



aktiv.

Verksbyvegen 45, 6600 SUNNDALSØRA

**Selveierleilighet med god
planløsning, sørvestvendt veranda
og nærhet til sentrum.**



Eiendomsmegler

Erik Ulseth

Mobil 993 17 191

E-post erik.ulseth@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 103 926,-
Omkostn.: Kr 35 170,-
Total ink omk.: Kr 1 389 096,-
Felleskostn.: Kr 4 065,-
Selger: Ole Christian Pedersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 47/54 kvm
Tomtstr.: 17822.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 335
Snr. 28
Oppdragsnr.: 1601250116

Selveierleilighet med god planløsning, sørvestvendt veranda og nærhet til sentrum.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Erik Ulseth har gleden av å presentere Verksbyvegen 45, Sunndalsøra!

Dette er en velholdt selveierleilighet i andre etasje av en bolig fra 1954. Leiligheten har nylig fått en sørvestvendt veranda med gode solforhold.

Innvendig finner du en stue med peis og åpen løsning mot kjøkken med moderne innredning og hvitevarer. Badet er utstyrt med gulvvarme og dusjhjørne. Leiligheten har også to boder i kjelleren og felles vaskerom.

Eiendommen ligger i et attraktivt område med kort avstand til fritidsaktiviteter, skole og barnehage.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	57
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 54 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje: BRA-i: 47 m²

Underetasje: BRA-e: 7 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje: 7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I kjelleren tilhører det to boder til leiligheten, på omtrent 3,5 m² hver.

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

17822.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og opparbeidet med boligbebyggelse, parkeringsplasser og et pent uteområde med plen, beplantning samt ulike busker og trær.

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 50 år, gjeldende fra og med 31.12.2025.

Etter opplysning fra styreleder er sameiet i dialog med grunneier om festeavtalen.

Festekontrakt datert

22.02.1976.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i det attraktive området Verksbyen, cirka to kilometer fra sentrum av Sunndalsøra. Dette gir en perfekt kombinasjon av rolig boligområde og nærhet til byens fasiliteter. Området tilbyr et variert utvalg av fritids- og rekreasjonsmuligheter, inkludert lekeplass, ballbinge, fotballbaner og en golfbane i nærheten. Dette gjør det ideelt for både familier og aktive individer som ønsker å nyte utendørsaktiviteter.

Adkomst

Enkel adkomst via privat veg.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Ca 650 meter til Tredal barnehage og Tredal skule. Forøvrig er det kort kjøreavstand til Holten barnehage, Sunndal ungdomsskole og Sunndal vidaregåande skole. Et rikt fritidstilbud er kun en kort kjørevei unna. Kort vei til flotte turområder.

Skolekrets

Tredal skule og Sunndal ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

ca 300 meter til nærmeste busstopp.

Bygningssakkyndig

Romsdal Takst AS v/ Eivind Lange

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er en flermannsbolig med grunnmur og fundamenter i betong.

Veggkonstruksjonen er bygget med isolert bindingsverk, og utvendig er boligen kledd med liggende bordkledning.

Taket er en saltakkonstruksjon med kryploft, undertak og stålplater som tekking.

Etasjeskille videre i boligen er i treverk. Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Boligen har en ytterdør som er både lyd- og brannklassifisert, i tillegg til en fabrikkmalt balkongdør med 3-lags isolerglass. Boligen har en sørvestvendt veranda, oppført med terrassebord og rekkverk med vertikale spiler.

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

Tilstandsgrad 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Innvendig - Radon

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

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Overflater Gulv

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

· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

· Det er påvist sprekker i fliser.

Det er målt et fall på 10 mm fra toppen av gulvet ved døren til toppen av slukristen, noe som avviker fra anbefalt minimumsfall på 25 mm. Det er også registrert en sprekke på ene gulvflisen.

- Kjøkken - 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: · Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe svelleskader på undersiden av benkeplaten.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: · Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren til badet har noe redusert funksjon, ettersom den kommer i kontakt med karmen ved åpning og lukking.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

· Det er avvik:

Berederen fremstår generelt slitt og er av eldre årgang.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjeller på mellom 27 og 40 mm på soverommet, noe som er et

vesentlig avvik fra toleransekravene i NS3600.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.10.2025 av Stian Nesje Hammarbäck og Eivind Lange. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bemerket følgende forhold i sin egenerklæring:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet servant/vask og speil av faglært. Har selv byttet dusj/dusjhode. Arbeid utført av: Gridseth Rør og Øra Elektro

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Svar: Ja

Beskrivelse: Observert små mengder skjeggkre i samtlige boenheter. Fått behandling av faglært og ikke sett noen siden den gang.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny terrasse/veranda utført i sommer. Arbeid utført av: Byggservice

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Svar: Ja

Beskrivelse: Observert skjeggkre i 3 av 4 boenheter. Behandling utført i alle enheter.

Innhold

2. Etasje: Gang, bad, stue/kjøkken og soverom. Utgang fra stue til sørvendt veranda. Kjeller: 2 boder

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har laminatgulv og malte glatte plater på vegger og i himling. Innredningen består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har flislagte vegger, panel i himlingen og flislagt gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har heldekkende servant med profilerte fronter, og på veggen er det montert speilskap med overhengende belysning. Rommet er innredet med toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassdører. Ventilasjonen består av en elektrisk styrt avtrekksvifte, med tilluft via en luftespalte mellom dørbblad og

terskel.

Innvendige overflater

Gulv: Gulvoverflatene er belagt med laminat.

Vegger: Veggene har malte, slette overflater. På soverommet er det malt panel, og ved peisen er brannmuren flislagt.

Himling: Himlingen har malte, slette overflater.

Av fast innredning er det garderobeskap på soverommet. Noen av vinduene har innvendig solskjerming i form av rullegardiner eller plisségardiner.

Tekniske installasjoner

- Oppvarming: Boligen varmes opp med en peis på stuen og varmekabler på badet.

Øvrig oppvarming er med panelovner.

- Vannledninger: Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe.

Hovedstoppekranten er plassert i benkeskapet under kjøkkenvasken.

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler.

- Varmtvannstank: Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter fra 1993 som står på den ene boden i kjelleren.

- Elektrisk anlegg: Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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

2025: Bygd ny sørvestvendt veranda.

2024: Ny baderomsinnredning.

2017: Satt inn nye fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass og fabrikkmalt balkongdør med 3-lags isolerglass.

Parkering

Biloppstillingsplasser på felles tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

89219028

Radonmåling

Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Ihht. Norges Geologiske undersøkelse så har området moderat til lav forekomst av radon. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Peisovn montert på stue. Varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 250 000

Eiendomsskatt

Kr 2 163

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 329 184

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 316 735

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og "Eiendomsskatt", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

51/3589

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, strøm fellesarealer, felles bygningsforsikring, renter og avdrag på fellesgjeld, festeavgift, kabel-Tv, felles vedlikehold, honorar til styre, forretningsfører og revisor, og andre felles driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 065

Andel Fellesgjeld

Kr 103 926

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

14.10.2025

Andel fellesformue

Kr 45 954

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Sameiet

Sameienavn

Kalken Sameie

Organisasjonsnummer

992690542

Om sameiet

Kalken Sameie, med organisasjonsnummer 992 690 542, ligger i Sunndal kommune. Sameiet består av 60 boligseksjoner. Forretningsfører for selskapet er AL Sunndal Boligbyggelag.

Vedtatte saker:

- Det ble vedtatt en ramme på kr 300 000 pr. år for sameiets andel ved oppussing av bad. Støtten er kr 50 000 ved skifte av soil og slukpote, og kr 5 000 ved skifte av kun kummen. Det nye styret skal utarbeide retningslinjer.

Pågående saker:

- Spørsmål om fortsatt tomtefeste eller utkjøp av tomt
- Innstallering av musenetting
- Oppussing av bad
- Felling av tre
- Budsjet
- Fylling av hull innkjørsler
- Vedlikehold
- Det nye styret skal utarbeide retningslinjer for sameiets andel ved oppussing av bad.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 40357011479, Tinde Sunndal Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14-10-2025: 6.30% pa.

