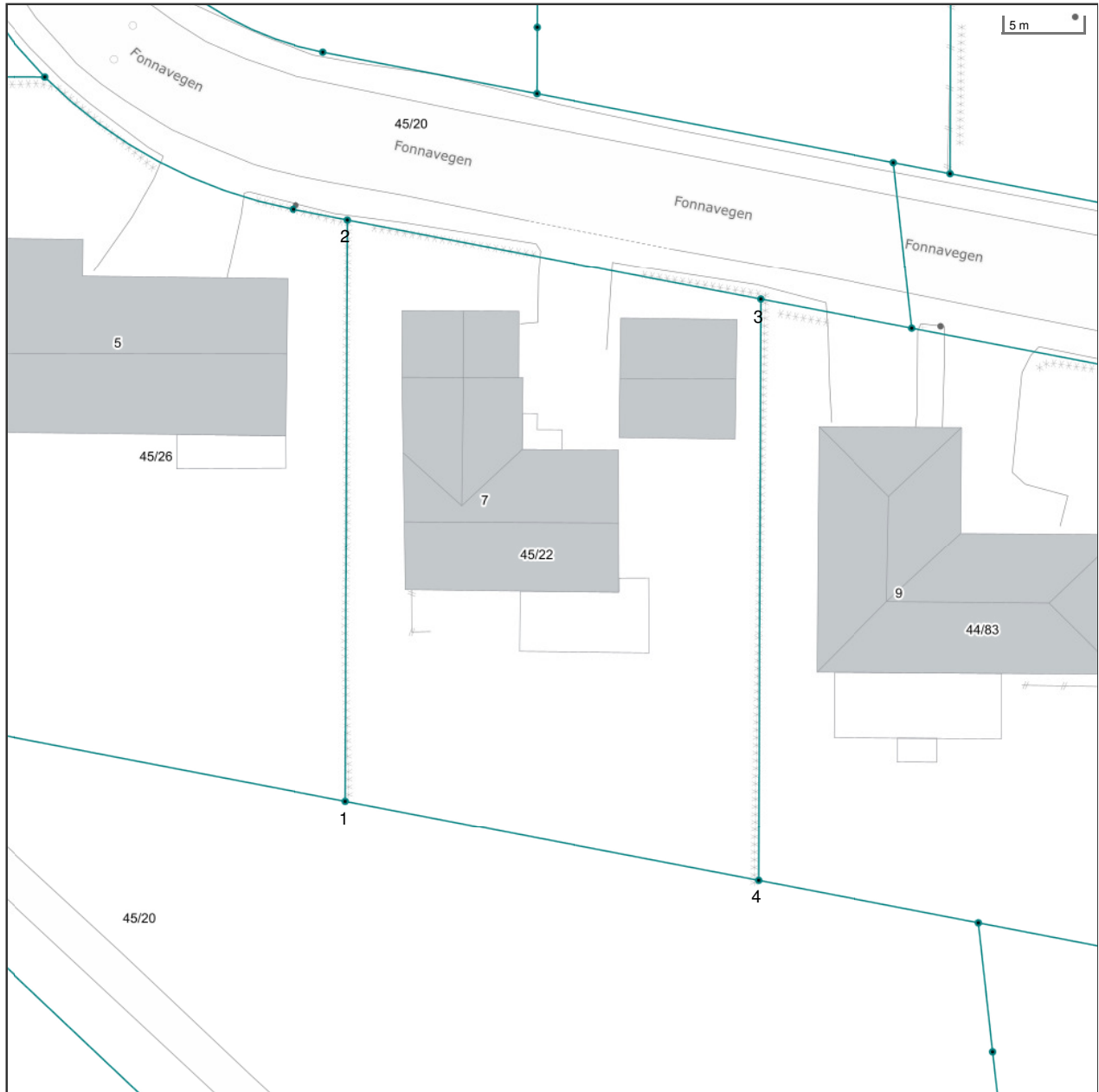
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>



Eiendomskart for eiendom 1563 - 45/22//



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 punktfeste | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	948,00 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6947701,39	Øst	481397,6

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6947687,17	481383,36	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,44	
2	6947723,65	481383,7	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,48	
3	6947718,51	481409,64	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,44	
4	6947682,03	481409,3	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,48	



Oversiktskart for eiendom 1563 - 45/22//



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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Enebolig	16/5-77	dato 4/8-77	sak	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Ole Myrle		Sundalsøra			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Otto Liebø		Berkåk			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Ikke anmeldt					

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

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

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

Gjenstående flik- og pussarbeid

Dette arbeid må være fullført innen ett år

Sundalsøra den 7/8 1978

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet

Odd Leif Ødegård.

bygningsjef

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 *lemt til belighus.*

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

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *21 øre.*

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet *„Fonnaregen 7“*

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

Oddbjørn Odegård Anders Meisal Bjellhusel Noda

Påtegningsnr. ³⁾

*Fradelingen er i henhold til
stadfestet reguleringsplan.*

*Oddbjørn Odegård
Bygn. sjef.*

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg. plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påkrav til overstyrtens forsvært angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningdommeren innen 3 måneder fra forretningens slutning.