Antall terminer til innfrielse: 261

Saldo per 14-10-2025: kr 6547348

Andel av saldo: kr 103926

(siste termin 24-06-2047)

flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -1 464 839,-
Årsresultat for 2024: -637 014,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Sameiets andel ved oppussing av bad: Det er vedtatt en ramme på kr. 300.000,- per år.
Det nye styret skal utarbeide retningslinjer.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.
Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.
Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Ihht. sameiets vedtekter §3: (...) "Ved salg av seksjon SKAL salget gå gjennom styret i kalken boligsameie. (fortrinnsvis formann) Der det blir skrevet husleiekontrakt, og orientert om gjeldende regler og evt. gjeld/ heftelser på seksjon." (...)

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til boligopplysningene er husdyrhold ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedlikehold av bruksenheten, samt andre rom og areal som hører inn under seksjonen, påhviler den enkelte sameier.

Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, kan styre sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

For vannledning regnes fra der hvor vannledning går inn i vegg/ gulv på seksjon. og avløpsledning fra der avløpsrør kommer ut fra vegg/ gulv på seksjonen.

Og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Alt røranlegg i forbindelse med varmtvannstank plassert utenfor seksjonen er seksjonseiers ansvar.

Fellesarealer skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sunddal Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 51, bruksnummer 335, seksjonsnummer 28 i Sunddal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1563/51/335/28:

23.12.1976 - Dokumentnr: 6676 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 7,239

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

04.10.1990 - Dokumentnr: 4927 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 28

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 51/3589

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 45 SEKSJONER

2017/470760-1/200 04.05.2017 21:00

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE

Beløp: NOK 150 000

Panthaver: TINDE SPAREBANK

ORG.NR: 937 900 775

2025/620569-1/200 03.06.2025 10:04

**** ENDRING VED FUSJON**

FRA: Sunndal Sparebank

ORG.NR: 937 899 963

TIL: TINDE SPAREBANK

ORG.NR: 937 900 775

ELEKTRONISK INNSENDT

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse, ferdigattest eller godkjente bygningstegninger på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommuneplanens arealdel Kommunedelplan Sunndalsøra, ikrafttredelse 02.09.2015. Et delareal på 17 798 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B_08.

Eiendommen berøres av hensynssone for høyspenningsanlegg (H370) og ras- og skredfare (H310_5).

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men må godkjennes av styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 250 000 (Prisantydning)

103 926 (Andel av fellesgjeld)

1 353 926 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

33 820 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

35 170 (Omkostninger totalt)

46 070 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

48 870 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 389 096 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 399 996 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 402 796 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 35 170

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris vederlag stort kr 30 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

16 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visningspakke
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 155 Utlegg kommunale opplysninger
3 500 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 75 700

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

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

Ansvarlig megler bistås av

Miriam Ødegaard Skeide
Medhjelper/ Eiendomsmegler
miriam.odegaard.skeide@aktiv.no

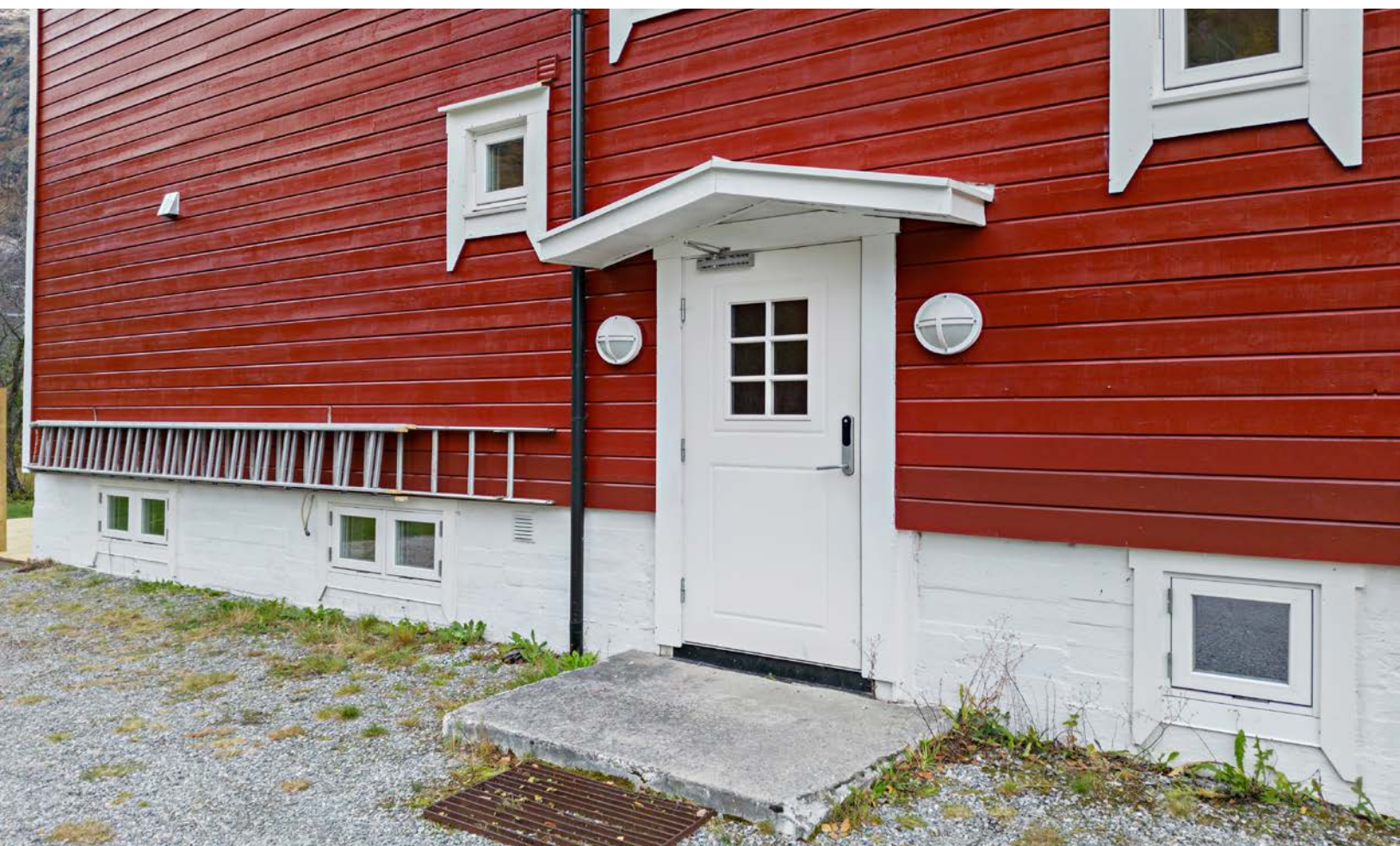
Oppdragstaker

Aktiv Nordvest AS, organisasjonsnummer 923171614
Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Salgsoppgavedato