³⁾ Faks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og sjovføringer.

Prtkoll *T. VIII* side - *40.*
J. nr. *42/75.*
L. nr. *K. D. 12.-31.*

..Surrndal.. kommune

MÅLEBREV

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

over

Parsell av *Hoelsand III* (eiend. navn), gr. nr. *45* br. nr. *20.*

Parsellen er gitt br. nr. *22* (fylles ut av tinglysningdommeren)

Parsellen er også betegnet *Fonnaregen* gate/væl nr. *7.*
(fylles evt. ut av oppmålingssefen)

Ar 19 *75* den *13/6* ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1955 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

„Fonnaregen 7,“ parsell av grn.
45 bnr. X 20.

Forretningen er forlangt av

Surrndal Kommune /rådmannen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av *bygningssjefen*

i nærvær av kartvitne *Anders Meisal.*

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Ingen var innkalt.

Grensebeskrivelse

Parsellen grenser:

Mot V til parsell av hovedbruket - 36,50m.
Mot NVØ til hovedbruket - 26,46m.
Mot Ø til parsell av hovedbruket - 36,50m.
Mot SSV til hovedbruket - 26,46m.

Areal utgjør 949,0 m².

Surindalsværa, 13/6-76:

Arvidtuff Oddegaard
bygn. sjef.

Anders Meisat
korkritne.

¹⁾ Her føres navn og matrikkelbetegnelser vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forklarende innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administratør. En bør ontale Grensebefaling, hvem som har påvist eller avvist grensene, hvilke dokumenter det er henvidt til e.l. Videre kommer selv grensebeskrivelsen med arealoppsett. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

SUNNDAL KOMMUNE
Bygningssjefen

K. IX A - 31.
T. VIII - 40.
Jnr. 42/76

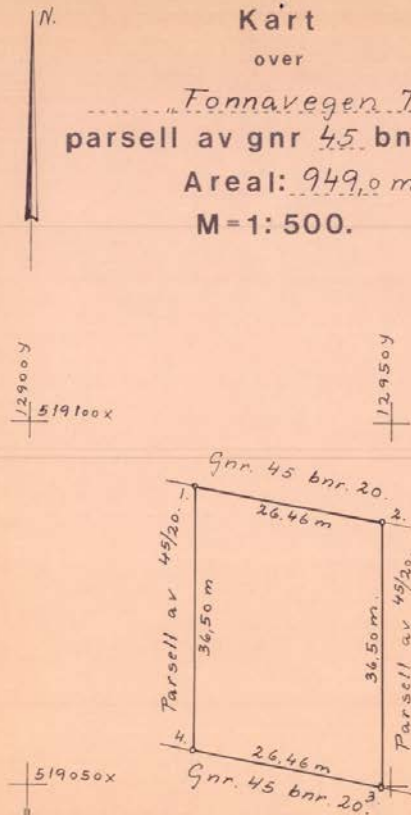
Kart

over

Fonnavegen 7"
parsell av gnr 45 bnr 20.

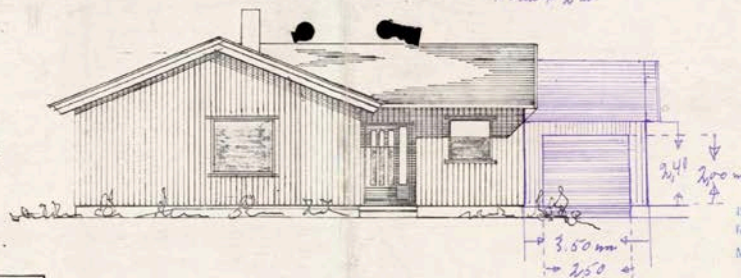
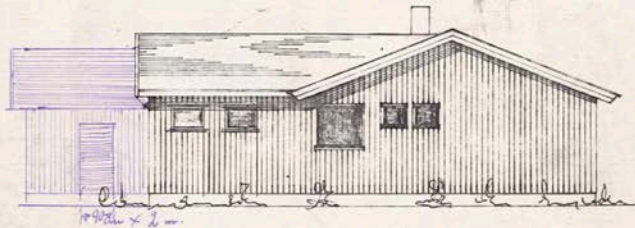
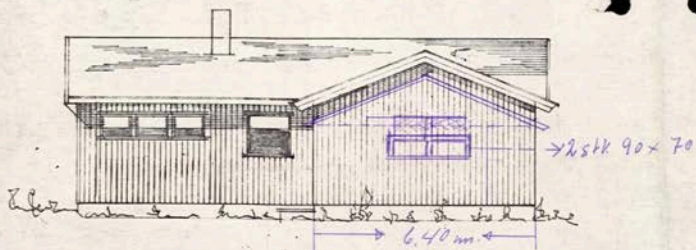
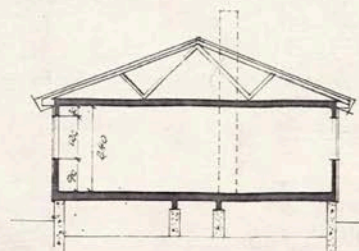
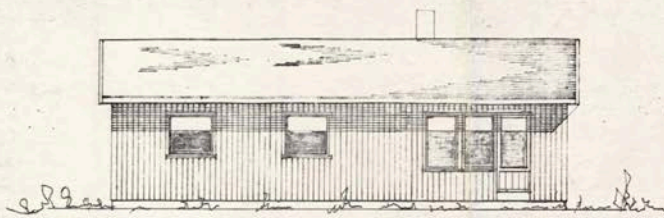
Areal: 949,0 m²

M = 1: 500.