24.10.2025







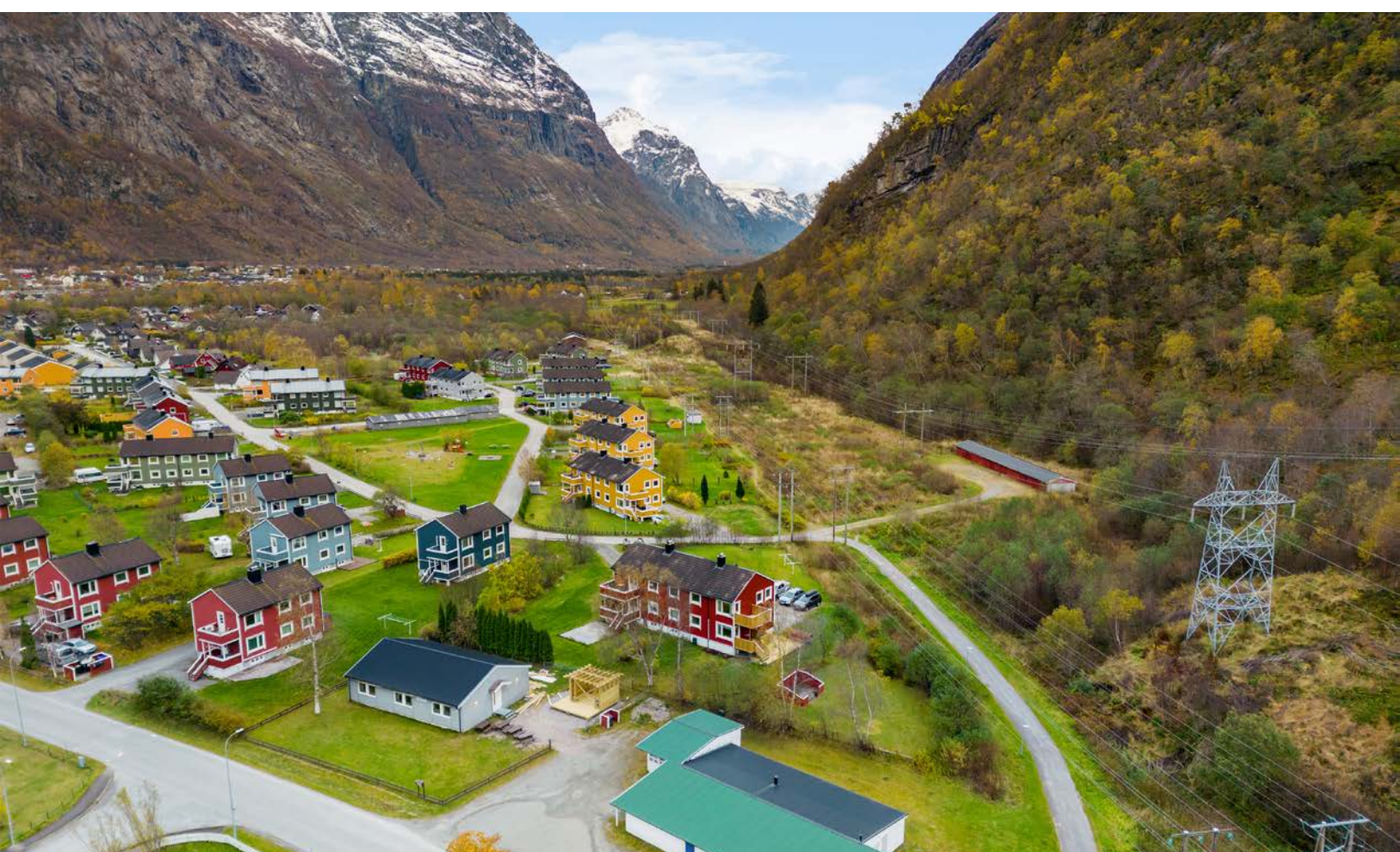


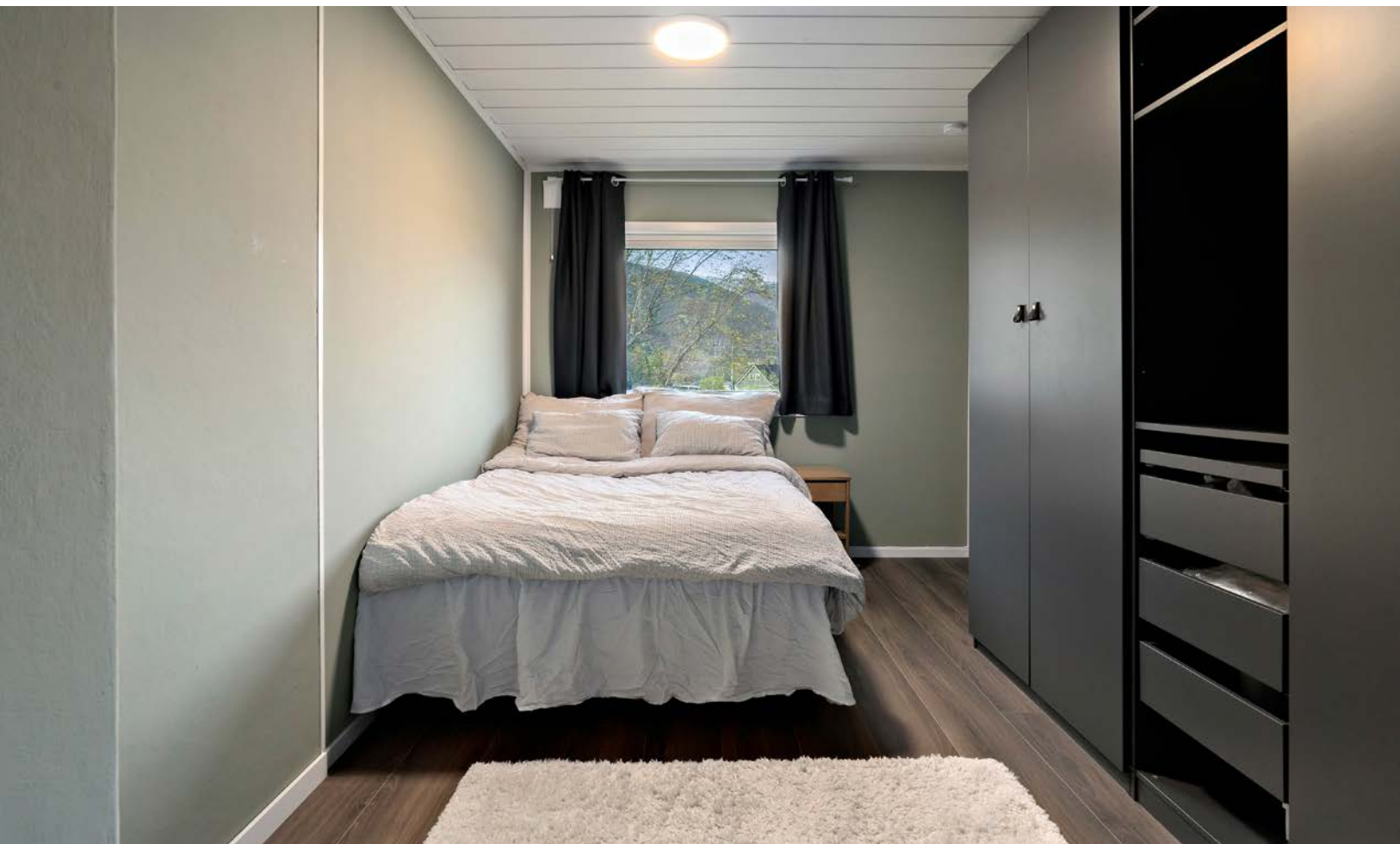


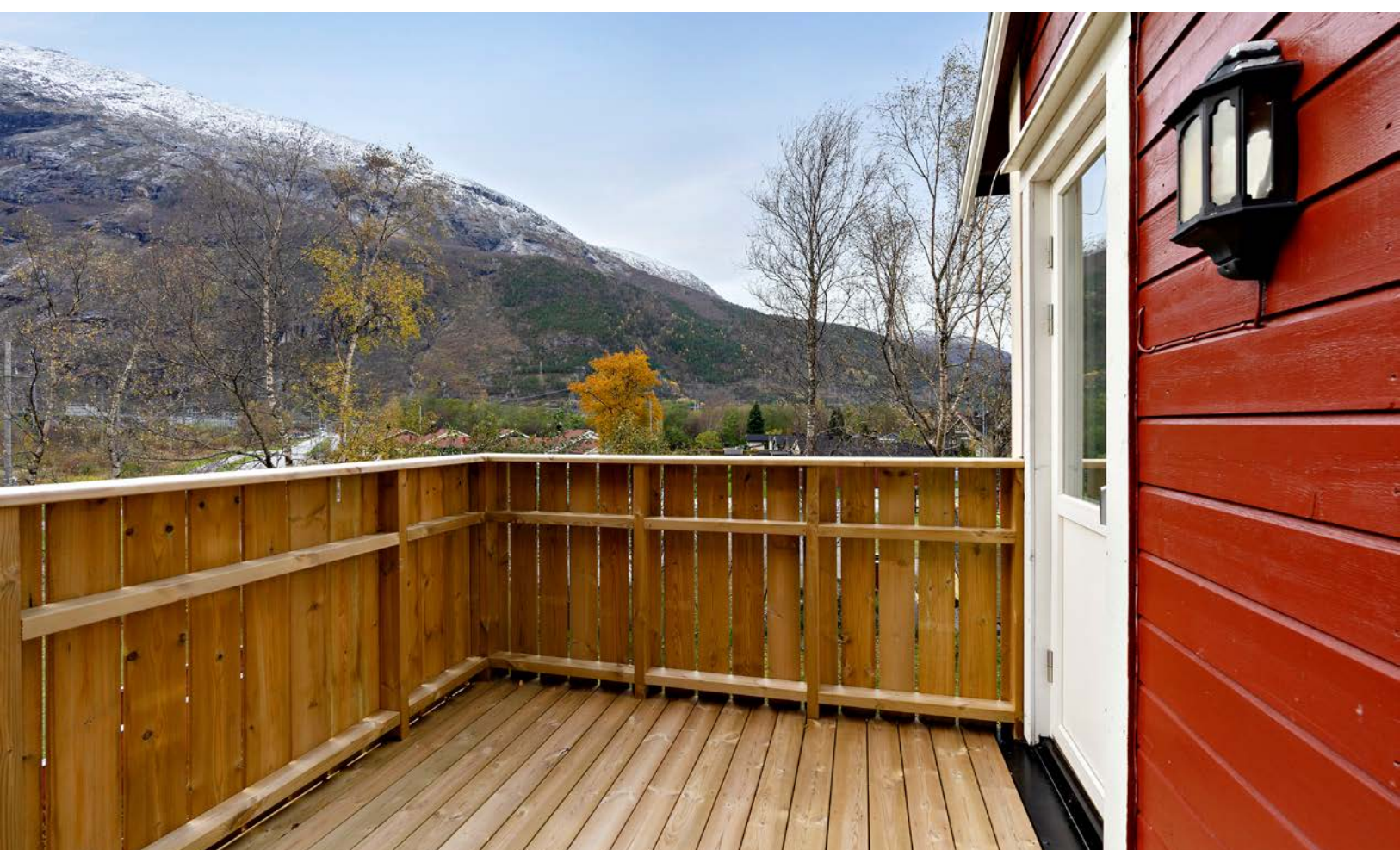








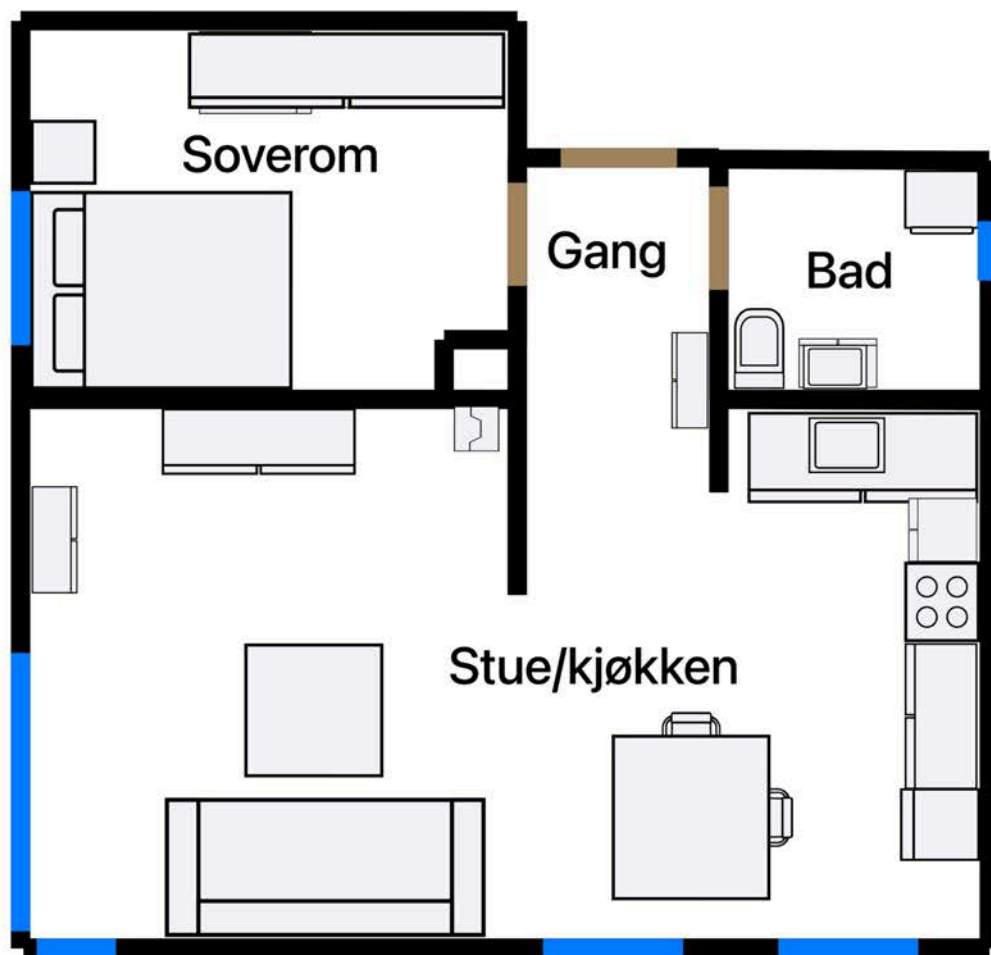








Verksbyvegen 45



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Verksbyvegen 45, 6600 SUNNDALSØRA

 SUNNDAL kommune

 gnr. 51, bnr. 335, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 09.10.2025

Rapportdato: 14.10.2025

Oppdragsnr.: 13814-1202

Referansenummer: LW8902

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Nesje Hammarbäch



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Romsdal Takst AS

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

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



Rapportansvarlig

Stian Nesje Hammarbäch

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

Medansvarlig

Eivind Lange

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSOBJEKTET

Selveierleilighet beliggende i bygningens andre etasje. Bygningen ble opprinnelig oppført i 1954. Boligen har tidligere i år fått oppført en sørvestvendt veranda, som gir gode solforhold. I kjelleren disponerer leiligheten to boder, samt tilgang til felles vaskerom.

STANDARD

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

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i henhold til bygningsloven av 1924, og vurderingene er basert på datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

BEGRENSNINGER

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

EGENSKAPER

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

PARKERING

På eiendommen er det oppstillingsplasser for parkering på nordsiden av boligen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte:

Boligen er en flermannsbolig med grunnmur og fundamenter i betong. Veggkonstruksjonen er bygget med isolert bindingsverk, og utvendig er boligen kledd med liggende bordkledning. Taket er en saltakkonstruksjon med kryploft, undertak og stålplater som tekking. I tillegg har bygningen fellesareal i kjelleren og felles trappeoppgang.

Vinduer:

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Utvendige dører:

Boligen har en ytterdør som er både lyd- og brannklassifisert. I tillegg har den en fabrikk malt balkongdør med 3-lags isolerglass, fra 2017.

Veranda:

Boligen har en sørvest vendt veranda på cirka 7 m². Verandaen er bygget i år, og oppført med terrassebord og har rekkverk med vertikale spiler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Gulvoverflatene er belagt med laminat, mens veggene og himlingen har malte, slette overflater. På soverommet er det malt panel, og ved peisen er brannmuren flislagt.

Gulv på grunn og etasjeskille:

Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til datidens standard, er det ingen isolasjon og dampspørre i grunnen. Etasjeskille videre i boligen er i treverk.

Radon:

Boligen er ikke utført med radonspørre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Pipe og ildsted:

Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en peis som er plassert på stuen.

Innvendige dører:

Boligen har malte profilerte innerdører.

Fast innredning:

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

Oppvarming:

Boligen varmes opp med en peis på stuen og varmekabler på badet. Øvrig oppvarming er med panelovner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Badet har flislagte vegger og panel i himlingen. Gulvet er flislagt og utstyrt med gulvvarme. Baderomsinnredningen har heldekkende servant med profilerte fronter, og på veggen er det montert speilskap med overhengende belysning. Rommet er innredet med toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassdører. Ventilasjonen ivaretas av elektrisk styrt avtrekksvifte, med tiluft tilført via luftespalte mellom dørblad og terskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminatgulv, og malte glatte plater på veggene og i himlingen. Innredningen består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsledninger:

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Hovedstoppekranen er plassert i benkeskapet under kjøkkenvasken. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besikket/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjon:

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

Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter som står på den ene boden i kjelleren.