	Koordinater	
	y	x
1.	92288	91,14
2.	94888	86,24
3.	94888	49,74
4.	92288	54,64

A. Meisat.

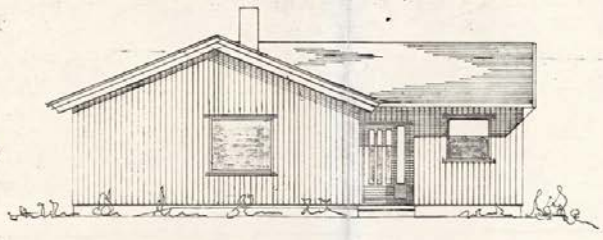
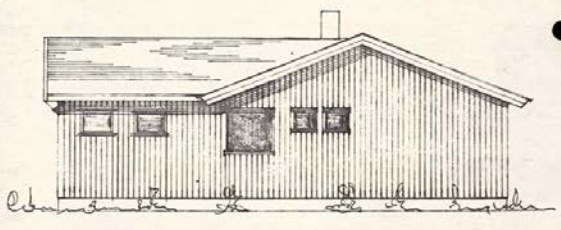
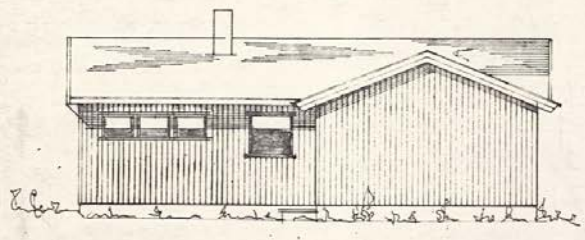
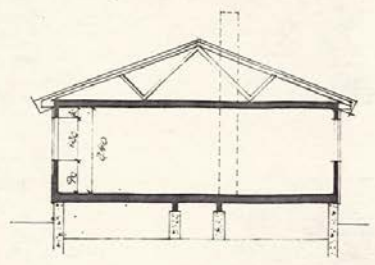
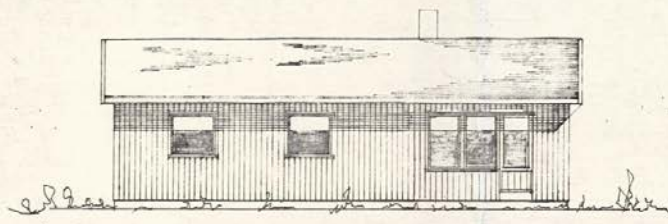


KOMMUNE
 3. APR. 1979

Byggeplanene må vera godkjent av bygningsetdet
 før byggingen vert sett i gang.
 Møre og Romsdal Fylkesforvaltningsnemnd.