Elektrisk anlegg:

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

Branntekniske forhold:

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

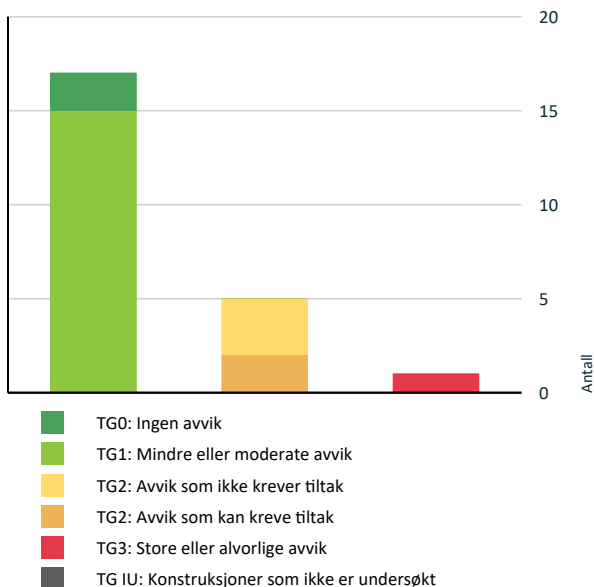
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

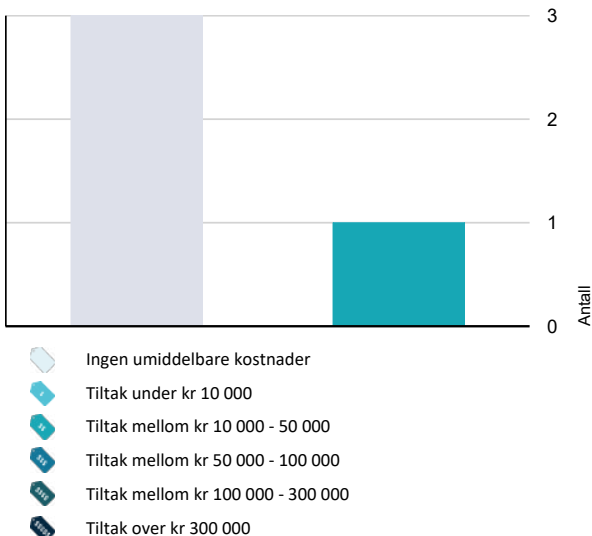
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeår er hentet fra
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Selveierleilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny sørvest vendt veranda ble bygget.
2024	Modernisering	Overflatene på soverommet ble renovert.
2024	Modernisering	På badet ble ny innredning installert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Boligen har en ytterdør som er både lyd- og brannklassifisert. I tillegg har den en fabrikkmalt balkongdør med 3-lags isolerglass, fra 2017.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sørvest vendt veranda på cirka 7 m². Verandaen er bygget i år, og oppført med terrassebord og har rekkverk med vertikale spiler.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflatene er belagt med laminat, mens veggene og himlingen har malte, slette overflater. På soverommet er det malt panel, og ved peisen er brannmuren flislagt.

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

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til datidens standard, er det ingen isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i boligen er i treverk.

Tilfeldige målinger av gulvets planhet i boligen er gjennomført, og resultatene ligger utenfor toleransekravene i NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjeller på mellom 27 og 40 mm på soverommet, noe som er et vesentlig avvik fra toleransekravene i NS3600.

Konsekvens/tiltak

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

Det er vanskelig å fastsette en konkret kostnad for utbedring av avviket. Som nevnt vil det sjelden være økonomisk rasjonelt å gjennomføre et så omfattende tiltak, da dette kan medføre følgekostnader og uforutsette komplikasjoner som ytterligere øker kostnadene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, men det er ikke krav til dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en peis som er plassert på stuen.



Peis på stuen

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte innerdører.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren til badet har noe redusert funksjon, ettersom den kommer i kontakt med karmen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Fast innredning

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

Oppvarming

Boligen varmes opp med en peis på stuen og varmekabler på badet. Øvrig oppvarming er med panelovner.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Det er ukjent når badet sist ble pusset opp, og referansenivået for oppgraderingen er ikke kjent. Vurderingen er derfor basert utelukkende på visuelle observasjoner gjort ved befaringen.

Badet har flislagte vegger og panel i himlingen. Gulvet er flislagt og utstyrt med gulvvarme. Baderomsinnredningen har heldekkende servant med profilerte fronter, og på veggen er det montert speilskap med overhengende belysning. Rommet er innredet med toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassdører. Ventilasjonen ivaretas av elektrisk styrt avtrekksvifte, med tiluft tilført via luftespalte mellom dørblad og terskel.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og panel i himlingen.

Merknad: Det er noe merker etter tidligere innfesting ved blandedbatteriet i dusjen. Det fremstår tett, og påvirker ikke tilstandsgraden til hele bygningsdelen.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 10 mm fra gulv ved dørterskel til toppen av slukrist. Gulvet fremstår relativt flatt, med kun lokalt fall i området rundt sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er målt et fall på 10 mm fra toppen av gulvet ved døren til toppen av slukristen, noe som avviker fra anbefalt minimumsfall på 25 mm. Det er også registrert en sprekke på ene gulvflisen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Selv om bom eller hullid 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sprekker på en flis



Det er bomlyd på fliser i dette området

2.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

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



Sluk

2.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant og profilerte fronter. På veggen er det speilskap med overhengende belysning. Rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne tilhørende glassdører.

Merknad: Toalettsetet er noe slitt, uten at dette er forhold som påvirker tilstandsgraden.



Toalettsete i treverk

2.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte og tilluft via en luftespalte mellom dørbladet og terskelen.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjort fuktmåling fra åpen konstruksjon på kjøkkenet. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.



Fuktsøk uten tegn til unormale verdier

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminatgulv, og malte glatte plater på veggene og i himlingen. Innredningen består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe svelleskader på undersiden av benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøkkenet fungerer som forventet til tross for avviket, da dette kun gjelder estetiske forhold. Funksjonaliteten er fullt ivaretatt, og det påvirker ikke den daglige bruken av kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svelleskader på benkeplaten

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Hovedstoppekransen er plassert i benkeskapet under kjøkkenvasken.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter som står på den ene boden i kjelleren.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Berederen fremstår generelt slitt og er av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

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

Det må regnes med at berederen snart er moden for utskifting, på grunn av alder og registrerte avvik.



Berederen fremstår slitt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Nei

Tilstandsrapport

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.
1955 Det er ukjent når anlegget ble oppgradert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



Sikringsskapet er plassert i fellesarealet

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

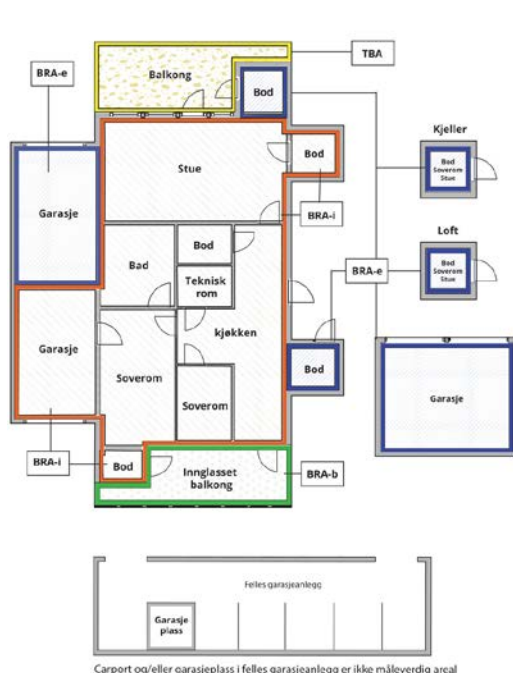
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	47			47	7
Kjeller		7		7	
SUM	47	7			7
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		2 boder	

Kommentar

I kjelleren tilhører det to boder til leiligheten, på omtrent 3,5 m2 hver.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	47	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Stian Nesje Hammarbäch	Takstingeniør
	Ole Christian Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	51	335		28	17800 m ²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Verksbyvegen 45

Hjemmelshaver

Pedersen Ole Christian, Hydro Aluminium AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i området Verksbyen, omtrent to kilometer fra sentrum av Sunndalsøra. Området har et variert tilbud av fritids- og rekreasjonsmuligheter, med lekeplass, ballbinge, fotballbaner og golfbane i nærheten. Det er også kort avstand til både barnehage og barneskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er flat og har et felleseid areal på 17 800 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse, parkeringsplasser og et pent uteområde med plen, beplantning samt ulike busker og trær.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 100 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	09.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tinglyste dokumenter	13.10.2025	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	
2	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LW8902>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansund	
Oppdragsnr.	
1601250116	

Selger 1 navn
Ole Christian Pedersen

Gateadresse	
Verksbyvegen 45	

Poststed	Postnr
SUNNDALSØRA	6600

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Kalken sameie

Polise/avtalnr.

89219028

Document reference: 1601250116

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet servant/vask og speil av faglært. Har selv byttet dusj/dusjhode.
Arbeid utført av	Gridseth Rør og Øra Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Observert små mengder skjeggkre i samtlige boenheter. Fått behandling av faglært og ikke sett noen siden den gang.
-------------	--

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny terrasse/veranda utført i sommer.
Arbeid utført av	Byggservice

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Observert skjevgkre i 3 av 4 boenheter. Behandling utført i alle enheter.

Document reference: 1601250116

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

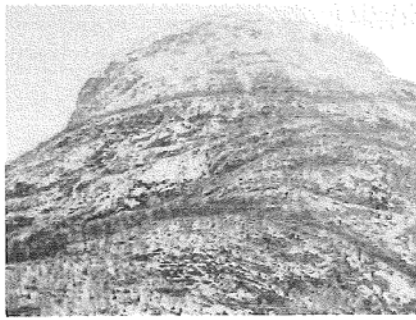
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1601250116

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Christian Pedersen	862d63a38d59b88415b2 97ddaf389edcf8a84025	08.10.2025 08:15:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1601250116

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



HUSORDENSREGLER FOR KALKEN BOLIGSAMEIE

Husordensreglene skal medvirke til å sikre ro og orden, og at bruken av leilighetene og fellesrom ikke sjenerer noen. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt.

1. Hver seksjon må sørge for at det er ro i leilighetene mellom kl.23.00 og 07.00.
2. Seksjonseierne skal vaske trappeløpet etter tur, minst 1 gang per uke. De som bor i 1.etasje vasker trappen fra 1.etasje og ned til kjelleren. De som bor i 2.etasje vasker trappen ned til 1.etasje. Husk ytre kjellertrapp. Det er også mulig å inngå egne avtaler på fordeling av trappevask, forutsatt at alle sameierne i boligenheten er enige.
3. Ingen må sette fra seg ting/utstyr i trappeløp og gang som vil være til hinder for andre beboere.
Barn må ikke tillates å bruke trappeløpet, eller kjellerganger som oppholdsrom eller lekeplass.
La ikke felleslys brenne unødvendig.
Bruk av bart lys i kjeller og på loft er strengt forbudt.
4. Risting eller banking av tepper og matter fra 2. etasje er ikke tillatt.
5. Klipping og stell av plen er hver enkelt seksjonseiers plikt.
Klipping av gress rundt gjerder og kanter må ikke forsømmes.
Seksjonseierne plikter å holde orden i sin innkjørsel og i gaten foran huset.
Husk snømåking også rundt postkasser og bossdunker.
6. Husdyr må ikke anskaffes uten samtykke fra de andre beboerne i huset.
7. Uten det som er nevnt, må alt som tilhører eiendommen, både utvendig og innvendig, behandles med omtanke og holdes i god stand.
Oppstår det skader, eller det er mangler som en seksjonseier ikke kan greie opp med selv, skal styret underrettes.
Utgifter til lypærer i fellesrom og ganger deles likt mellom alle sameierne i boligenheten.
8. Styret håndhever husordensreglene i henhold til vedtektenes paragrafer.
Brudd på husordensreglene kan føre til utkastelse, jfr. §17 i vedtekter for Kalken Boligsameie.

Revidert 09.03.90
Revidert 28.01.93
Revidert 25.04.2002



Vedtekter for Kalken boligsameie

Vedtatt på sameiermøte 09.03.90, revidert 28.01.93 og revidert 25.04.2002

§ 1 Eierform – Sameiebrøk

Kalken Boligsameie består av sameierne i gnr 49, bnr 2, fnr 2; gnr 49, bnr 53, bnr 53 og gnr 51, gnr 335 i Sunndal kommune. Hver av sameierne er hjemmelshaver til én seksjon og eier en ideell andel i eiendommen, og har bruksrett til en boligseksjon i henhold til fordelingslisten tinglyst 04.10.1990.

Eiendommen er delt opp i like mange seksjoner som det er bruksenheter. Sameiebrøken er fastsatt etter bruksenhetens areal.

Sameiets oppgave er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer, og ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne. I tilfelle tvil om en sak av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte, jfr. § 9.

§ 2 Begrensninger i retten til å eie seksjoner

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet. Denne regel er ikke til hinder for offentlige organers rett til å erverve seksjoner i boligsameiet i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31, § 22, 4. ledd.

§ 3 Sameierens juridiske rådighet over seksjonen

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, og har rett til å selge eller pantsette den. Ved salg skal erververen godkjennes av styre. Godkjenning kan bare nektes når dette er saklig begrunnet i erververens forhold. Selger plikter å gjøre den nye eier kjent med og aksepterer de vedtekter og husordensregler som gjelder i Kalken boligsameie.

Den enkelte sameier har rett til å leie ut sin seksjon. Utleie er tillatt. Seksjoner som eies av juridiske personer må bebos av ansatte i firmaet. Annen utleie må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når dette er saklig begrunnet i leierens forhold. Sameieren plikter å gjøre leietaker kjent med de vedtekter og husordensregler som gjelder i Kalken boligsameie.

Ved salg av seksjon SKAL salget gå gjennom styret i kalken boligsameie. (fortrinnsvis formann) Der det blir skrevet husleiekontrakt, og orientert om gjeldende regler og ev. gjeld / heftelser på seksjon. Blir salg utført uten at styret har vært involvert, vil ikke salg bli godkjent og erververen (kjøper) vil få pålegg om å flytte og selge seksjonen innen 6 måneder. Selger, som ikke informerte den som kjøpte seksjon om gjeldende regler, er ansvarlig for eventuelle ekstraavgifter som sameie måtte få i forbindelse med feil salg av seksjon. Selger er også ansvarlig for at månedlig husleie blir betalt til seksjonen er solgt på riktig vis.

Alt av gjenstander som står i kjeller, loft og andre fellesrom som tilhører selger, skal tas med når selger flytter. Blir ikke dette gjort, vil det bli leid inn hjelp til dette og sendt regning til selger.

Når sameier leier ut sin seksjon er det han som er ansvarlig for at husleie blir betalt.

Den enkelte sameier må selv forsikre sin seksjon. Dvs innboforsikring.

Kalken boligsameie

§ 4 Sameierens faktiske rådighet – egen bruksrett og plikter

Den enkelte sameier har full rådighet over egen bruksenhet, og har rett til å foreta bygningsmessige endringer som ikke medfører eksteriørmessige endringer, eller svekker bygningens konstruksjon. Oppsetting av markiser, antenner ol skal skje i samråd med de øvrige sameierne og krever godkjenning av styret. Det samme gjelder bygging av plattinger / ”levegger” (av tre, sement ol) på plen.

Vedlikehold av bruksenheten, samt andre rom og areal som hører inn under seksjonen, påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, kan styre sørge for vedlikehold for vedkommendes regning. For vannledning regnes fra der hvor vannledning går inn i vegg/ gulv på seksjon. og avløpsledning fra der avløpsrør kommer ut fra vegg/ gulv på seksjonen. Og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Alt røranlegg i forbindelse med varmtvannstank plassert utenfor seksjonen er seksjonseiers ansvar,

Sameiermøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.
Husordensreglene skal følges, og brudd på disse kan føre til utkastelse jmfør § 17.

§ 5 Rådighet over fellesarealer – vedlikehold

Alle andre areal enn bruksenheten er fellesarealer, og disponeres av sameierne i fellesskap gjennom styret og sameiermøter. Fellesarealer skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold. Sameiermøtet kan fastsette regler om bruk av fellesarealer.

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Vedlikehold av bygninger og andre fellesareal besluttet av styret eller av sameiermøtet med alminnelig flertall. Sameiermøtet kan bestemme at det skal opprettes et vedlikeholdsfond som bygges opp gjennom økte fellesutgifter, jfr §9.

§ 6 Fellesutgifter

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. I tvistetilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter.

Sameierne plikter å innbetale til forretningsfører månedlige bidrag (husleie) til dekning av felleskostnader ved eventuelle lån, forsikringer, andre driftsutgifter og utgifter på fellesanlegget. Styret fastsetter bidragenes størrelse på grunnlag av regnskap og budsjett.

Månedlige bidrag (husleie) skal betales innen den 15. i hver mnd.
Ved innbetaling skal det i feltet for **betalingsinformasjon** på giroen stå :
- månedens navn
- sameiers gateadresse og bolignummer.

Hvis en sameier driver virksomhet, eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier. Slikt vedtak kan fattes med to tredjedels flertall. Før saken behandles, skal det foreligge innstilling fra forretningsfører og styre.