REGISTRERT
 den 17/10 1977 nr. 1636/77
 Møre og Romsdal Fylkesforvaltningsnemnd

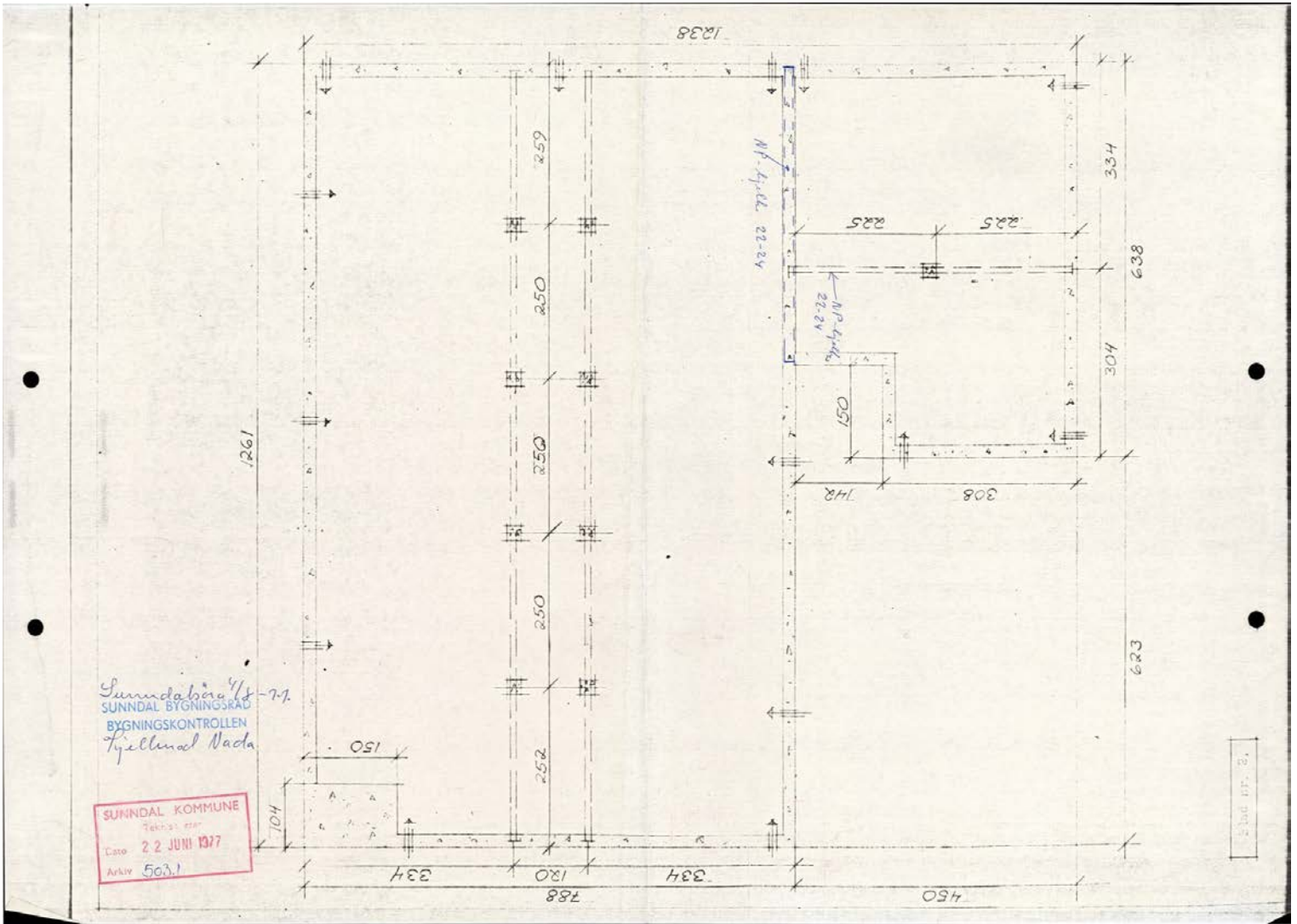
TYPE 303 FORANDRET	OLE MYRLE
MIRI-77	SUNNDALSØYR.
lars toset	FARBER OG SVITT.

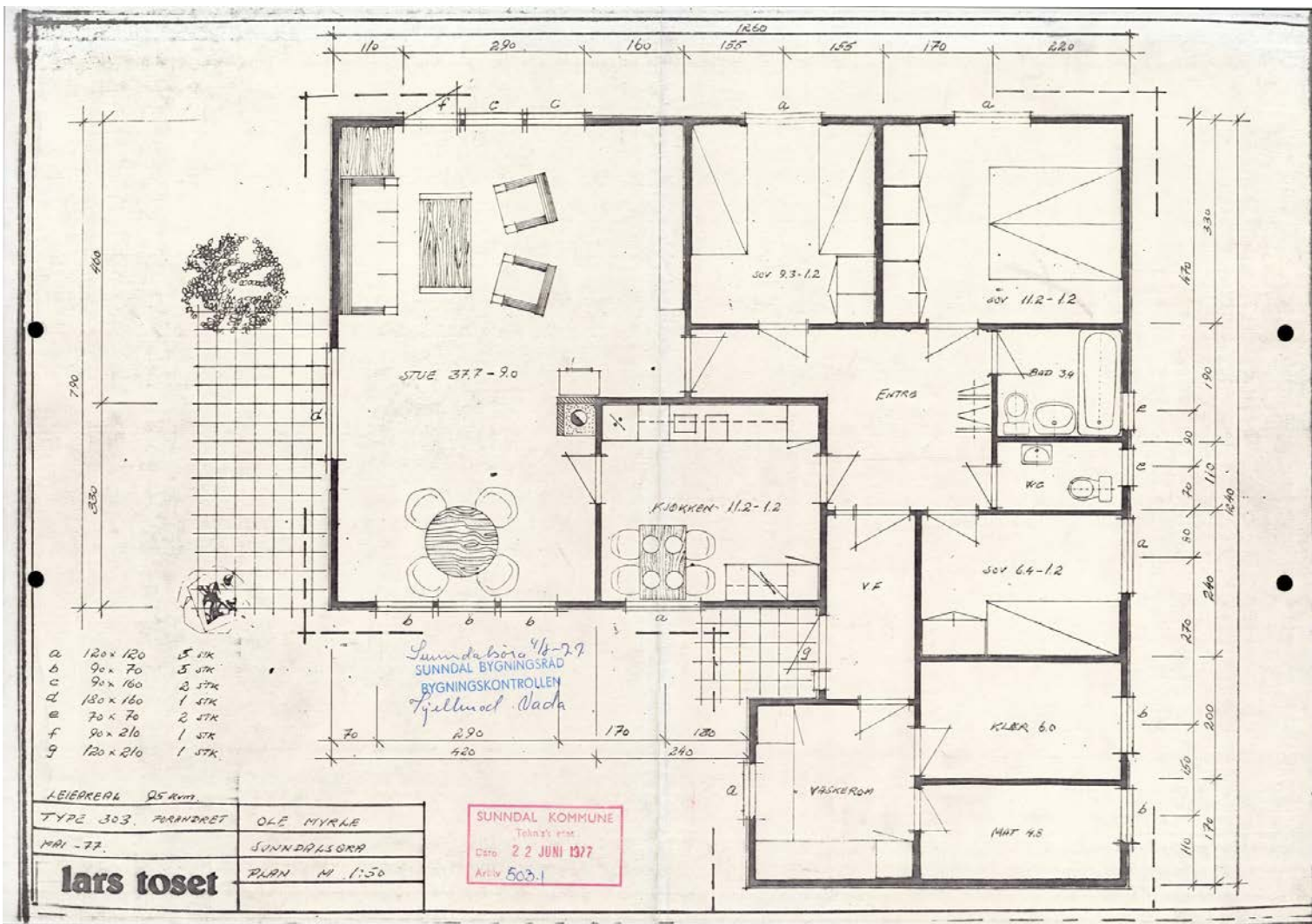


Sunnalåsen 48-97.
 SUNNDAL BYGNINGSRÅD
 BYGNINGSKONTROLLEN
 Kjellmod Nævdal

TYPE 303 FORANDRET	OLE MYRÅE
M 11-77	SUNNDALSØK.
lars toset	FAURDEK OG SVITT.

SUNNDAL KOMMUNE
 Selvei etab.
 Dato 22 JUNI 1977
 Arkiv 503.1





	Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS	Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS	Dato: 28.04.2026
	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:	45	Bnr:	22	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Fonnavegen 7, 6600 SUNNDALSØRA						

Siste status for tilsyn: Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/>	Siste dato for tilsyn: 05.02.2024
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: 17.11.2020
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.

Dokumentavgift er betalt med kr. 100,-
sorenskriverembete
S K J Ø T E

DAGBOK NR. DAGBOKFØRT
02906 14.6.77
NORDMØRE
SORENSKRIVEREMBE TE

Sunn dal kommune v/ordføreren skjæter og overdrar herved A-196
til Ole Myrle, fødselsnr. 18 07 47 [REDACTED]
boligtomten "Fonnavegen 7", gnr. 45, bnr. 22, av skyld
2 øre.

Tomteprisen er fastsatt til kr. 5,- pr. m² og skjetnings-
beløpet som utgjør
kr. 4.745,- -kronerfiretusensjuhundreogfertifem 00/100-
er avgjort på omforent måte.

Serlige bestemmelser:

Tomten overdras i samsvar med Sunndal formannskaps vedtak
i møte 31/3 1977, F.sak 150/77, og skjer på de vilkår som
er vedtatt av kommunestyret i møte 12/11 1974 og formann-
skapet i møte 9/1 1975. Vilkårene er tilstillet kjøperen
ved kommunens brev av 5/4 1977.

Kjøperen dekker ellers utgiftene til stikkledninger for
vann og kloakk og dessuten utgiftene til oppmåling av
tomten samt stempelavgift og tinglysingsgebyr for målebrev
og skjæte.

Sunn dalsøra, 2. juni 1977.

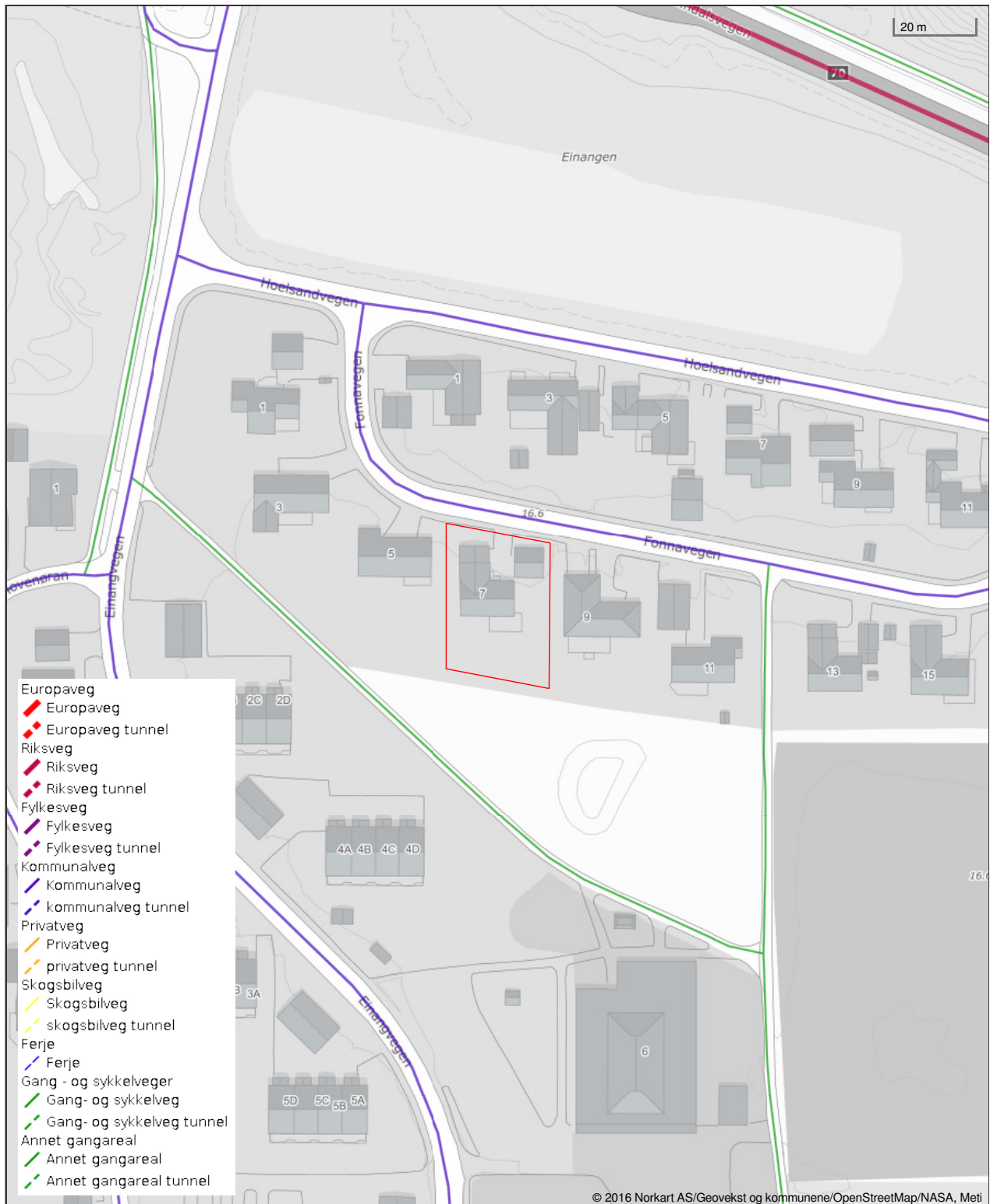
SUNNDAL KOMMUNE

Jakob Lieret
ordfører

Kk.



Vegstatuskart for eiendom 1563 - 45/22//



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.



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

Gjeldende planstatus

Matrikkel 1563/45/22

Fonnavegen 7

Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan for Hoelsand planid. 19730900 gjelder for området. Tomta er regulert til boligformål.

Utsnitt av reguleringsplan:



Gjeldende kommuneplan

Kommuneplan for Sunndal, arealdelen planid. 20151020 gjelder også for området. Kommuneplana inneholder generelle bestemmelser nr. 0.1 – 0.8 som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana.

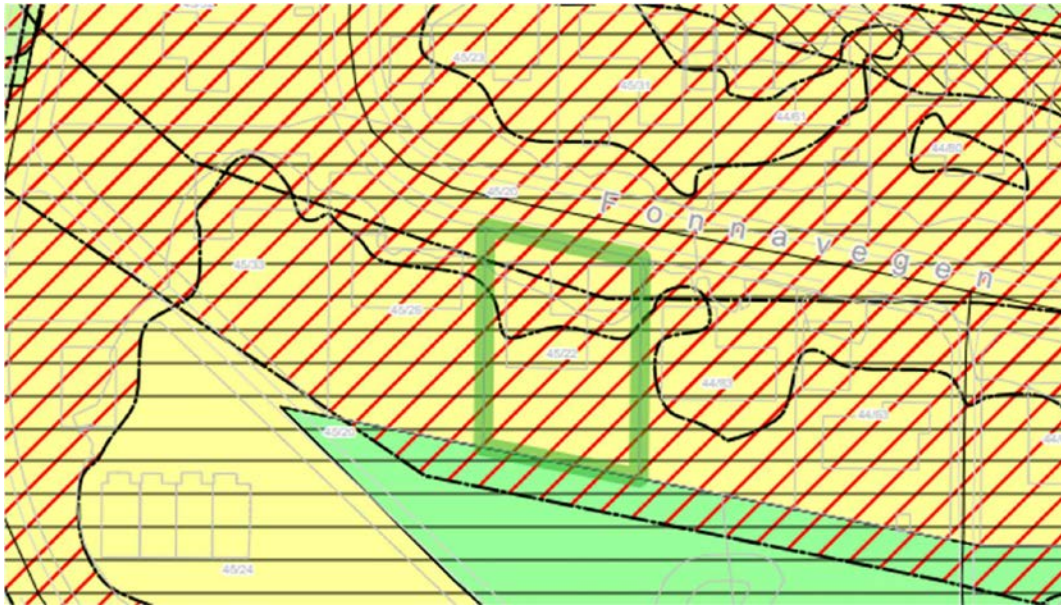
På kommuneplanen er området vist som eksisterende boligbebyggelse (gul farge) og at eksisterende reguleringsplan gjelder (horisontal sort skravrur). Det er angitt byggegrense 30 meter fra midtlinje riksveg.

Eiendommen omfattes av følgende hensynssoner:

Ras- og skredfare, faresone 1/5000, H310_3 med bestemmelse nr. 4.1.3. Nordligste del mot vegen ligger i sone 1/1000 H310_2 med bestemmelse nr. 4.1.2

En del av tomta ligger i hensynssone flomfare H320_1 med bestemmelse nr. 4.2.1

Utsnitt av kommuneplanen fra 2019:



NB! Kommuneplanen skal revideres

Kommuneplanen er under revidering. Det er ikke laget ferdig noe planforslag ennå. Alle tettsteder skal gjennomgås med hensyn til fortetningsmuligheter. På Holesand kan det derfor være aktuelt å avsette arealet syd for Fonnavegen 5-11 til framtidig boligbebyggelse.



KARTUTSNITT



Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				

**SUNNDAL
KOMMUNE**

Dato: 5/5-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Sunndal kommune

Adresse: Postboks 94, 6601 SUNNDALSØRA

Telefon: 71 69 90 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sunndal kommune

Kommunenr.	1563	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fonnavegen 7, 6600 SUNNDALSØRA								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20151020	
Navn	Kommuneplan for Sunndal - arealdelen	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06.02.2019	
Delarealer	Delareal	175 m ²
	KPHensynsonenavn	H310_2
	KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	Delareal	374 m ²
	KPHensynsonenavn	H320_1
	KPFare	Flomfare
Delareal	Delareal	773 m ²
	KPHensynsonenavn	H310_3
	KPFare	Ras- og skredfare

Delareal 948 m²
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn BB

Delareal 948 m²
KPHensynsonenavn H910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	ny
Navn	Hoelsand
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.09.1973



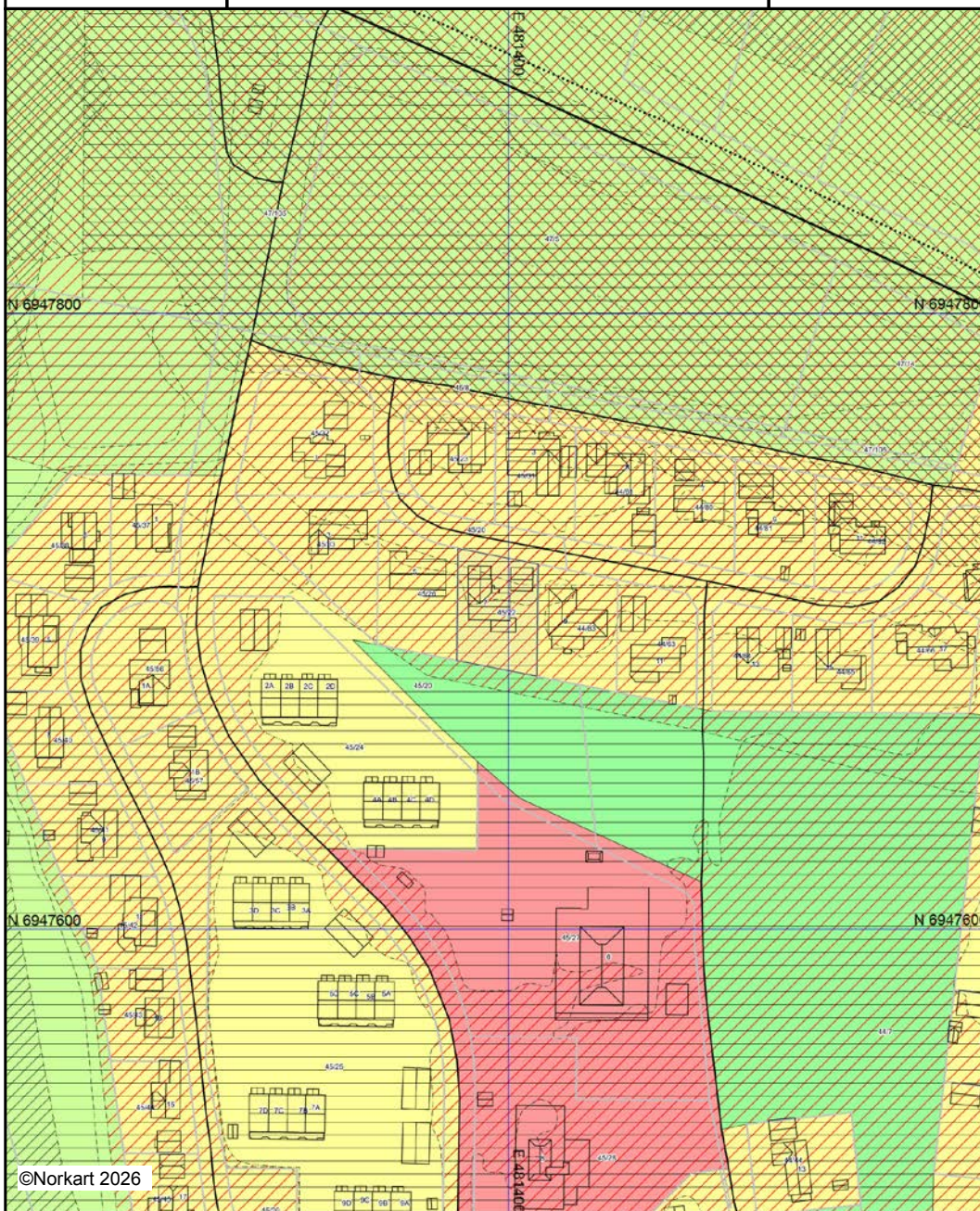
Sunndal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 45/22
Adresse: Fonnavegen 7
Utskriftsdato: 27.04.2026
Målestokk: 1:2000

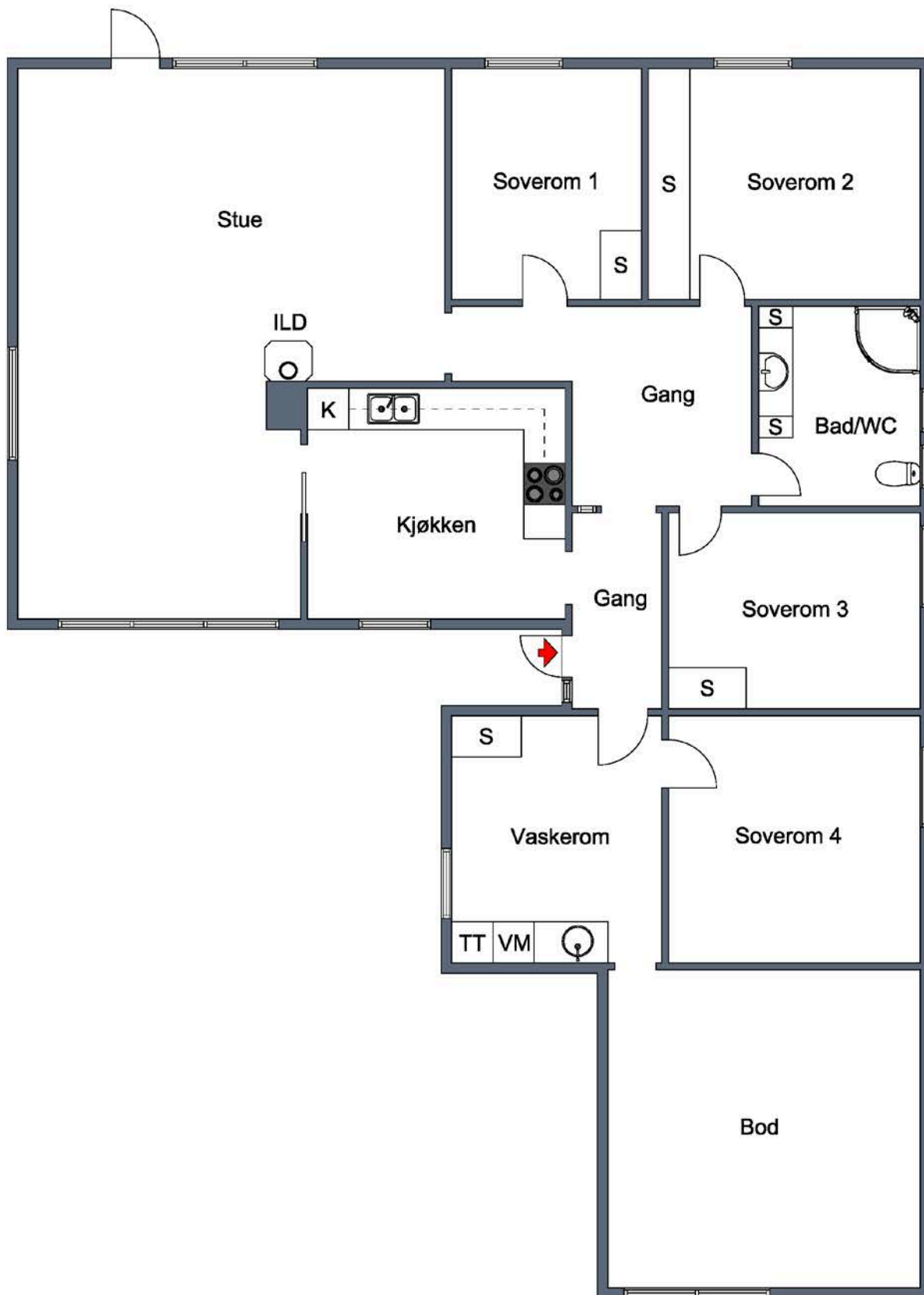


UTM-32



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.

Tegnforklaring



Avvikelse kan forekomme



Reguleringsbestemmelser for Hoelsand endring

Hoelsand planid. 19730900

Hoelsand – endring planid. 19870800

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

1. Fellesbestemmelser

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

2. Byggeområder

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

2.1 Boligformål

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





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

2.2 Industriformål

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

3. Friområder

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



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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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



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: Fonnavegen 7
6600 SUNNDALSØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christina Angvik Jensen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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