§ 7 Panterett for fellesutgifter

Til sikkerhet for sitt krav på dekning av fellesutgifter og andre økonomiske krav etter kontrakt, vedtekter, ordensregler og vedtak i sameiermøtet, har sameierne første prioritets panterett i den enkelte seksjon, begrenset oppad til kr 40.000 – kronerførtusen. Den enkelte sameier plikter å undertegne pantobligasjon for denne panteretten.

Kalken boligsameie

§ 8 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Alle sameierne har rett til å delta på sameiermøtet.

Enhver sameier kan la seg representere ved fullmektig, og retten til å la seg representere ved fullmektig kan ikke begrenses i vedtakene. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt som ansees å gjelde på førstkomende sameiermøtet, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om avtale med tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis han ikke er tilstede eller hvis sameiermøtet bestemmer det, velges det en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møteleder og to tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 9 Ordinært sameiemøte (Årsmøte)

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for årsmøtet og dagsorden. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønskes behandlet på årsmøte, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet og styret plikter å føre saken opp på årsmøtets dagsorden.

På årsmøte skal behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Andre saker nevnt i innkallingen.
5. Valg av styre og revisor.
6. Godtgjøring til styret.

for at forslag som krever kvalifisert flertall skal kunne behandles på sameiemøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 10 Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst tiendeparten av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært sameiemøte innkalles skriftlig med minst 3 dagers varsel. Bestemmelsen i § 9 gjelder tilsvarende for ekstraordinært sameiemøte så langt de passer.

Kalken boligsameie

§ 11 Avstemming og flertallskrav

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

På sameiermøtet treffes alle vedtak med flertall av de avgitte stemmer hvis ikke loven eller vedtektene krever større flertall. Står stemmetallet likt, anses forslaget ikke vedtatt. Dette gjelder ikke ved valg der avgjørelsen treffes ved loddtrekning.

Følgende vedtak krever to tredjedels flertall:

1. Nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Tilføyelse eller endringer av vedtektene.
3. Vedtak som nevnt i eierseksjonsloven § 12 fjerde ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enighet blant sameierne.

§ 12 Styre og styrevalg

Sameiet skal ha et styre på 1 formann, 1 nestformann, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for ett år om gangen.

Styret velges blant sameierne på sameiemøte. Styrets formann velges ved særskilt valg. Bare seksjonseiere, eller deres ektefelle, samboer eller et annet husstandsmedlem kan velges som styremedlemmer.

Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon trer han ut av styret.

§ 13 Styrets myndighet

Styret forvalter sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet.

I felles anliggende representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift i fellesskap.

Styret er beslutningsdyktig når 4 styremedlemmer er tilstede.

Styremedlem må ikke behandle eller avgjøre noe spørsmål som de har en fremtredende eller økonomisk særinteresse i.

§ 14 Innkalling til styremøte

Styreformann innkaller til styremøte etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som skal behandles.

Styremøte ledes av styrets formann. dersom denne har forfall og nestleder ikke er valgt, velger styret møteleder. Styret skal føre protokoll for sine forhandlinger som underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 15 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av off. godkjent revisor.

Kalken boligsameie

§ 16 Forretningsfører

Sameiers forretningsfører engasjeres av styret og det hører under styret å fastsette arbeidsinstruks mm, og føre tilsyn med forretningsføreren.

§ 17 Mislighold – Salgspålegg og utkastelse

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, f.eks. manglende innbetaling av husleie, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen, jmfør Eierseksjonslovens § 26. Før salgspålegget gis, skal styret gi en skriftlig advarsel. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan begjæres utkastelse, jfr tredje ledd.

Salgspålegg gis av styret, som også kan begjære tvangssalg av seksjonen, når seksmånedersfristen er utløpt uten at salg er gjennomført.

Hvis en sameier eller annen bruker opptrer på en måte som medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig skade på eiendommen, eller hans oppførsel er til alvorlig plage, eller sterk sjenanse for de øvrige brukere, kan styret kreve han utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og Eierseksjonslovens § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til Eierseksjonslovens § 26.

§ 18 Forhold til eierseksjonsloven

For Kalken Boligsameie gjelder eierseksjonsloven i den utstrekning ikke annet er bestemt i disse vedtekter og vedtak truffet med hjemmel i vedtektene, sameiermøtets vedtak eller styrevedtak.

Kalken boligsameie

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hustad

Dato utkjrt: 14.10.25 Side 1 av 2

KALKEN SAMEIE	V ³ r ref.:	97/35	Fjdselsdato eier:	29.08.1995
Verksbyvegen 45	Type:	BOLIGSAMEIE		
6600 SUNNDALS d RA	Eiere:	Ole Christian Pedersen		
Organisasjonsnr: 992 690 542	Seksjonsnr:	28		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	4 065		
Felleskostnader:	Fellesutgifter		1 875
	Kapitalkostnader		144
	Renovasjon		394
	Kapitalkostnader		708
	Vedlikehold		250
Tilleggsytelser:	Kabel-TV/bredb ³ nd		694

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	103 926	Gjeld siste ³ rsoppg.:	111 470
Klient ajourf. l ³ n:	6 547 347,83	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	6 968 134

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 40357011479, Tinde Sunndal SparebankAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 14.10.2025: 6.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 261

Saldo per 14.10.2025: 6 547 348

Andel av saldo: 103 926

Fjrste termin/fjrste avdrag: 24.08.2017 (siste termin 24.06.2047)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Geir Myklebust

Adresse: Sunndalsvn. 23

Postnr/-sted: 6600 SUNNDALS d RA

Telefon: Mob.: 90096460

E-post: kalkensameie@mittsunno.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.10.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	4 065
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	45 954	Gjeld:	111 470	Andre inntekter:	1 002
		Utgifter:	8 572		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 28		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1954
G³ rds/bruksnr: 51/335 - seksjon:28
Bygningstype: 4-mannsbolig
Feste/eiet tomt: Festet
j rlig festeavgift:10 666,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89219028
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr:

H0201

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hustad

Dato utkjrt: 14.10.25 Side 2 av 2

KALKEN SAMEIE	V³ r ref.:	97/35	Fjdselsdato eier:	29.08.1995
Verksbyvegen 45	Type:	BOLIGSAMEIE		
6600 SUNNDALS d RA	Eiere:	Ole Christian Pedersen		
Organisasjonsnr:	992 690 542			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2.	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei	BRA	51
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
System³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	2-roms leilighet
Fasiliteter:			



Sunndal kommune

Adresse: Postboks 94, 6601 SUNNDALSØRA

Telefon: 71 69 90 00

Utskriftsdato: 06.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sunndal kommune

Kommunenr.	1563	Gårdsnr.	51	Bruksnr.	335	Festenr.		Seksjonsnr.	28
Adresse	Verksbyvegen 45, 6600 SUNNDALSØRA								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20141210		
Navn	Kommunedelplan Sunndalsøra		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	02.09.2015		
Bestemmelser	- https://kart14.nois.no/orkide/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=3e34b20fcee3441eb7ee33047cfc9784&k=1563&arkivnavn=WINMAP		
Delarealer	Delareal	15 m ²	
	Arealbruk	Friområde,Nåværende	
	Områdenavn	GF	
	Delareal	9 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig	
	Områdenavn	B_28	
	Delareal	17 798 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B_08	

	Delareal	9 m ²
	BestemmelseOmrådenavn	R
	KPBestemmelseHjemmel	krav om reguleringsplan
	Delareal	4 623 m ²
	KPHensynsonenavn	H370
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Id	10141210	
Navn		
Plantype		
Status		
Ikrafttredelse		
Delarealer	Delareal	1 974 m ²
	KPHensynsonenavn	H310_5
	KPFare	Ras- og skredfare

Gjeldende planstatus

Matrikkel 1563/51/335/0/28

Verksbyvegen 45

Gjeldende reguleringsplan

Tomta omfattes ikke av reguleringsplan

Gjeldende kommunedelplan

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

I kommunedelplana er eiendommen vist som eksisterende boligbebyggelse (lys gul farge) og generelle bestemmelser nr. 0.1-0.5 og bestemmelser nr. 1.1.1 gjelder.

På den aller sydligste delen av tomta er det hensynssone høyspenningsanlegg H370 med bestemmelse 8.1.7, men dette ligger sør for bolighuset.



Utsnitt av kommunedelplan Sunndalsøra



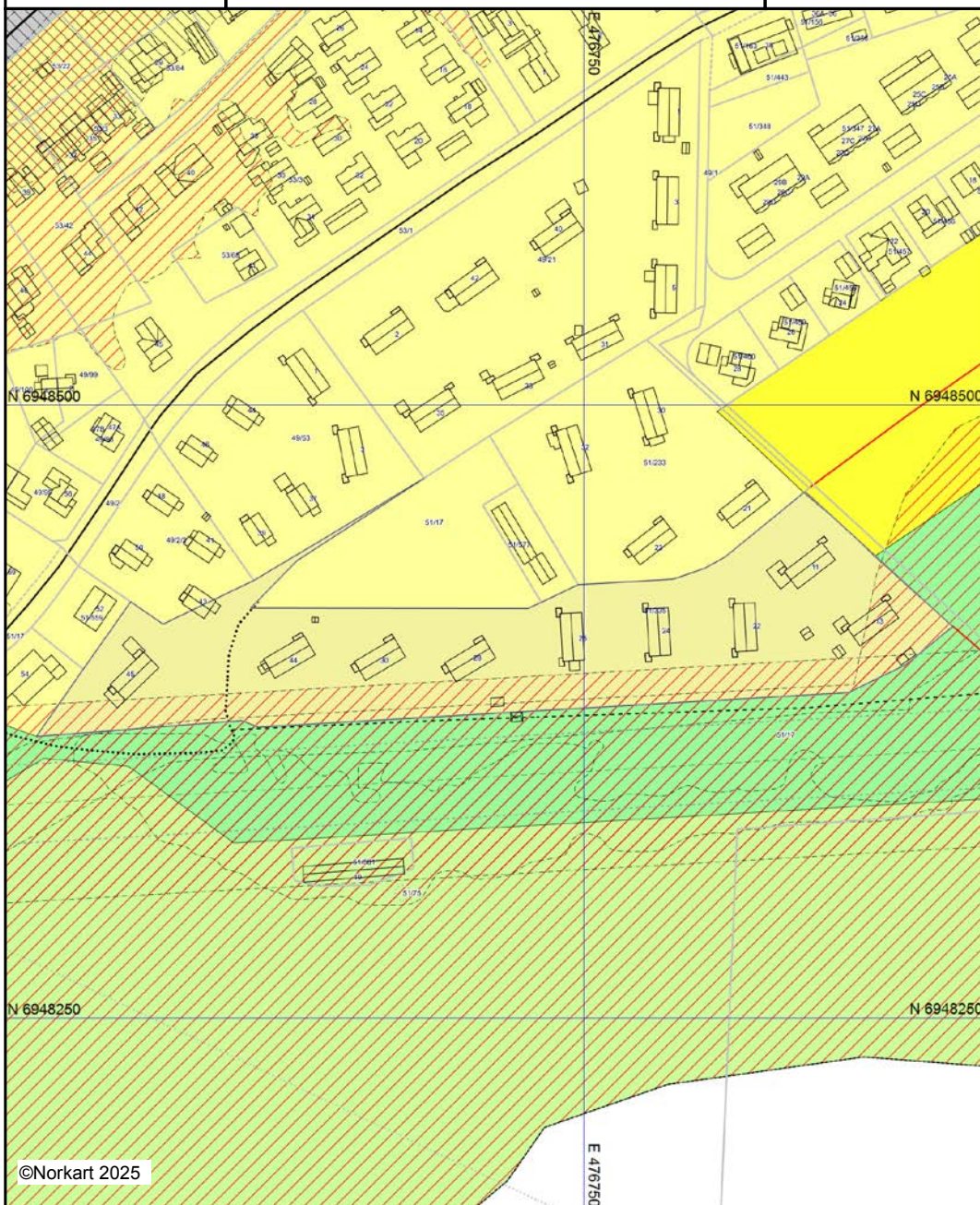
Sunndal kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 51/335/0/28
Adresse: Verksbyvegen 45
Utskriftsdato: 06.10.2025
Målestokk: 1:2500



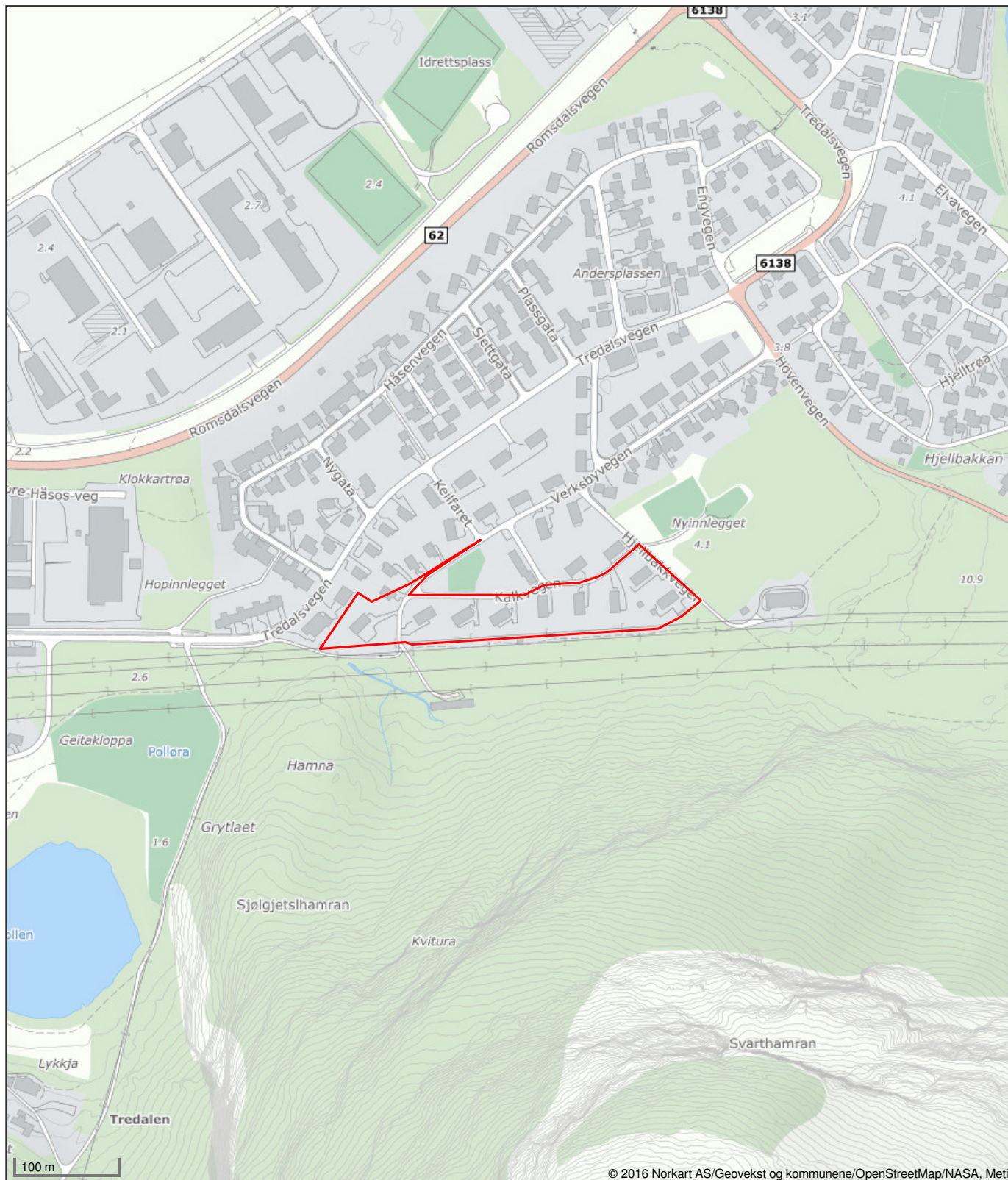
UTM-32



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.



Oversiktskart for eiendom 1563 - 51/335//



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.

	Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS	Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS	Dato: 07.10.2025
		Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde	
		Telefon: 71 19 18 00	
		E-post: postmottak@molde.kommune.no	

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	51	Bnr:	335	Fnr:		Snr:	28
Adresse:	Verksbyvegen 45, 6600 SUNNDALSØRA						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 12.05.2023
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 04.09.2023
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Verksbyvegen 45
6600 SUNNDALSØRA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Erik Ulseth**Oppdragsnummer:****Telefon:** 993 17 191
E-post: erik.ulseth@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre