



aktiv.

Viklandet 11, 6600 SUNNDALSØRA

**Unik mulighet! Enebolig med
fantastisk utsikt, solrik uteplass,
integrert garasje og naturskjønn
beliggenhet**



Eiendomsmegler

Christina Angvik Jensen

Mobil 919 98 110

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

Aktiv Sunndal

Sunndalsvegen 15, 6600 SUNNDALSØRA.
TLF. 400 04 565

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Omkostn.: Kr 67 600,-
Total ink omk.: Kr 2 717 600,-
Selger: Olav Sigurd Warmøy

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 253/273 kvm
Tomtstr.: 1127.4 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 16
Oppdragsnr.: 1602250013

Unik mulighet! Enebolig med fantastisk utsikt, solrik uteplass, integrert garasje og naturskjønn

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christina A. Jensen ønsker velkommen til denne sjarmerende eneboligen på Viklandet, Sunndalsøra. Boligen ligger i et rolig område ca. 8 km fra Sunndal sentrum, i et etablert boligfelt som byr på en fredelig atmosfære med nærhet til naturen.

Eneboligen er oppført i 1970 og har et bruksareal på 253 m² fordelt over tre plan. Den har en sør- og vestvendt balkong og veranda, samt integrert garasje i underetasjen. Boligen har fem soverom, to stuer, kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom, flere boder og integrert garasje.

Uteplassen består av en sørvestvendt veranda på 11 m² med utgang fra stuen. Boligen har behov for oppgraderinger, men byr på gode muligheter for å skape et hjem etter egne ønsker.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Egenerklæring	72
Energiattest	77
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 253 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 273 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 82 m²

BRA-e: 20 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 115 m²

2. etasje

BRA-i: 56 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er ikke forelagt takstmannen godkjente og byggemeldte tegninger. Det er kun fremvist tegning av underetasjen og 1. etasjen. Disse tegningene ser ut til å være arbeidstegninger eller lignende.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1127.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt i bratt terreng med helning mot sørvest, og er normalt opparbeidet i henhold til tomtens forhold.

Beliggenhet

Boligen ligger på Viklandet, omtrent 8 km fra Sunndal sentrum, med alle fasiliteter og servicetilbud. For de som setter pris på naturen, er det gode muligheter for friluftsliv i nærområdet.

Adkomst

Fra Sunndalsøra sentrum følger du Sunndalsvegen (Rv70) vestover mot Grøa. Etter ca. 1 km passerer du Coop Extra Sunndalsøra på høyre side. Fortsett videre, og du ser en Circle K-stasjon på venstre side. Rett etter bensinstasjonen tar du av til høyre inn på Viklandet. Følg veien rett frem forbi et lite boligfelt, og eiendommen ligger på venstre side etter noen få hundre meter. Adressen er Viklandet 11. Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Etablert boligområde bestående av eneboliger og spredt bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler, barnehager og fritidstilbud i Sunndalsøra sentrum, ca 10 min kjøretur fra eiendommen. Flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Skolekrets

Ta kontakt med Sunndalsøra kommune, eller se kommunens nettside, for informasjon om skolekrets og skoletilhørighet.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp nede ved Hammarn

Bygningssakkyndig

Romsdal Takst AS v/ Eivind Lange

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1970 og går over tre plan, med en integrert garasje i underetasjen.

Bygningen er fundamentert med armert betong, og grunnmuren er også utført i armert betong. Gulvet på grunn er støpt betong. Dreneringen stammer fra byggeåret og har fuktsikring i form av asfaltemulsjon eller lignende. Ytterveggene over grunnmuren består av isolert bindingsverk i tre, med vindspærre og lekter. Fasaden er kledd med en

kombinasjon av stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av trepanel og asfaltmembran, og taket er tekket med eternittplater. Takrenner og nedløp er laget av lakkert metall, hvor nedløpene er ført ned i grunnen. Etasjeskillene i boligen er konstruert i treverk. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, en hovedytterdør i teak, en malt ytterdør i kjelleren og malte balkongdører i tre. Garasjen er utstyrt med en vippeport i lakkert metall. Eiendommen har en balkong i treverk tekket med stålplater og en veranda med betongdekke. Adkomst til inngangspartiet og verandaen via en betongtrapp.

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

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

- Utvendig
- > Taktekking

Avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Taktekkingen er fra byggeåret og er preget av slitasje og sprekker. Deler av mønet er med trebord.

- > Nedløp og beslag

Avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Det er registrert en del rust på luftehatte, takrenner og innfesting.

- > Veggkonstruksjon

Avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er manglende musesperre.

- > Takkonstruksjon/Loft

Avvik:

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert symptom på aktivitet fra mus på loftet.

- > Vinduer

Avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- > Dører

Avvik:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er rust på tekkingen på balkongen og det er usikker tilstand på treverket under.

- Innvendig

> Radon

Avvik:

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

> Innvendige trapper

Avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Kjøkken

> Overflater og innredning

Avvik:

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

Kjøkkenet er fra byggeåret og bærer preg av elde og slitasje.

> Avtrekk

Avvik:

Deler av kanalen er hullete og mest sannsynlig stammer skadene etter mus. Det er funnet død mus på avtrekksviften.

- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Overflatene er fra byggeåret og bærer preg av noe elde og slitasje.

- Tekniske installasjoner

> Vannledninger

Avvik:

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

> Avløpsrør

Avvik:

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

> Varmesentral

Avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpens forventede brukstid er anslått til ca. 15 år. Basert på alder er over halvparten av brukstiden nå passert.

> Varmtvannstank

Avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

> Elektrisk anlegg

- Tomteforhold

> Fuktsikring og drenering

Avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

> Terrengforhold

Avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. På baksiden av huset faller terrenget inn mot grunnmurene.

> Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik:

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

> Septiktank

Avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Forhold som har fått Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Utvendige trapper

Avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Det er skader på trappen ved inngangsdøren, og armering er stedvis synlig.

- Våtrom

> 1. etasje > Bad > Generell

Avvik:

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

Det er registrert sprekker i gulvbelegget, sluket er gammelt og rustent.

> Underetasje > Vaskerom > Generell

Avvik:

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

Rommet har ikke vært benyttet som vaskerom på mange år, men siden det fremkommer som vaskerom på bygningstegningene, er det vurdert som et vaskerom opp mot dagens byggekrav.

Forhold som har fått tilstandsgrad IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik:

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte

tilstandsrapport avholdt 30.09.2025 av Eivind Lange og Stian Nesje Hammarbäch. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har følgende bemerkninger i sin egenerklæring:

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Ja
Beskrivelse: Noe muselort på mørkloft

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært
Firmanavn: Sunndal Elektro
Beskrivelse: Bytte sikringsskap

21. Er det foretatt radonmåling? Svar: Nei

Kommentar fra selger: Blandebatteri kjøkken er defekt.

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

Innhold

Loft: 3 soverom og 2 boder

1. Etasje: Vindfang, gang, 3 soverom*, bad, toalettrom, stue og kjøkken. Utgang til veranda fra stue.

Sokkeletasje: Gang, vaskerom, hobbyrom, disp/peisstue, matbod og krypkjeller.

Garasje integrert i sokkel.

* Et av soverommene i 1. etg. er i dag brukt som soverom, men er uten benevnelse i godkjente byggetegninger.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har belegg på gulvet, og malte, slette overflater på vegger og i himling. Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet er fra byggeår. Gulvet er belagt med belegg, veggene har tapet, og himlingen er malt og slett. Rommet er innredet med servant, badekar, dusjkabinett og har opplegg for vaskemaskin. Det er montert stråleovn over døren, og rommet har naturlig ventilasjon.

Vaskerom underetasje:

Vaskerommet er fra byggeår. Malt betonggulv og malte mur/betongvegger. I himlingen er det panel. Det er et skyllekar i plast på veggen og fall på gulvet.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrommet har belegg på gulvet, tapet på veggene og malt himling. Rommet er innredet med gulvstående toalett, enkel servant og lys på veggen. Rommet har naturlig ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: I underetasjen er det malt betonggulv og enkelte rom med platekledning. I 1.

etasje er det gulvbelegg og lakkert furugulv. På loftet er det furugulv og belegg.

Vegger: I underetasjen består veggene av malt mur og betong. I 1. etasje er det malte, slette vegger og panelplater. På loftet er det malte, slette flater og partier med panel.

Himling: I underetasjen er himlingen kledd med malt panel. I 1. etasje er det malt, slett himling og malte plater. På loftet består himlingen av malt panel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledningene er hovedsakelig av kobberør fra byggeår.

Hovedstoppekransen er plassert på vaskerommet i kjelleren.

- Avløpsrør: Avløpsledninger er i hovedsak av støpejern fra byggeår.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og veggventiler.

- Varmesentral: Det er montert varmepumpe fra Toshiba i gangen ved inngangspartiet. Varmepumpen er fra ca. 2009 og det ble utført service i ca. 2022.

- Varmtvannstank: Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 1985 som står på vaskerommet.

Se forøvrig vedlagte tilstandsrapport for inngående informasjon om tilstand og standard.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2022: Utført service på varmepumpe.

2010: Nyere vinduer på loftet og deler av 1. etasjen. På stuen er det på noen vinduer byttet bare glassene.

Parkering

Parkering i integrert garasje eller på egen tomt.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

Ikke opplyst av selger

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Varmepumpe montert i gangen ved hovedinngangen og

vedovn i stuen. Elektrisk gulvvarme på snekkerrommet i kjelleren og stråleovn på bad.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 650 000

Kommunale avgifter

Kr 11 073

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for tilsyn slamanlegg, eiendomsskatt og feiing/ tilsyn, kr 5 398
ReMidt fakturerer for renovasjons- og slamavgift, kr 5 675

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

Selger opplyser at det er lave kostnader på vannavgiften. Det er et felles anlegg der alle naboene er tilkoblet. Denne har vært byttet på 2000-tallet.

Eiendomsskatt

Kr 3 939

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 540 454

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 161 817

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Info vannavgift

I utgangspunktet er det ingen fast årlig vannavgift på Viklandet.

Dersom noe skal gjøres deler de fakturaen på antall husstander så snart fakturaen kommer.

Det ble for noen år siden satt ned en ny stor brønn og overløp er ført i rør ned i fjorden. Rørene ble også byttet for en tid tilbake.

Dugnad på vannverket 1 gang i året, tar 2 timer.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 16 i Sunndal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1563/62/16:

14.12.1964 - Dokumentnr: 3438 - Bestemmelse om gjerde

Kjøper har gjerdeplikten, altså plikten av å sette opp gjerde på eiendommen.

01.11.1966 - Dokumentnr: 2829 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av bygningen ligger innenfor byggegrensen)
2. Området mellom bygningen og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holdes ryddig, så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagringsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).

24.09.1976 - Dokumentnr: 4802 - Erklæring/avtale

Vedtak av det offentlige vilkår for statstilskudd i forbindelse med vanningsanlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

Forplikter oss gjensidig og ovenfor det offentlige til på like vilkår å holde anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter.

Videre forplikter vi oss til vederlagsfritt å tillate anlegg av basseng og legging av ledninger over våre eiendommer.

Vi forplikter oss til å la andre delta i vannforsyningen ved tilknytning av stikkledninger på samme vilkår som oss.

Tinglyste dokumenter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig på Viklandet, Gnr. 62, bnr. 16, datert 6. februar 1971.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dagens bruk av boligen ikke samsvarer med byggetegningene, og bruksendringene er ikke omsøkt og godkjent. Dette gjelder rommet som ligger ut mot veien, den har ingen omtale i godkjente byggetegninger,

men har vært benyttet av selger som soverom siden byggeår. Inne på stuen er det inntegnet et soverom, det er det ikke i dag. På loftet har kottet som er inntegnet på det største soverom tilkomst fra klesrom. I kjeller er veggen på matbod trekt ut mot gangen og dør inn til hobbyrom flyttet. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.02.1971.

Vei, vann og avløp

Adkoms via offentlig veg.

Tilknytning vann: Privat brønn

Tilknytning avløp: Septiktank

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Spredt boligbebyggelse, Nåværende

Området inngår ikke i reguleringsplan.. Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sunndal - arealdelen, ikrafttredelse 06.02.2019. 1127 kvm er i kommuneplanen avsatt til Spredt boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn LNF-SpredtBolig5.

Det er ingen kjente arealplaner under arbeid som berører eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

av overtakelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

66 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

67 600 (Omkostninger totalt)

83 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 717 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 733 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 736 300 (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 67 600

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.

Meglers vederlag

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

- 5 150 Fotograf
- 16 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 900 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 96 950

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid. Dersom det er utført mindre enn 10 timers arbeid, faktureres et rimelig vederlag tilsvarende 3 500 kroner per time.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.11.2025





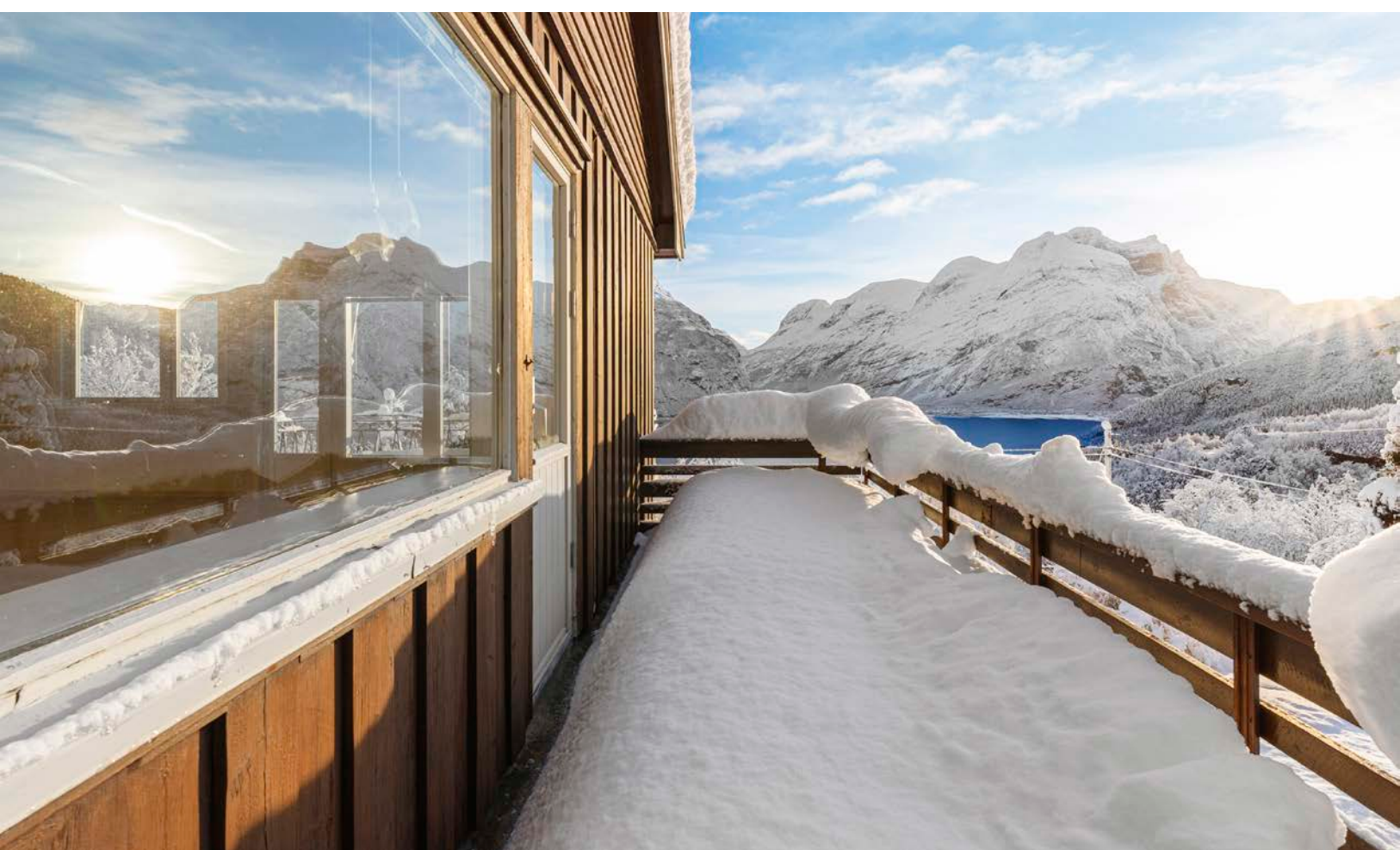










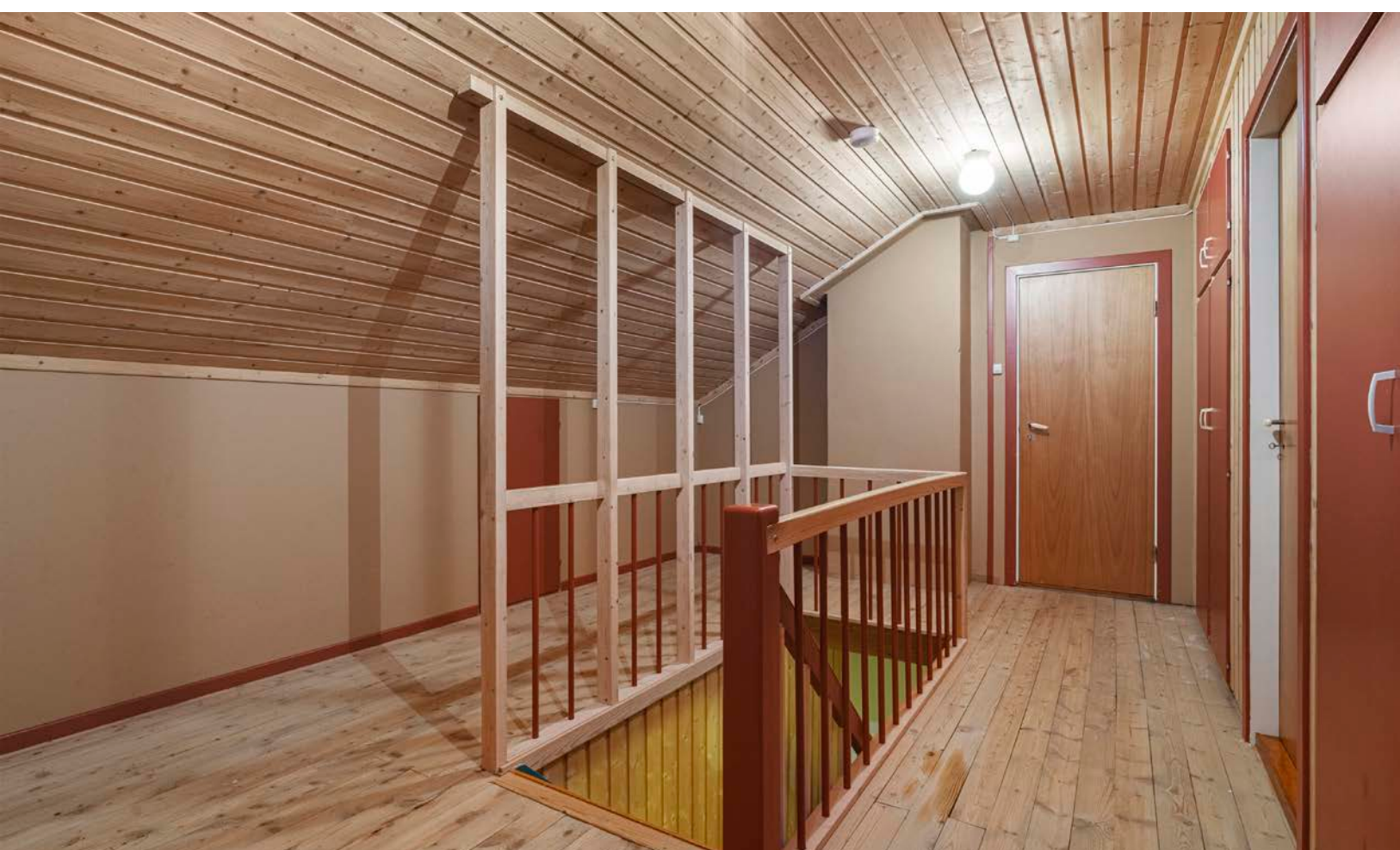


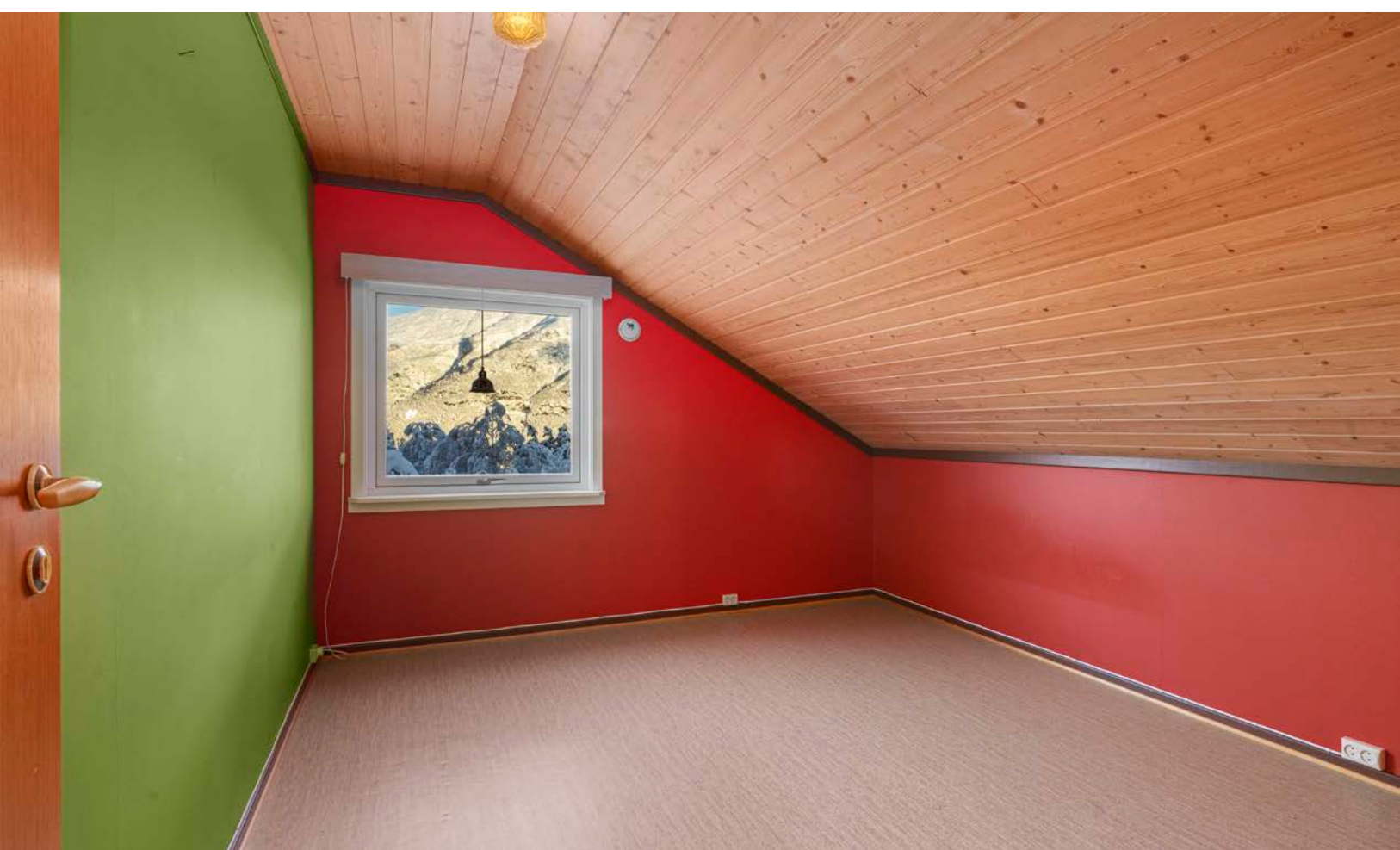












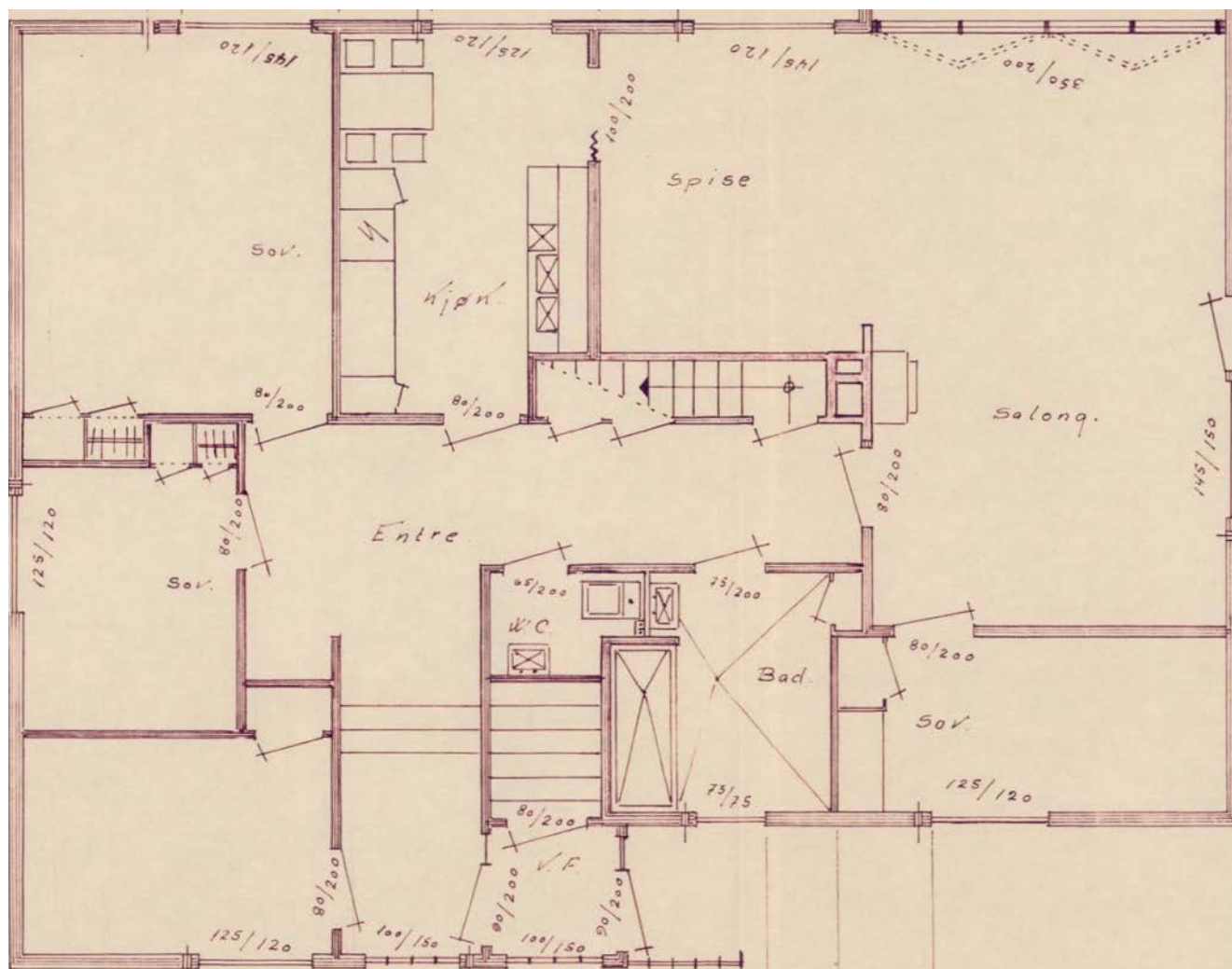






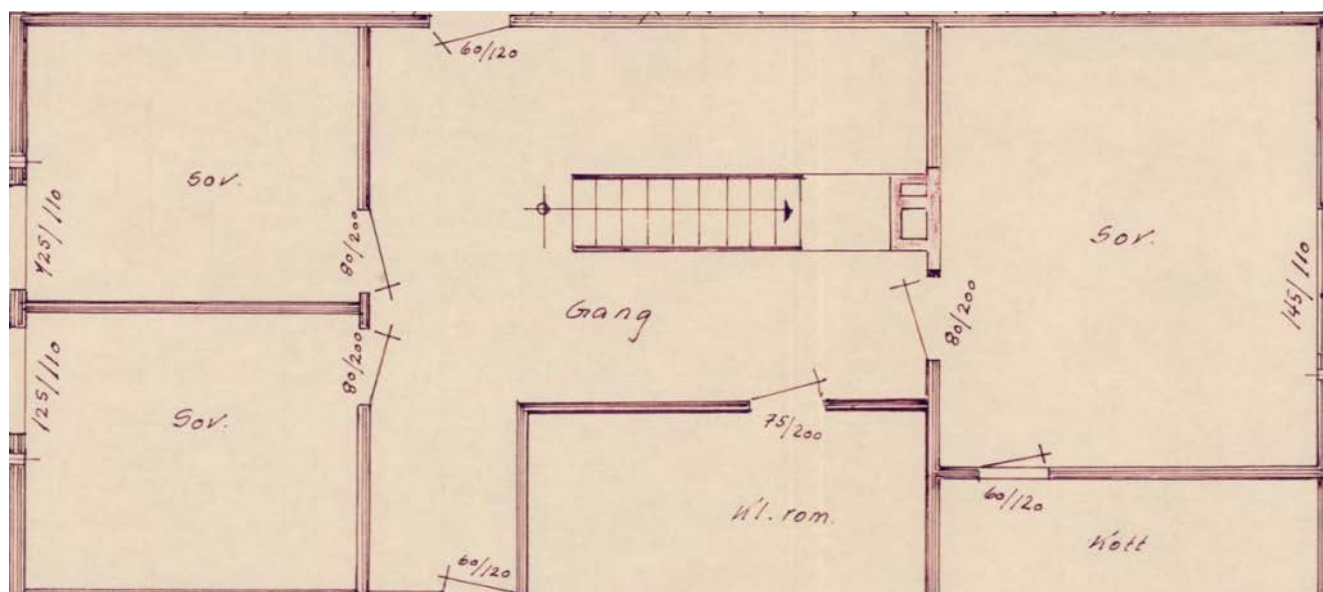


Plantegning



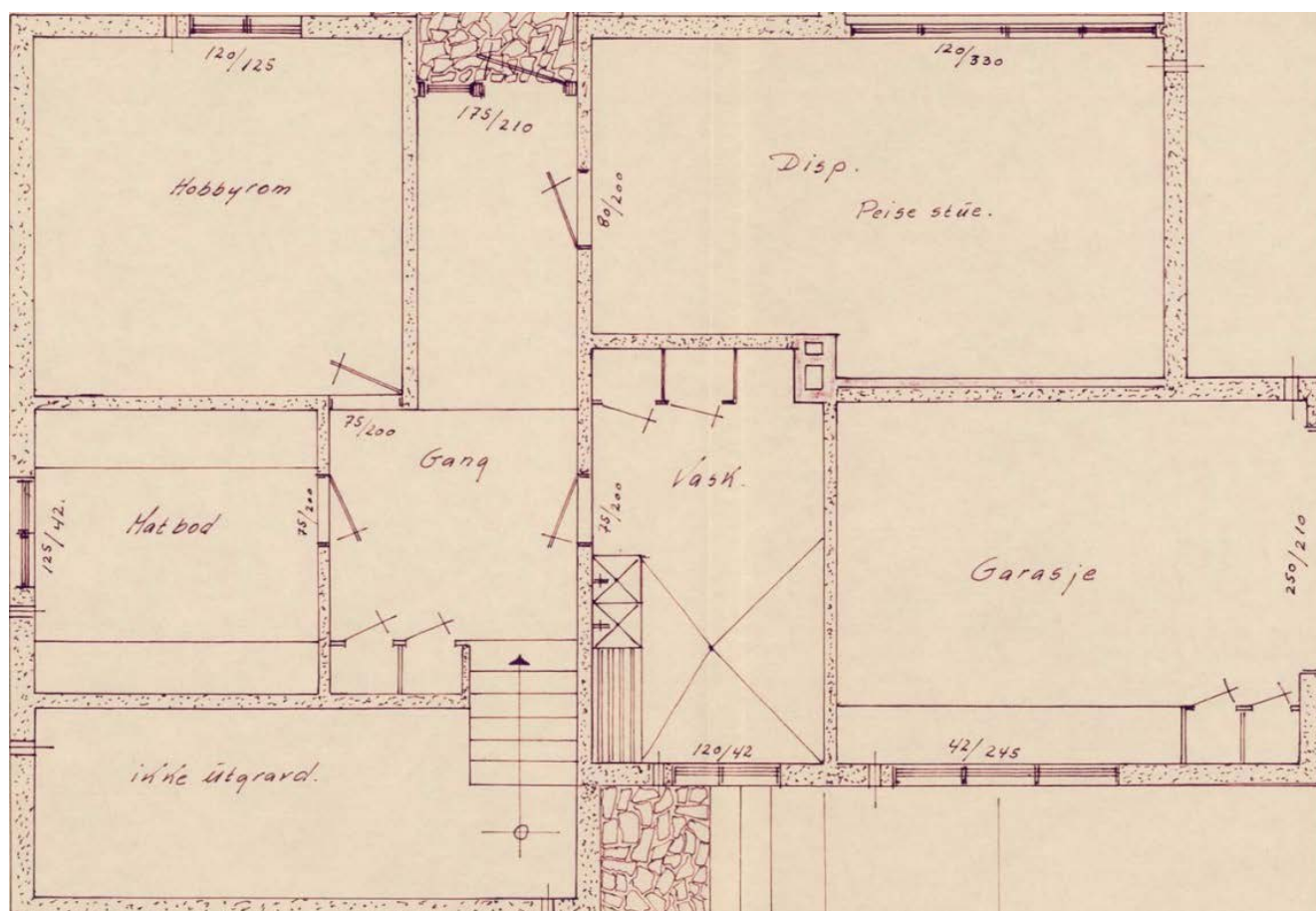
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



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

Plantegning



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Viklandet 11, 6600 SUNNDALSØRA



SUNNDAL kommune



gnr. 62, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 30.09.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 13814-1189

Referansenummer: JT5574

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Eivind Lange



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

Eivind Lange

Uavhengig Takstingeniør

eivind@romsdaltakst.no

995 73 315

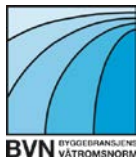
Medansvarlig

Stian Nesje Hammarbäch

Uavhengig Takstingeniør

stian@romsdaltakst.no

416 02 500



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

Enebolig over tre plan, oppført i 1970. Boligen har sør- og vestvendt balkong og veranda, samt integrert garasje i underetasjen.

STANDARD

Boligen har en standard som vurderes som normal ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det er behov for større oppgraderinger. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i henhold til Byggeforskriften av 1969 (BF69) og datidens byggeskikk. Vurderingene er basert på forskrifter og praksis som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er utført senere, er vurdert ut fra forskrifter og byggeskikk som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

BEGRENSNINGER

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

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens 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 byggteknisk forskrift.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel og asfaltmembran. Den eneste tilgjengelige delen er kryploftet, med adkomst via luke. Det er trangt og ikke mulig å ta seg opp i konstruksjonen. Det er observert god lufting, og det ble ikke registrert tegn til fukt. Taket er tekket med eternittplater og har undertak av asfaltmembran. Et eternittak er et tak dekket med asbestholdige sementplater. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

Veggkonstruksjon og fasade:

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

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er nyere vinduer fra ca. 2010 på loftet og deler av 1. etasjen. På stuen er det på none vinduer byttet bare glassene. I kjelleren er det vinduer fra byggeåret.

Dører:

Bygningen har teak hovedytterdør, malt ytterdør i kjelleren og malte balkongdør i tre. I garasjen er det en vippeport i lakkert metall.

Balkong og veranda:

Fra stuen er det utgang til en balkong mot sørøst på ca. 3 m² og en veranda med betongdekke på ca. 11 m². Balkongen er oppført i treverk, tekket med stålplater og har rekkverk i stål, mens verandaen har rekkverk i tre.

Utvendige trapper:

Det er en betongtrapp fra parkeringsplassen opp til inngangspartiet og videre opp til verandaen. Foran inngangspartiet er det i tillegg noen trinn i betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

I underetasjen er det rom med malt betonggulv, samt enkelte rom med platekledning på gulv. Veggene består av malt mur og betong, og himlingen er kledd med malt panel.

I 1. etasje er det gulvbelegg på de fleste rom og lakkert furugulv på stuen. Flere rom har malte, slette vegger og malt, slett himling. På stuen er det panelplater på veggene og malte plater i himlingen.

På loftet er det furugulv og belegg på gulvene. Veggene har malte, slette flater og partier med panel, mens himlingen består av malt panel.

Gulv på grunn og etasjeskille:

Boligen har støpt betonggulv på grunn i henhold til datidens standard, og vanlig byggeskikk tilsier at det ikke er isolasjon og dampspærre i grunnen. Etasjeskille videre i boligen er i treverk.

Radon:

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

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe og vedovn plassert i stuen. Sotluke er plassert i kjelleren.

Trapper:

Det er en malt tretrapp med tette trinn og teppebelegg i trinnene opp til loftet. Ned til kjelleren er det en trapp av betong.

Dører:

Innvendig har boligen malte glatte finerte dører. Enkelte dører er med glass.

Fast inventar:

Det er flere boder og kott med hylleinnredning, samt plassbygde garderobeskap på soverommene. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

Oppvarming:

Boligen varmes opp med varmepumpe plassert i gangen ved hovedinngangen, vedovn i stuen, elektrisk gulvvarme på snekkerrommet i kjelleren og panelovn på kjøkkenet.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Badet er fra byggeåret. Gulvet er belagt med beleg, veggene har tapet, og himlingen er malt og slett. Rommet er innredet med servant, badekar, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert stråleovn over døren, og rommet har naturlig ventilasjon.

Vaskerom:

Vaskerommet er fra byggeåret. Det er malt betonggulv og malte mur/betongvegger. I himlingen er det panel. Det er et skyllekar i plast på veggen. Det er registrert godt fall på gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med beleg, og vegger samt himling har malte, slette overflater. Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Det er beleg på gulvet, tapet på veggene og malt himling. Det er gulvstående toalett, enkel servant og lys på veggen. Rommet har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsledninger:

Vannledningene er hovedsakelig av kobberør fra byggeåret og hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i kjelleren. Avløpsledninger er i hovedsak av støpejern fra byggeåret.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og veggventiler. I tillegg skjer luftutskiftning ved åpning av vinduer og dører.

Varmepumpe:

Det er montert varmepumpe fra Toshiba i gangen ved inngangspartiet. Varmepumpen er fra ca. 2009 og det ble utført service i ca. 2022.

Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på vaskerommet.

TV og internett:

Det er lagt inn fiber fra Sucom.

El-anlegg:

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.

Branntekniske forhold:

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn, drenering og fuktsikring:

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent, da det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser. Muligheten for å vurdere grunnforholdene er derfor begrenset. Ved kontrollmåling av gulv

mot grunn er det ikke registrert setninger eller andre indikasjoner på sig. Dreneringen er fra byggeåret, og det er fuktsikring i form av asfaltermulsjon eller lignende. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Grunnmur og fundamenter:

Boligen har fundament og grunnmur av armert betong.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i bratt terreng med helning mot sørvest, og er normalt opparbeidet i henhold til tomtens forhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1970. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1970. Det er privat brønn.

Septiktank:

Septiktanken er av glassfiber.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

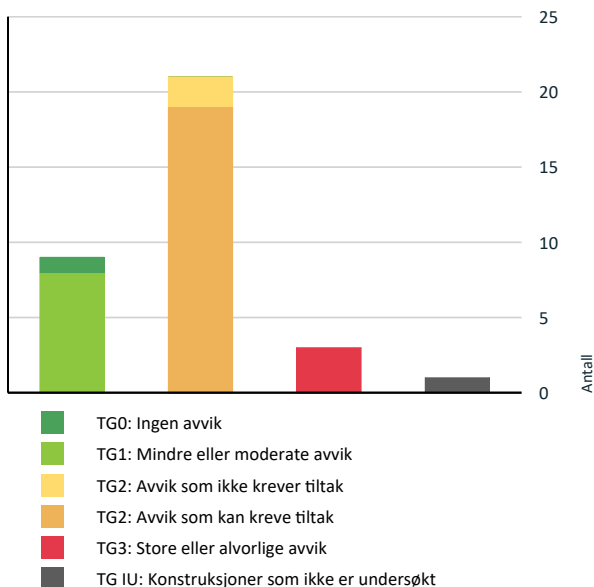
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er ikke forelagt takstmannen godkjente og byggemeldte tegninger. Det er kun fremvist tegning av underetasjen og 1. etasjen. Disse tegningene ser ut til å være arbeidstegninger eller lignende.

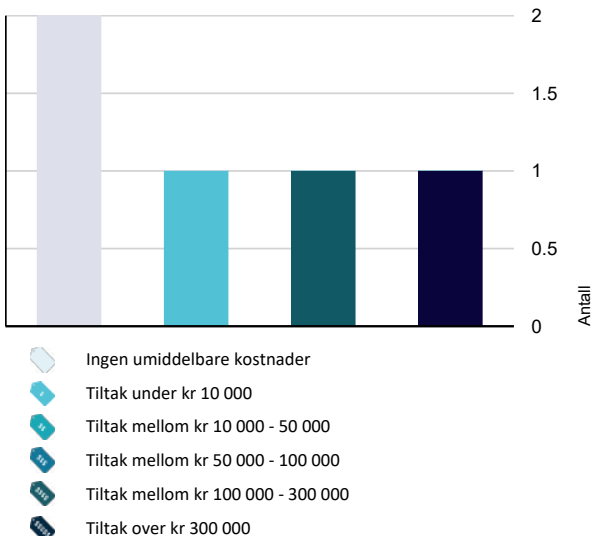
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1970

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Kommentar
Informasjon fra fullmektig

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med eternittplater og har undertak av asfaltmembran. Et eternittak er et tak dekket med asbestholdige sementplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen er fra byggeåret og er preget av slitasje og sprekker. Deler av mønet er med trebord.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men eksakt tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Mose og slitasje



Trebord som mønebeslag



Sprekker i noen takstein

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
- Det er registrert en del rust på luftehatter, takrenner og innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Takrenner, beslag og nedløpsrenner i metall har normalt en teknisk levetid på 30–50 år, avhengig av materiale, klima og vedlikehold. Funksjonell levetid kan være kortere ved rust, mekanisk skade eller tette rør. Regelmessig rengjøring og tilsyn forlenger levetiden betydelig.
- Mer enn halvparten av den forventede gjenværende levetiden er passert. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av dette, samt synlig rust og generell slitasje.

Tilstandsrapport



Mye rust på luftehatt



Løs innfesting på luftehatt



Rust på takrenne og rennekroker

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er manglende musesperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og utskifting av hele eller deler av kledningen kan ikke utelukkes.
- Lufting bør etableres ved framtidig utskifting av kledning. Det anbefales jevnlig tilsyn med dagens løsning.
- Det anbefales å montere musesperre. Det tas forbehold om at konstruksjoner er ikke åpnet, og takstmann har ingen opplysninger om tidligere eller nåværende forekomst av skadedyr i boligen.



Værslitt og oppsprukket bordkledning



Hull i bordkledningen. Sannsynlig etter en hakkespett

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel og asfaltmembran. Den eneste tilgjengelige delen er kryploftet,

Tilstandsrapport

med adkomst via luke. Det er trangt og ikke mulig å ta seg opp i konstruksjonen. Det er observert god lufting, og det ble ikke registrert tegn til fukt.

Merknad:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sammenlignet med dagens krav. Det må påregnes risiko for kondens, fuktskjolder, svekkelser fra slitasje samt manglende eller punktert dampsperre. Skader fra mugg, borebille, insekter eller gnagere kan forekomme. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert symptom på aktivitet fra mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:
- Mus på loftet skyldes i hovedsak manglende musesperre på ytterveggen, og problemet vil sannsynlig elimineres dersom det gjøres tiltak på ytterveggene.



Konstruksjonen



Noe muselort er registrert

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er nyere vinduer fra ca. 2010 på loftet og deler av 1. etasjen. På stuen er det på none vinduer byttet bare glassene. I kjelleren er det vinduer fra byggeåret.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Vindu i vindfanget med mye slitasje



Vinduet på stuen har hakk i karmen forårsaket av fugl.



Eldre vinder i kjelleren

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt ytterdør i kjelleren og malte balkongdør i tre. I garasjen er det en vippeport i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Værslitasje og elde er observert på kjellerdøren. Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden.
 - Selv om dørene fremstår som vedlikeholdte, tilsier alder at funksjonssvikt eller skader kan oppstå, og utskifting bør derfor vurderes på sikt.



blikkport.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en balkong mot sørøst på ca. 3 m² og en veranda med betongdekke på ca. 11 m². Balkongen er oppført i treverk, tekket med stålplater og har rekkverk i stål, mens verandaen har rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er rust på tekkingen på balkongen og det er usikker tilstand på treverket under.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Balkongen med rust på rekkverk og tekking



Sprekker i rekkverket på verandaen

TG 3 Utvendige trapper

Det er en betongtrapp fra parkeringsplassen opp til inngangspartiet og videre opp til verandaen. Foran inngangspartiet er det i tillegg noen trinn i betong.

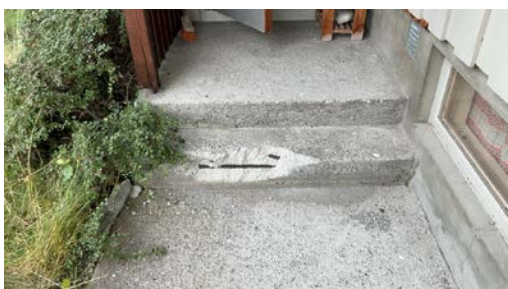
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:
- Det er skader på trappen ved inngangsdøren, og armering er stedvis synlig.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket, og betongtrappene med skader bør repareres for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skader i betongen



Mangler rekkvert

INNSENDIG

TG 1 Overflater

I underetasjen er det rom med malt betonggulv, samt enkelte rom med platekledning på gulv. Veggene består av malt mur og betong, og himlingen er kledd med malt panel.

I 1. etasje er det gulvbelegg på de fleste rom og lakkert furugulv på stuen. Flere rom har malte, slette vegger og malt, slett himling. På stuen er det panelplater på veggene og malte plater i himlingen.

På loftet er det furugulv og belegg på gulvene. Veggene har malte, slette flater og partier med panel, mens himlingen består av malt panel.

Merknad:

Overflater er vurdert skjønnsmessig, og tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader og slitasje. I en brukt bolig må det påregnes stedvis hakk og merker, hull i vegger etter oppheng, samt misfarging på gulv etter teppe eller møbler. Det er ikke flyttet på tunge møbler eller innredning ved befaringen. De fleste overflatene i boligen er fra byggeåret, og tilstanden vurderes deretter. Oppgraderinger må påregnes.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv på grunn i henhold til datidens standard, og vanlig byggeskikk tilsier at det ikke er isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i boligen er i treverk.

Tilfeldige målinger av gulvets planhet i boligen er gjennomført, og resultatene ligger innenfor toleransekravene i NS 3600. Kontrollen er utført på stuen.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn plassert i stuen. Sotluke er plassert i kjelleren.

Merknad:

Nordmøre brann og redning IKS gjennomførte tilsyn av skorstein og ildsted 29.01.24 uten at det ble avdekt avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommene i kjelleren ligger delvis under terreng. Ytterveggene består av åpne murkonstruksjoner, og hulltaking er derfor ikke mulig. Det er imidlertid utført fuktsøk på de tilgjengelige åpne konstruksjonene.

Merknad:

Det ble utført fuktsøk på overflatene i enkelte rom, hvor det ble registrert noe forhøyede utslag på gulvet. Slike verdier er vanlig i kjellere uten fuktsperre i grunnen. Kjelleren fremstår tørr og uten tegn til fuktproblemer slik den benyttes i dag. Dersom kjelleren skal innredes med rom for varig opphold, anbefales det å utføre tiltak mot fukt i grunnen og på veggene. Omfanget av tiltakene vil avhenge av ønsket bruk.



Fuktsøk på gulvet i vaskerommet

TG 1 Krypkjeller

I bakre del av kjelleren er det en krypkjeller.

Merknad:

Det er utført fuktsøk i treverket i bjelkelaget, og det ble registrert noe forhøyede verdier i treverket i stubbeloftet. Det er ikke forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak, men forholdet bør følges opp og overvåkes over tid.

Tilstandsrapport



Fuktsøk i bjelkelaget

1 TG 2 Innvendige trapper

Det er en malt tretrapp med tette trinn og teppebelegg i trinnene opp til loftet. Ned til kjelleren er det en trapp av betong.

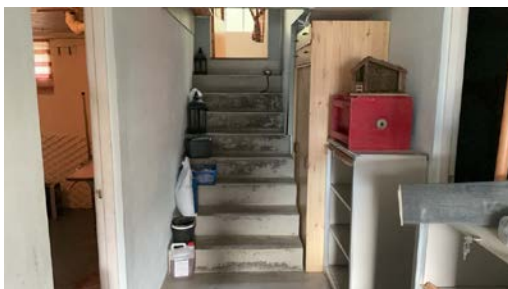
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen ned til kjelleren mangler håndløpere. I trappen til loftet mangler det håndløper og rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

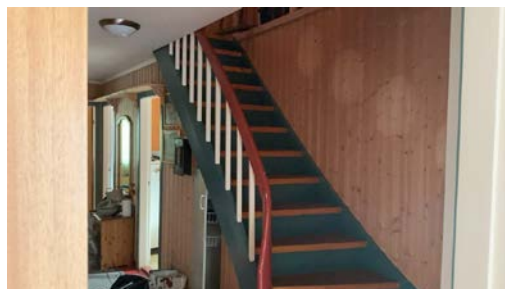
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjellertrapp



Trapp til loftet

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte finerte dører. Enkelte dører er med glass.

Merknad:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik.

Fast inventar

Det er flere boder og kott med hylleinnredning, samt plassbygde garderobeskap på soverommene. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

Oppvarming

Tilstandsrapport

Boligen varmes opp med varmepumpe plassert i gangen ved hovedinngangen, vedovn i stuen, elektrisk gulvvarme på snekkerrommet i kjelleren og panelovn på kjøkkenet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret. Gulvet er belagt med belegg, veggene har tapet, og himlingen er malt og slett. Rommet er innredet med servant, badekar, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert stråleovn over døren, og rommet har naturlig ventilasjon.

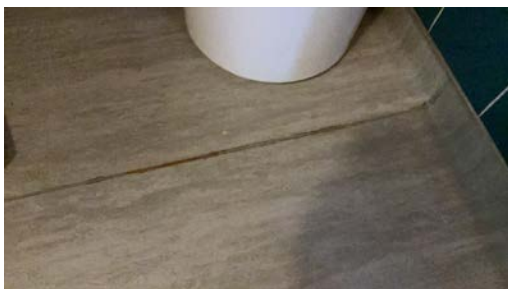
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er registrert sprekker i gulvbelegget, sluket er gammelt og rustent.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag basert på etablering av et enkelt og funksjonelt vaskerom. Det presiseres at kostnadene kan bli høyere, avhengig av valg av materialer, løsninger og utførelse.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sprekker i gulvbelegget



Rusten sluk



Sprekker i veggtapetet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen i stuen mot dusjonen. Måleresultatet viste 0 % fukt, noe som indikerer at konstruksjonen er tørr. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i våtsoner på verken gulv eller vegger.

Tilstandsrapport



Fuktsøk

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeåret. Det er malt betonggulv og malte mur/betongvegger. I himlingen er det panel. Det er et skyllekar i plast på veggen. Det er registrert godt fall på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet har ikke vært benyttet som vaskerom på mange år, men siden det fremkommer som vaskerom på bygningstegningene, er det vurdert som et vaskerom opp mot dagens byggekrav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:
 - Dersom rommet skal brukes som et våtrom må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Prisestimatet vil variere med kvaliteten og standarden på rommet. Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag basert på etablering av et enkelt og funksjonelt vaskerom. Det presiseres at kostnadene kan bli høyere, avhengig av valg av materialer, løsninger og utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Rusten sluk

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende konstruksjoner er av betong. Det er utført fuktsøk på overflatene på gulv og vegger uten å finne unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med belegg, og vegger samt himling har malte, slette overflater. Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har glatte fronter og benkeplate av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkenet er fra byggeåret og bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.



Slitasje



Slitasje

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av kanalen er hullete og mest sannsynlig stammer skadene etter mus. Det er funnet død mus på avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Kanaler må byttes. Avtrekksviften er av eldre dato og utskifting vil være naturlig.



Avtrekkskanal



Død mus oppå avtrekksviften

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er belegg på gulvet, tapet på veggene og malt himling. Det er gulvstående toalett, enkel servant og lys på veggen. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Overflatene er fra byggeåret og bærer preg av noe elde og slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Rommet fungerer som det er, men det vil være naturlig med oppgraderinger av overflater etc.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledningene er hovedsakelig av kobberør fra byggeåret og hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

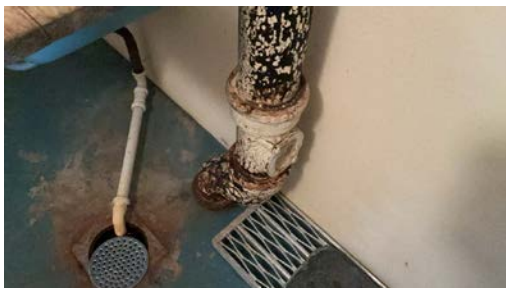
Avløpsledninger er i hovedsak av støpejern fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Rust og slitasje i overflatene



Avløp fra 1. etasjen

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og veggventiler. I tillegg skjer luftutskiftning ved åpning av vinduer og dører.

Varmesentral

Det er montert varmepumpe fra Toshiba i gangen ved inngangspartiet. Varmepumpen er fra ca. 2009 og det ble utført service i ca. 2022.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpens forventede brukstid er anslått til ca. 15 år. Basert på alder er over halvparten av brukstiden nå passert.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på vaskerommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tv og internett

Det er lagt inn fiber fra Sucom.

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

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

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke mulig å innhente dokumentasjon på renoveringen av sikringsskapet da firmaet som utførte er oppløst.

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskap

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 Nytt brannslukningsutstyr må skaffes.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

📌 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret, og det er fuktsikring i form av asfaltermulsjon eller lignende. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

📌 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har fundament og grunnmur av armert betong.

📌 TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i bratt terreng med helning mot sørvest, og er normalt opparbeidet i henhold til tomtens forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- På baksiden av huset faller terrenget inn mot grunnmurene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Terrengjusteringer må sees i sammenheng med eventuell redreting.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1970. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1970. Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktanken har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

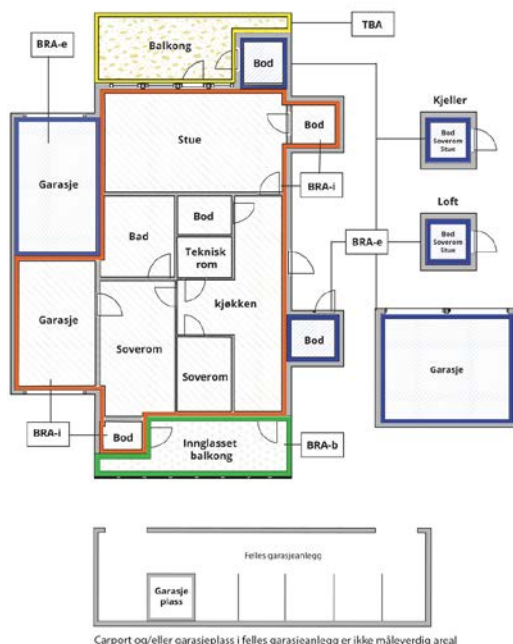
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	56			56	
1. etasje	115			115	14
Underetasje	82	20		102	
SUM	253	20			14
SUM BRA	273				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	3 soverom, 2 boder		
1. etasje	Vindfang, entré/gang, 2 soverom, bad, toalettrom, stue, kjøkken		
Underetasje	Gang, vaskerom, hobbyrom, disp/peisstue, matbod, kryperom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen godkjente og byggemeldte tegninger. Det er kun fremvist tegning av underetasjen og 1. etasje. Disse tegningene ser ut til å være arbeidstegninger eller lignende.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	225	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Eivind Lange	Takstingeniør
	Ingrid Warmøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	62	16		0	1127.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Viklandet 11

Hjemmelshaver

Warmøy Olav Sigurd

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Viklandet ca. 8 km unna Sunndal sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Privat brønn

Tilknytning avløp

Septiktank

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1964

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	
2	21.11.2025	

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/JT5574>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Nordvest	
Oppdragsnr.	
1602250013	
Selger 1 navn	
Ingrid Warmøy	
Gateadresse	
Viklandet 11	
Poststed	Postnr
SUNNDALSØRA	6600
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Olav Sigurd Warmøy	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1970
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1602250013

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

Initialer selger: IW

1

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Noe muselort på mørkloft

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte sikringsskap

Arbeid utført av

Sunndal Elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1602250013

Tilleggskommentar

Blandebatteri kjøkken er defekt.

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: 1602250013

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Warmøy	c91dfbd55eec63cedf9c0 8bda1b9fab5033418bb	12.11.2025 18:16:11 UTC	Signer authenticated by One time code

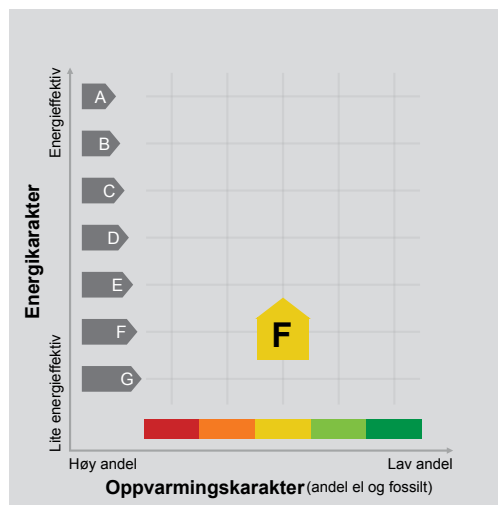
Document reference: 1602250013

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Viklandet 11
Postnummer	6600
Sted	SUNNDALSØRA
Kommunenavn	Sunddal
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181496568
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-188386
Dato	10.11.2025



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

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

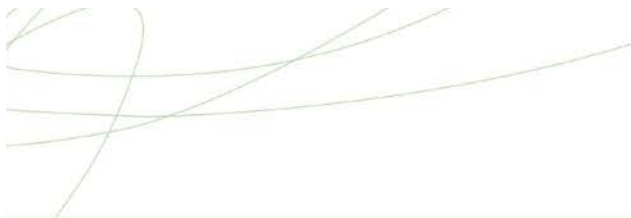
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Montering tetningslister**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1970
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 273
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

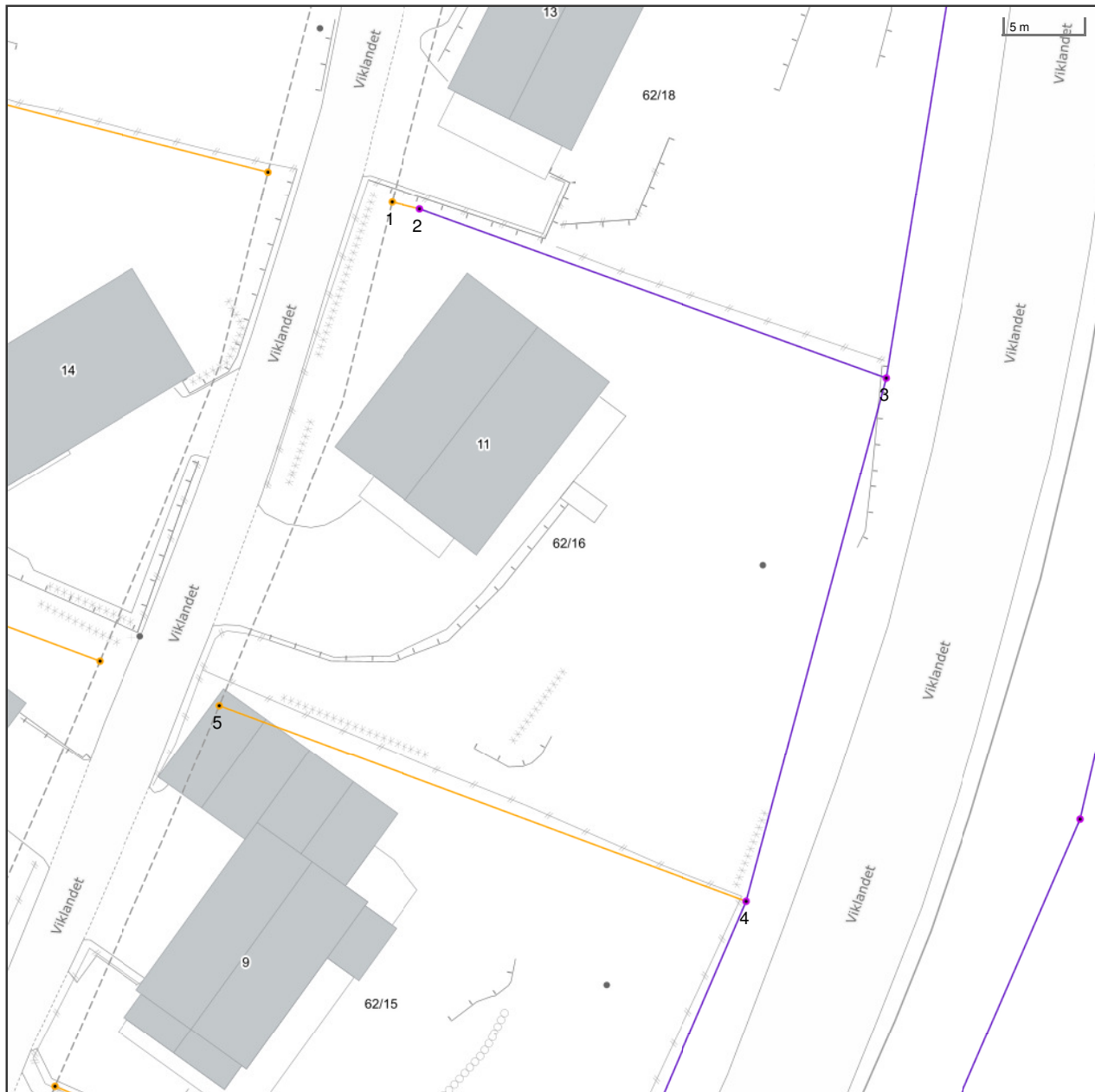
Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



Eiendomskart for eiendom 1563 - 62/16//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 127,40 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6952836,69	Øst	474252,07

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6952858,95	474241,85	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	33,42	
2	6952858,5	474243,6	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,81	
3	6952847,68	474272,77	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,11	
4	6952814,96	474263,76	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,94	
5	6952827,5	474230,8	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	35,26	

Sigurd Warmøy

Sunnødalsgår.

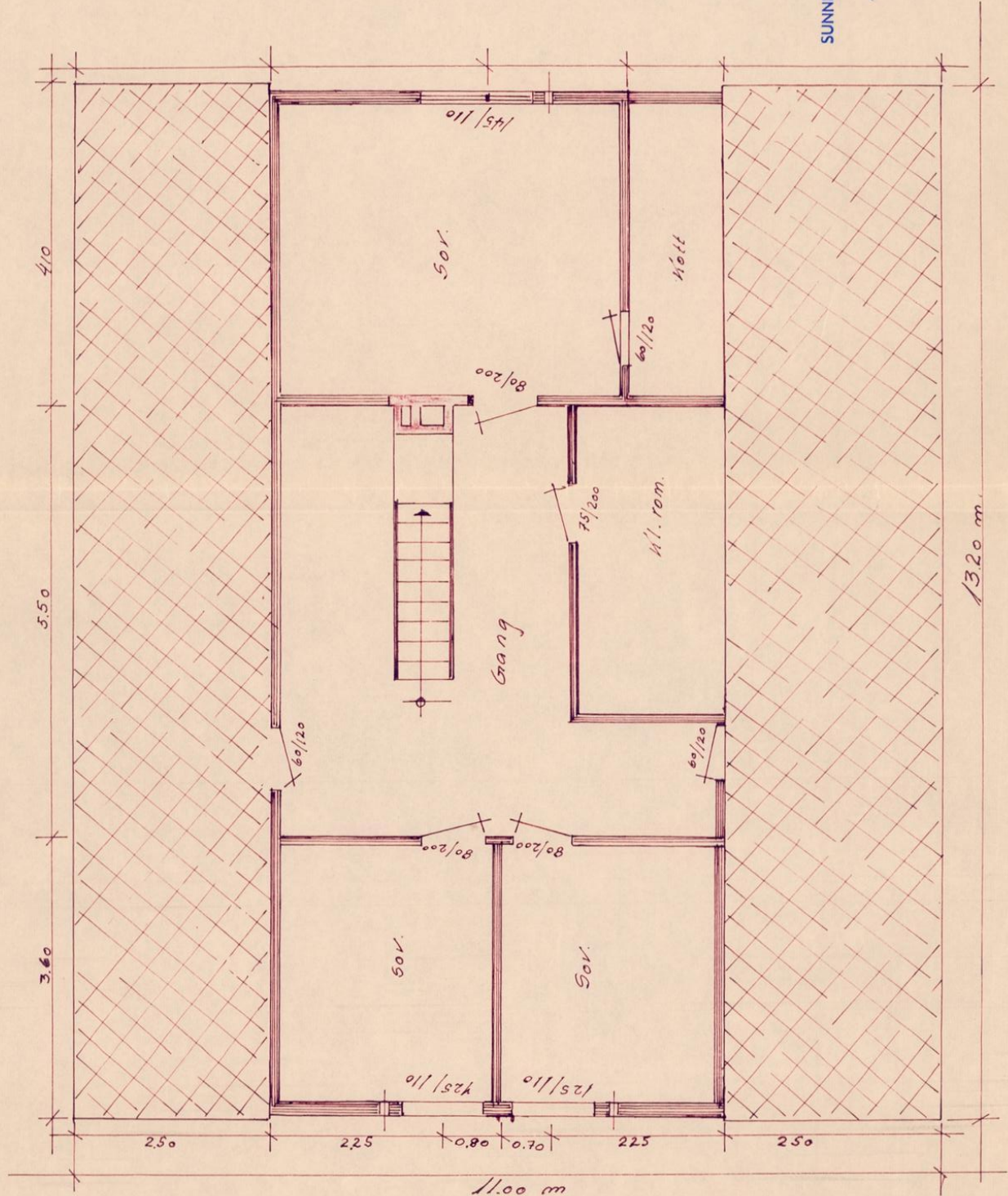
Teg 15. 8 1965

Finar Høstet

B-006 93/16
SUNNØDALSGÅRD BYGNINGSRÅD

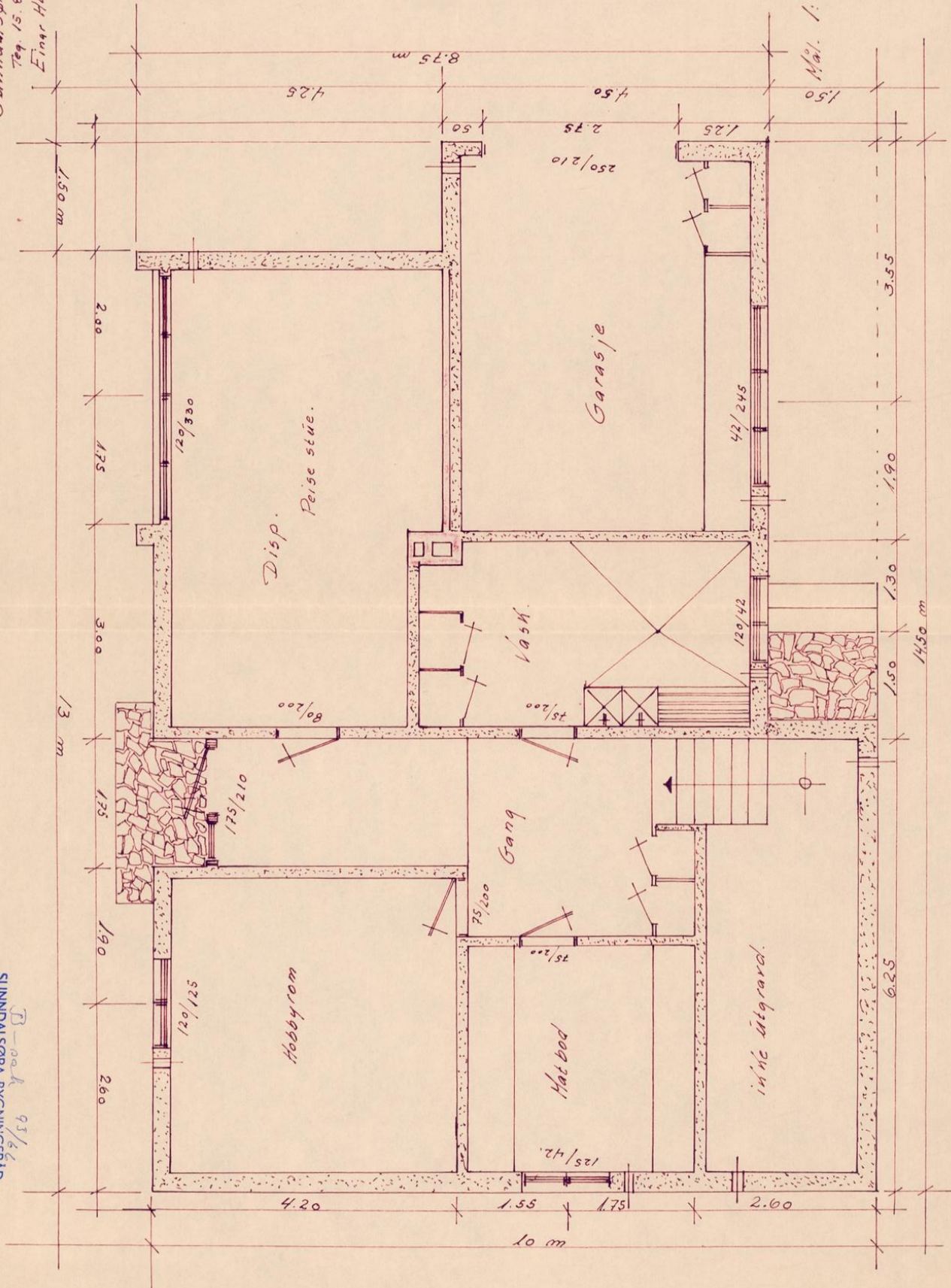
1974-66
Spillmøll Nædd

Mål: 1:50



Sigurd Wärmø
Sunnalsøra
Teg. 15.8.1965
Einar Håstad

SUNNALSØRA BYGNINGSRÅD
19/7 - 66
Spittelneof lada



Sigurd Wærmøy

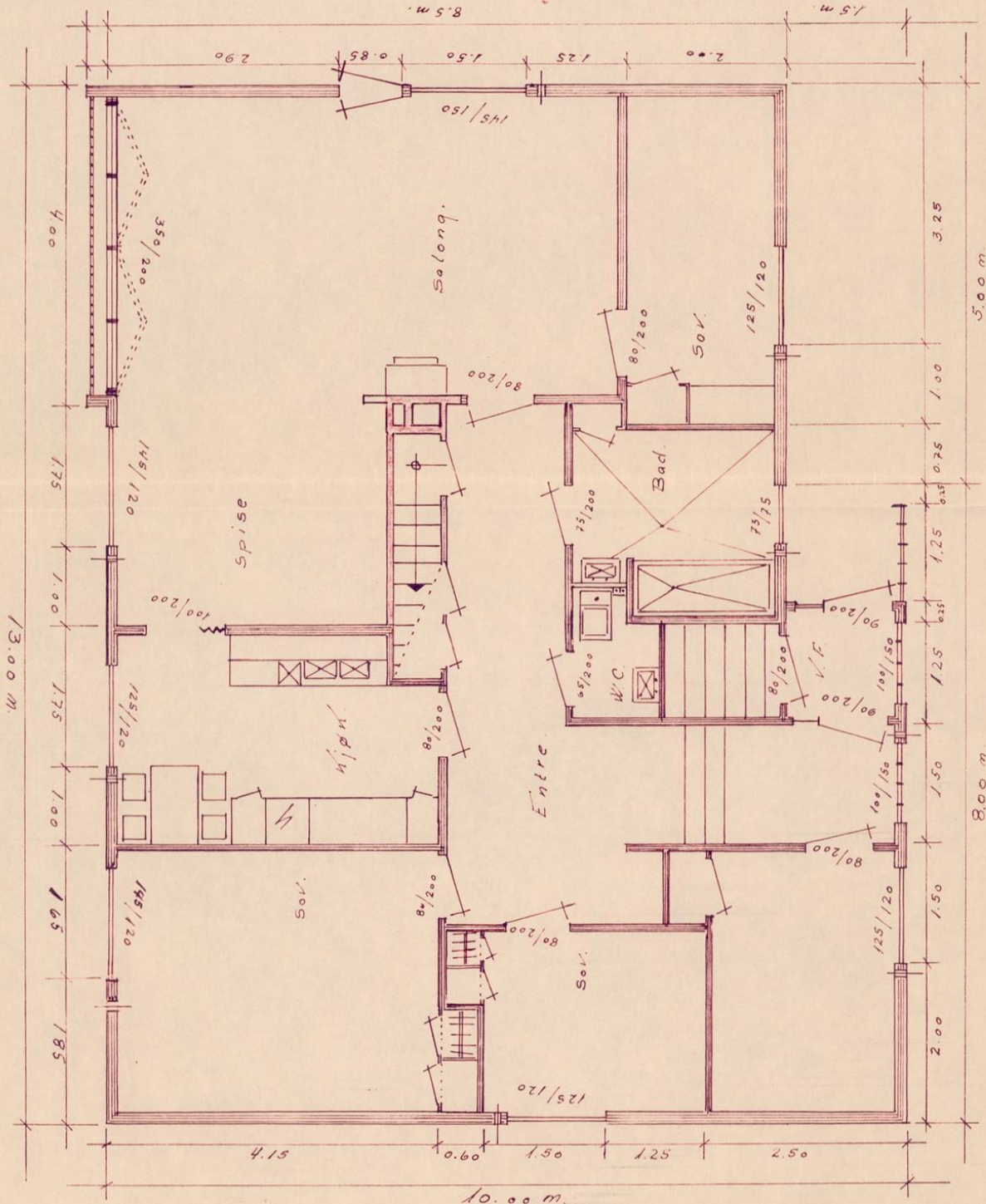
Sunnalsøra

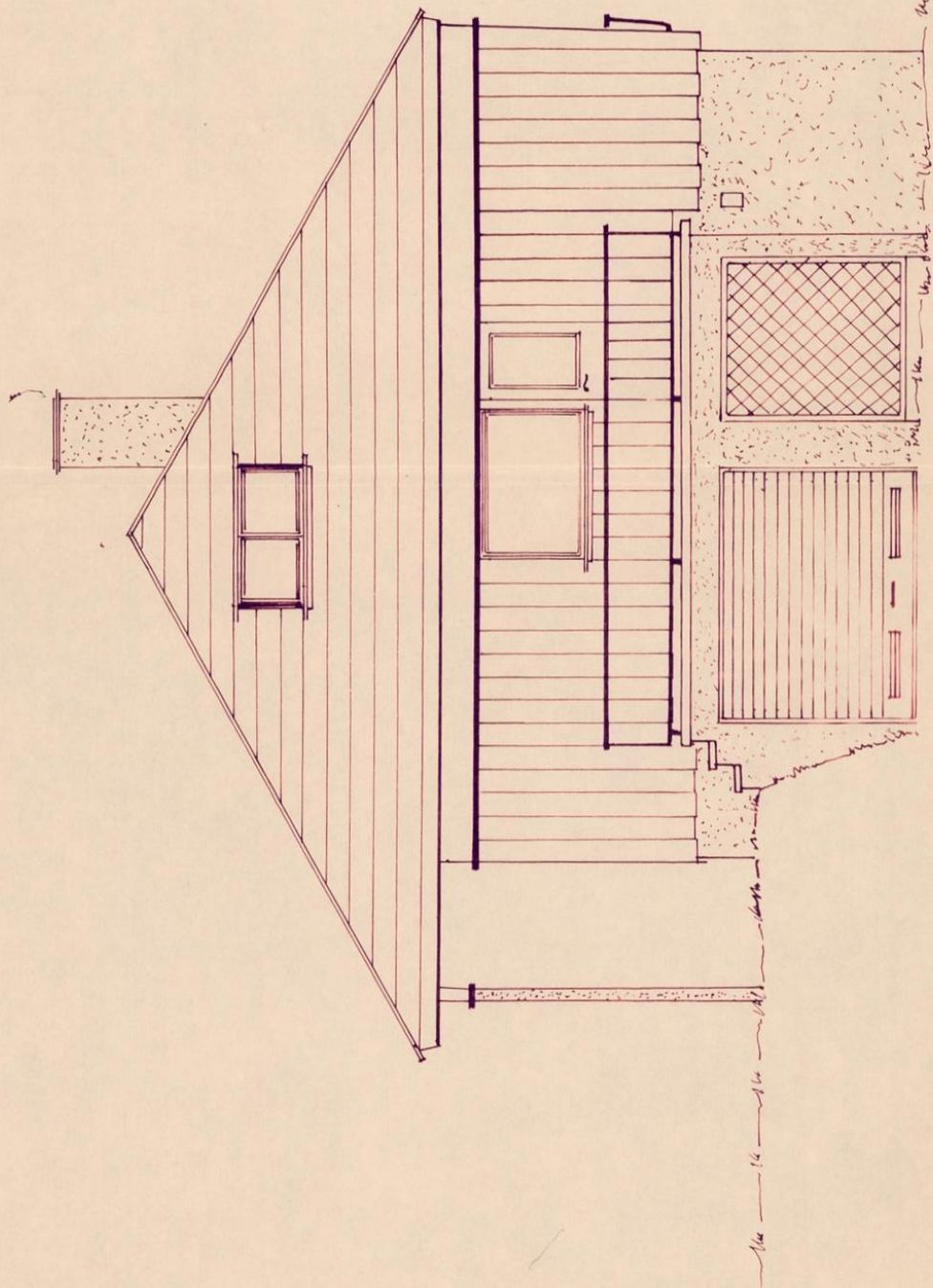
15. 8. 1965

Einar Håstad.

B-pak 93/66
SUNNALSØRA BYGNINGSRÅD
19/7 - 86
Spillmoed Nadda

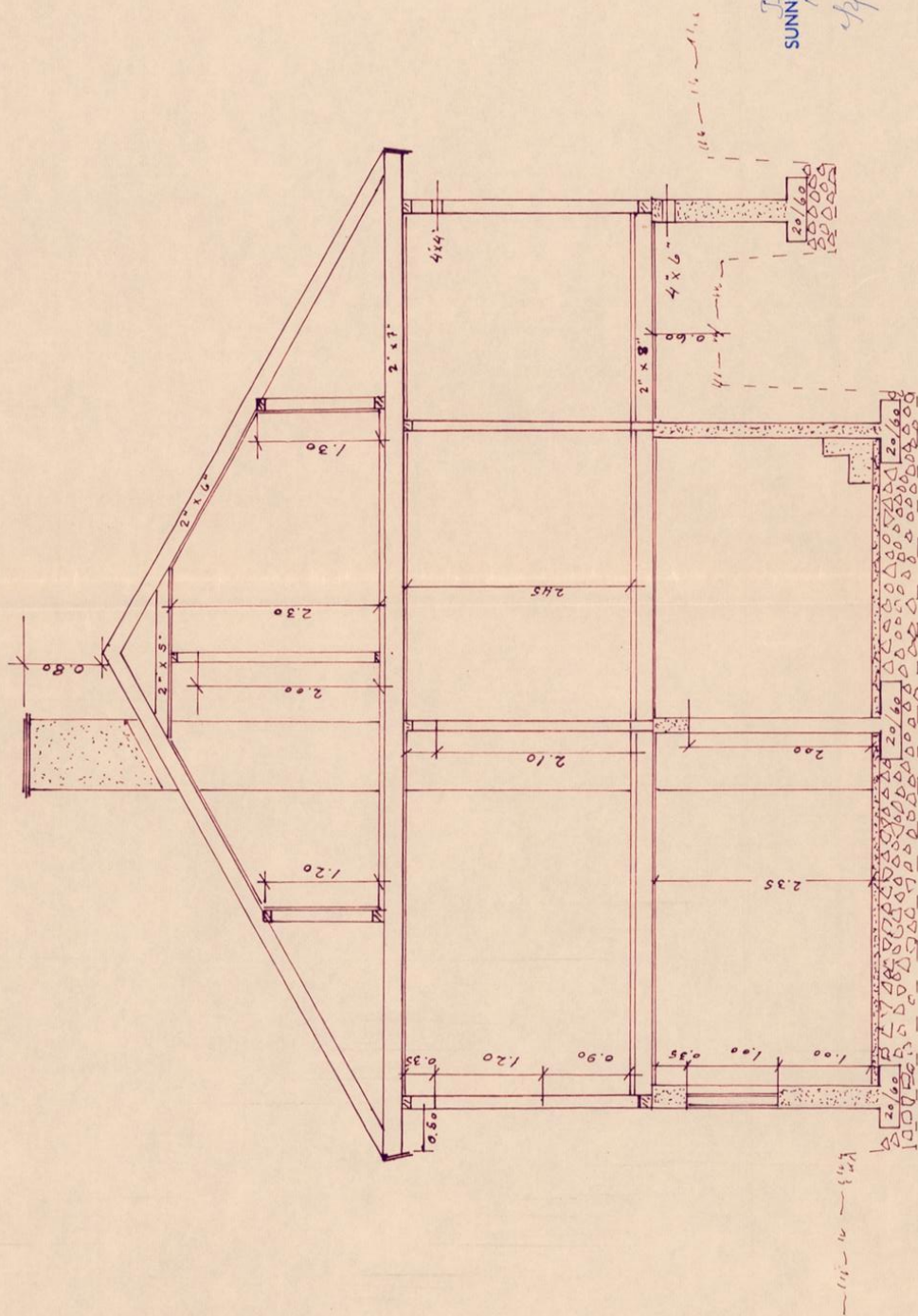
Mål: 1.50





B-006 93/66
SUNDALSØRA BYGNINGSRÅD
19/7 -66
Spillwood Noda

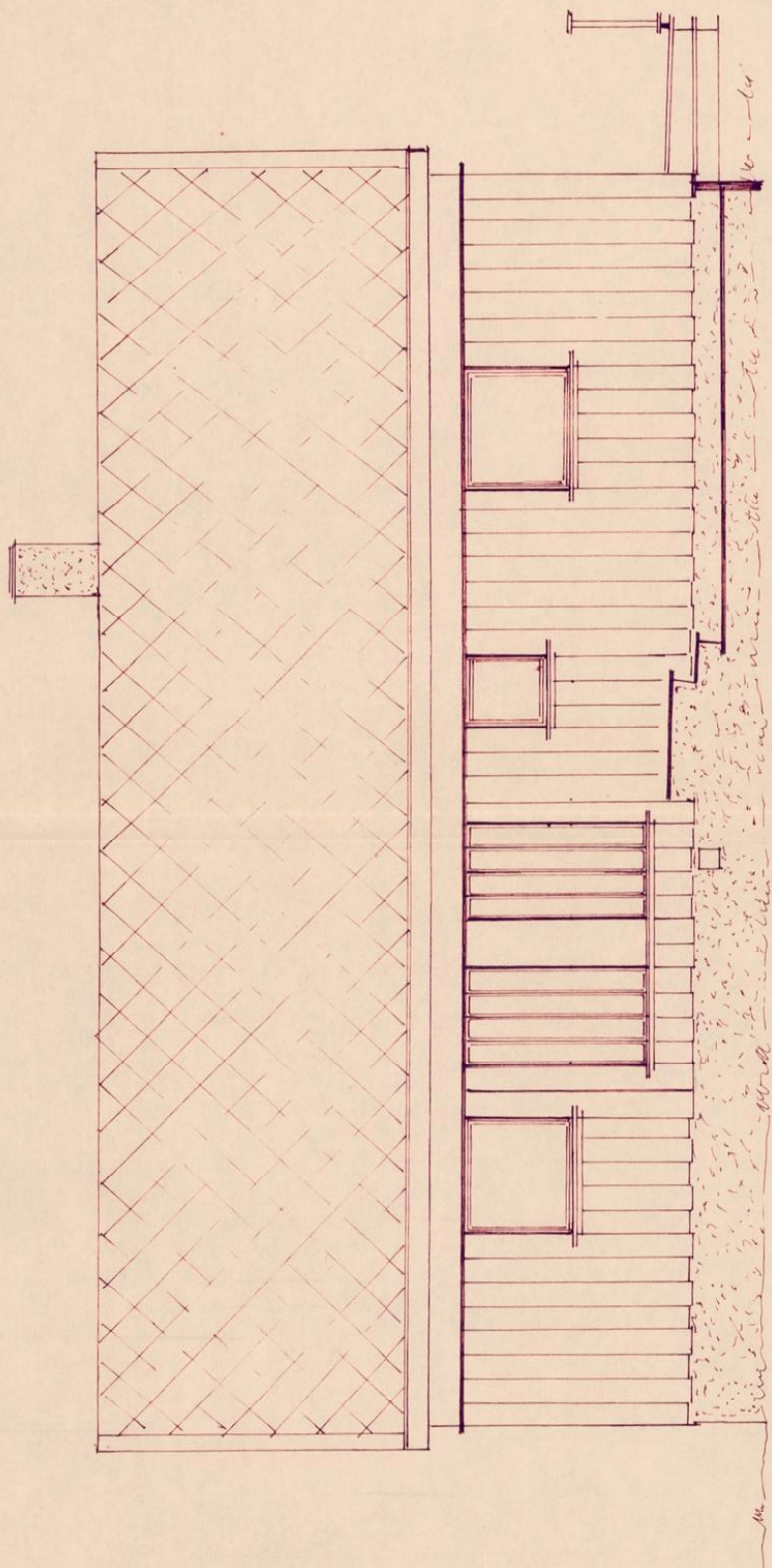
Mr.



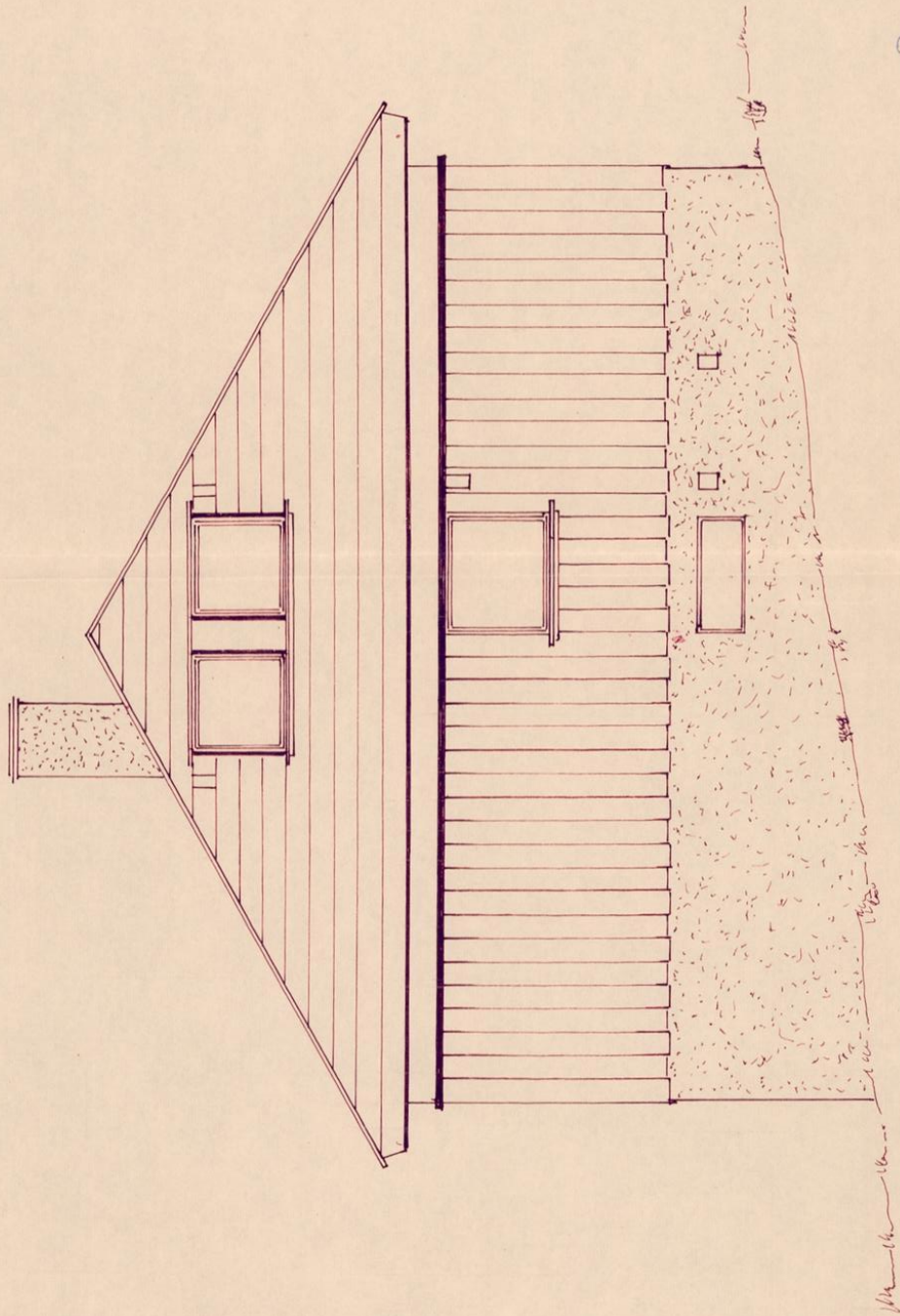
Snitt.

B-008 93/66
SUNDALSØRA BYGNINGSRÅD
19/7 - 66
Spjellmoed Nædd

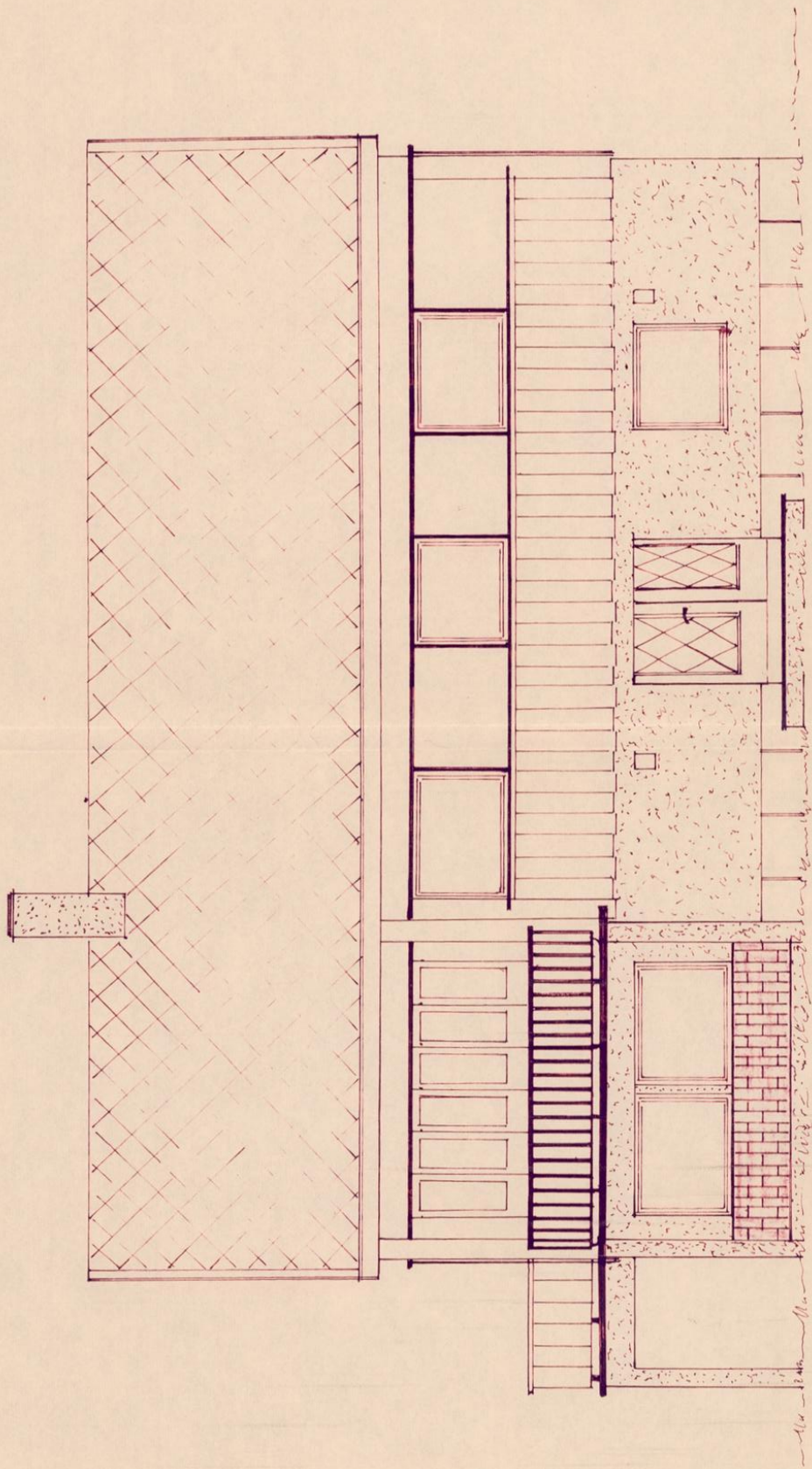
1:50.



B-æd 93/66
SUNNALSØRA BYGNINGSRÅD
19/7 - 86
Spillmood Nadd

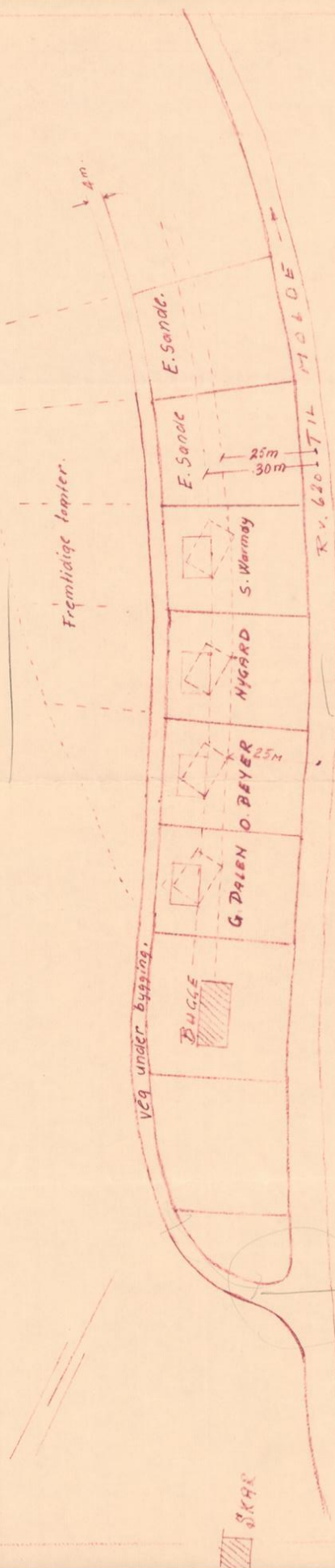


P-004 43/66
SUNDALSØRA BYGNINGSRÅD
19/7 -86
Bygghuset Næstved



B-202 93/26
 SUNNALSØRA BYGNINGSRÅD
 19/7 - 26
 Gjellmoed Nædd

Tilhørte byggen til
Sigmund Wamby 62/16.



KARTSKISSE

M = 1:100

med forslag regulering
over

et område no. Villagård
Sunddal kommune, Eier
Endre Sande

Sunddal, November 1964
Hans Huse
Nering.

M&R. VEGKONTOR
01053 13.3.65

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Anr. 503.1 jnr. 77

┌
..... Herr Sigur Varmøy,.....

..... Sunndalsøra.....
└

Etter besiktigelse foretatt den 6/2-71..... gis herved midlertidig

brukstillatelse av Deres enebolig..... på eiendommen

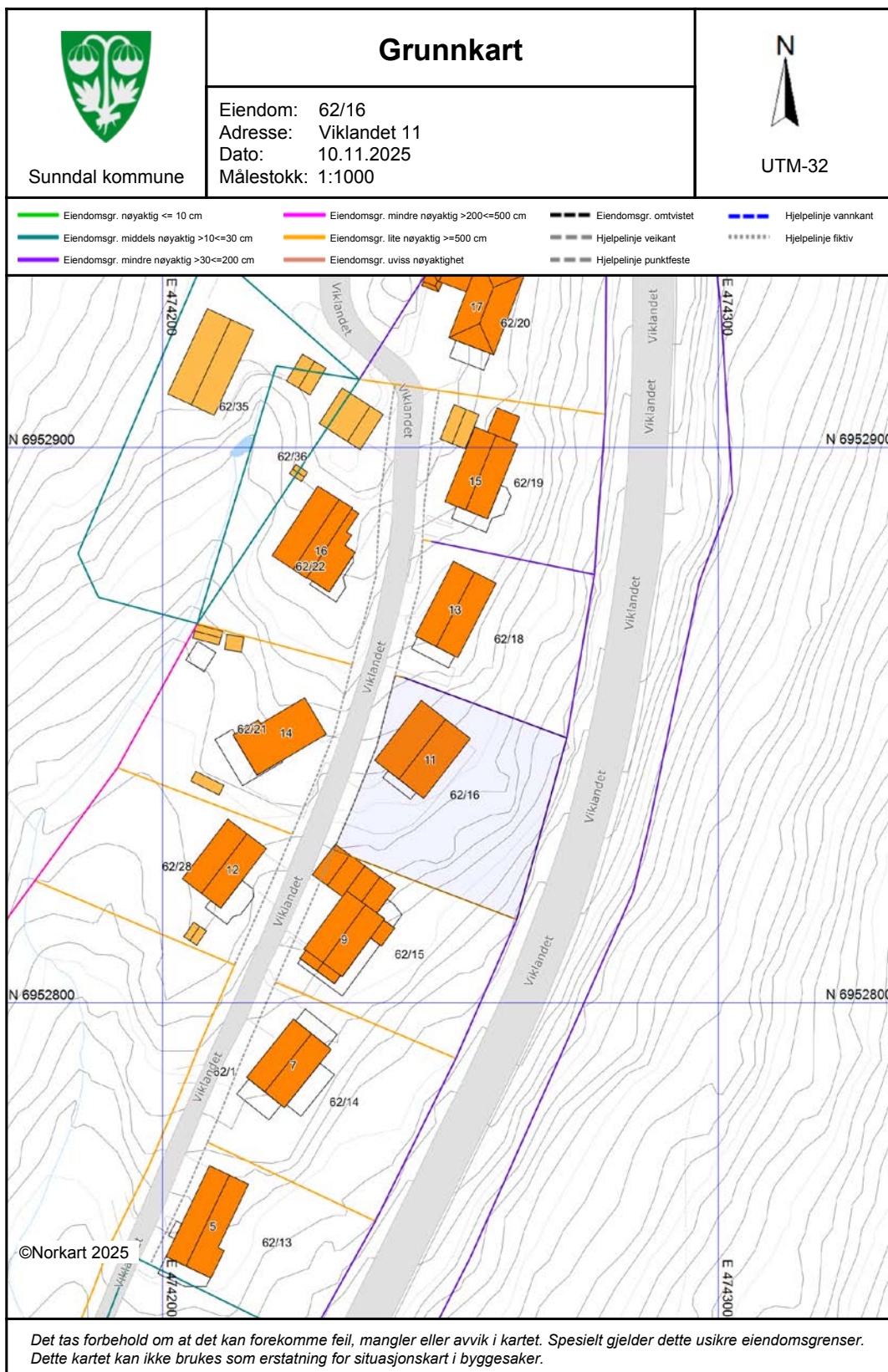
på Viklandet. Gnr. 62, bnr. 16.

Merknader:

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen ett år.....

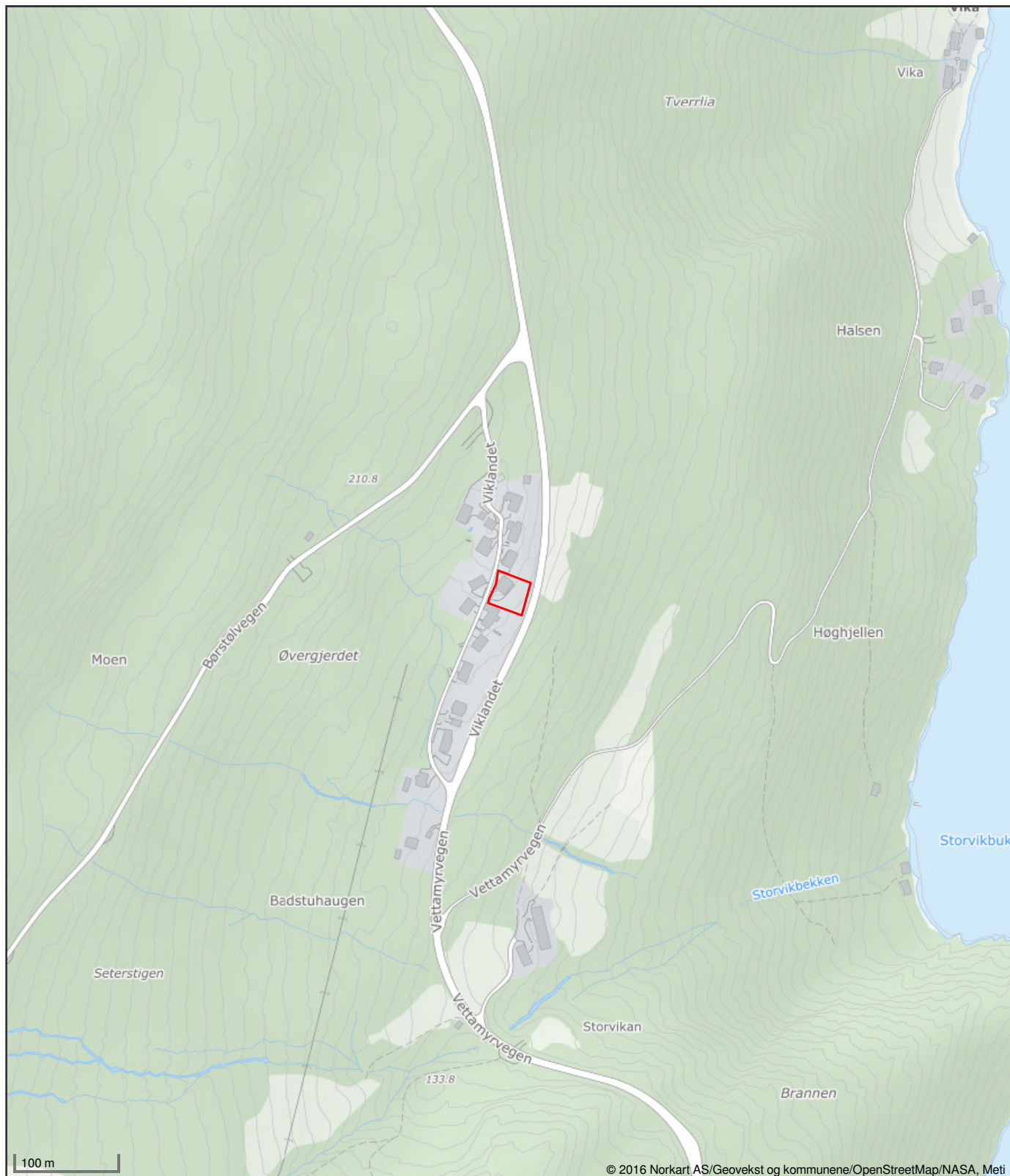
Sunndalsøra... den 6. feb. 1971...

..... Kjellmod Vada.....





Oversiktskart for eiendom 1563 - 62/16//



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HAUGLY	Beregnet areal	1127.4
Etablert dato	14.12.1964	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Nymatrikulering av grunneiendom Kartforretning	15.03.2011 15.03.2011			62/33 (42212,4) Mnrmangler, 61/1, 62/1, 62/6, 62/8, 62/9, 62/10, 62/11, 62/12, 62/13, 62/14, 62/15, 62/16, 62/17, 62/18, 62/19, 62/20, 62/30, 62/31, 62/37, 64/2
Skylddeling Skylddeling	14.12.1964			62/1, 62/16

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6952836.69	474252.07	0	Ja	1127.4	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WARMØY SIGURD F190131*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VIKLANDET 11 6600 6600 SUNNDALSØRA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Viklandet 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6600 SUNNDALSØRA	Kirkesogn	08070201 Hov
Grunnkrets	301 Viklandet	Tettsted	
Valgkrets	7 Håsen, Litldalen og Viklandet		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	181496568		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 181496568: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	90
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	90
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	116
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Viklandet 11	H0101	62/16	0	0	0	0	

Etasjer

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

Rapport

Eiendom

Matr.opd

Eier/Kunde

Eiendom

Viklandet 11

Bruksnavn

Matrikkeldata

GnrBnr

62.16.0.0

Delnr

1

Bid

181496568

Gatekode

2187

Husnr/bokstav

11

0

Linje 1 av 1

År

2025

Terminskjøring

Alle

Start beregning

Detaljer

1 Faktsim for 2025 summert på varenr. og reskontroår (12) 2 Detaljert faktsim for 2025 (12) 3 Gruppert faktsim for 2025 (12)

Abonnement

Varennummer	Varenavn	Resk. År	Pris	Antall	Grunnlag	Netto	Mva	Totalt
401	Feiling/tilsyn	2025	859,00	1,00	1,00	859,00	0,00	859,00
813	E.skatte Bolig	2025	3,00	3939,00	3939,00	3 939,00	0,00	3 939,00
964	Tilsyn Slamanlegg	2025	600,00	1,00	1,00	600,00	0,00	600,00

5 398,00	0,00	5 398,00
----------	------	----------



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

Utskriftsdato: 10.11.2025

Opplysninger om renovasjons- og slamgebyr

Eiendom

Kommunenr: **1563** Gårdsnr: **62** Bruksnr: **16** Festenr: **0** Seksjonsnr: **0**

Adresse: Viklandet 11
Eier: Warmøy Sigurd
Referanse: 1602250013
Ordrenummer: 8851417

	Renovasjon	Slam
Årsgebyr inkl. mva. + evt. kommunale påslag	3 893,75	1 781,25

Utestående per i dag (ikke forfalt)

1 383,12

Restanser per i dag (Forfalt)

	Kontonr.	Sum
ReMidt	8653.06.93041	0,00

Bolig

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

Fritidsbolig

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

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

Dagbok nr. 2829 19 66, 1/11
Nordmøre Sørenskriverembete 309

ERKLÆRING

Under henvisning til tillatelse gitt ved brev av 20. oktober 1966 fra vegsjefen i Møre og Romsdal om å bebygge min eiendom gnr. 62 bnr. 16 i Sunddal kommune med mindre minste avstand til offentlig veg enn fastsatt i vegloven, erklærer jeg at jeg godtar for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen følgende betingelser for den gitte tillatelse:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen.)
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holdes ryddig, så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opp-lagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjen-nom veg er brakt i orden.
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).

Jeg er innforstått med at erklæringen tinglyses som hefte på min eiendom.

Sundalsvora, 26/10-66.
sted dato
Sigurd Warming
underskrift

Til vitnerlighet

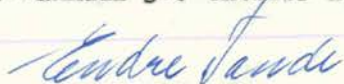
1 P. P. Hovell
2 Leiv Skistad

stempelavgift kr 45.-

Dagbok nr. 3438 1964 14/12
Nordmøre Sørenskriverembete 859S k j ø t e .
- - - - -

Undertegnede Endre Sande erkjender å ha solgt, likesom jeg herved selger, skjøter og overdrar til Sigurd Warmøy eiendommen Haugly gnr.62 bnr. av skyld mark o.o2 öre i Sunndal herred for en kjøpesum stor kr. 4.256.00 Firetusentohundrefemtåseks oo/loo kroner. Da kjøpesummen blir avgjort mot tinglyst skjøte, skal eiendommen deretter følge og tilhøre Sigurd Warmøy som lovlig kjøpt med full eiendomsrett på samme måte som jeg selv har eiet den, i det jeg for overdragelsen blir heimelsansvarlig etter loven. Kjøperen har gjerdeplikten. Omkostningene ved overdragelsen bæres av kjøperen.

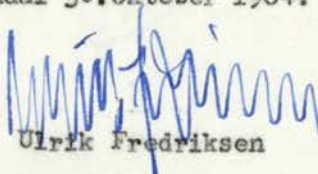
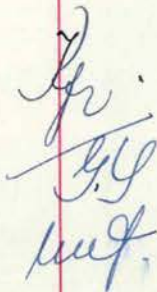
Sande i Sunndal 30. oktober 1964.



Endre Sande

Det attesteres at ovenstående skjøte er skrevet i mått nærvære og at kjøper og selger er over 21 år.

Sande i Sunndal 30.oktober 1964.


Ulrik Fredriksen

LANDBRUKSDEPARTEMENTET

Tilskott- og kredittkontoret

DAGBOK NR. DAGBOKFØRT
04802 24.9.76
NORDMØRE
SØRENSKRIVEREMBEFTE

0.198.

5

Erklæring.

Undertegnede som har fått statstilskott til utbygging av Storvik Vassverk A/L
på våre eiendommer på Viklandet

i Sunddal herred Møre og Romsdal fylke

forplikter oss gjensidig og overfor det offentlige til på like vilkår å holde anlegget ved-
like i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter.

Videre forplikter vi oss til vederlagsfritt å tillate anlegg av basseng og legging av
ledninger over våre eiendommer.

Vi forplikter oss til å la andre delta i vannforsyningen ved tilknytning av stikkledninger
på samme vilkår som oss.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på våre eiendommer.

Sunddalsøra, den 12. juni 1975.

1. Harald Nygård født den 28-8-1923
eier av gnr. 62 bnr. 15 av skyld mark 0,02

2. Ole høg født den 28/11-1925
eier av gnr. 62 bnr. 14 av skyld mark 0.02

3. Günner Dahlen født den 28/11-1918 uløst i h.t.
eier av gnr. 62 bnr. 13 av skyld mark 0.02 folgeskutt.

4. Herman Bugge født den 25-12-1915
eier av gnr. 62 bnr. 10 av skyld mark 0.04

5. Paul Melin født den 29-8-23-
eier av gnr. 62 bnr. 21/II av skyld mark 0.02

6. Knut Rasch født den 15-4-1926
eier av gnr. 62 bnr. 12 av skyld mark 0.02



7. Fras Skar. født den 5/5-19
eier av gnr. 62 bnr. 8 av skyld mark 0.08
8. Ligurd Wamøy født den 19/1-31.
eier av gnr. 62 bnr. 16 av skyld mark 0.02
9. Andreas Myklebust født den 6.5.26
eier av gnr. 62 bnr. 18 av skyld mark 0.02
10. Olaf Ølsg født den 9/9-1922
eier av gnr. 62 bnr. 22 av skyld mark 0.02
11. Endre Vande født den 13/4 1914
eier av gnr. 62 bnr. 1 av skyld mark _____
12. _____ født den _____
eier av gnr. _____ bnr. _____ av skyld mark _____
13. _____ født den _____
eier av gnr. _____ bnr. _____ av skyld mark _____
14. _____ født den _____
eier av gnr. _____ bnr. _____ av skyld mark _____
15. _____ født den _____
eier av gnr. _____ bnr. _____ av skyld mark _____
16. _____ født den _____
eier av gnr. _____ bnr. _____ av skyld mark _____



Sunndal kommune

Adresse: Postboks 94, 6601 SUNNDALSØRA

Telefon: 71 69 90 00

Utskriftsdato: 10.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sunndal kommune

Kommunenr.	1563	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Viklandet 11, 6600 SUNNDALSØRA								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20151020		
Navn	Kommuneplan for Sunndal - arealdelen		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	06.02.2019		
Delarealer	Delareal	1 127 m ²	
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	LNF-SpredtBolig5	

Kommuneplan for Sunndal, planid. 20151020

Bestemmelser

Vedtatt av Sunndal kommunestyre 06.02.2019

Endring av punkt 4.1.1, 4.1.2 og 4.1.3 vedtatt av Sunndal kommunestyre 05.05.2021, sak 28/21

Kommuneplanens arealdel består av plankart og bestemmelser. Disse er juridisk bindende.

Juridisk bindende bestemmelser er uthevet med ramme. Annen tekst er retningslinjer og angir forhold og prinsipper for videre saksbehandling. Det er også gitt aktuelle henvisninger til annet lovverk.

Generelle bestemmelser

0.1 Forholdet til eksisterende planer

- a) Kommuneplanens arealdel planid. 20151020 erstatter kommunedelplan for Ålvundfjord vedtatt 2004 og Kommuneplanens arealdel vedtatt 2007.
- b) Godkjente reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel i område vist med skravur detaljeringssone H910. Hensynssoner i kommuneplanens arealdel skal gjelde foran eldre reguleringsplaner dersom disse hensynene ikke er tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i vedtatt reguleringsplan. Byggegrenser i kommuneplanens arealdel gjelder der byggegrense ikke er avsatt i vedtatt reguleringsplan.

0.2 Plankrav (pbl §11-9 nr. 1)

- a) Der ikke annet er bestemt vil krav om reguleringsplan slå inn ved bygging av flere enn 4 boenheter. Ved bygging av 1-4 boenheter er det også plankrav dersom den nye bebyggelsen vurderes å bryte med bestående struktur og transportnett.
- b) Anlegging og drift av områder for råstoffutvinning eller fradeling/bortfesting til slike formål kan bare skje i henhold til godkjent reguleringsplan. Bestemmelsen gjelder også utvidelse av eksisterende masseuttak, unntatt mindre uttak av grunneier til egen jord- og skogbruksdrift.

Det vises til pbl § 12-1 om krav til reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn.

I henhold til forskrift om konsekvensvurderinger er det krav om konsekvensvurderinger av nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Masseuttak i vassdrag behandles etter vannressurslovens bestemmelser. Dersom vassdragsmyndighetene finner at et tiltak ikke er konsesjonspliktig etter vannressursloven må kommunen behandle tiltaket etter plan- og bygningsloven på vanlig måte.

0.2 Innholdet i utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)

- a) I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur med blant annet veger, gangveger, uteoppholds arealer og parkeringsløsninger.
- b) Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan for eksempel være opparbeidelse av gang- sykkelveg, infrastruktur i grunnen, turveger, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.

0.3 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3)

- a) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og risikoen for overvannsflom reduseres.
- b) Åpne strekninger for elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
- c) Overvann skal fortrinnsvis infiltreres i grunnen eller ledes til vassdrag i åpne og flerfunksjonelle løsninger.
- d) Overvannstiltak bør planlegges som bruks- og opplevelseselementer i utearealer.
- e) Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres tilstrekkelig areal for lokal overvannsdisponering og infiltrasjon i grunnen.
- f) Ved all utbygging skal kommunens til enhver tids gjeldende vann- og avløpsnorm legges til grunn. Det skal utarbeides vann- og avløpsplan hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. Planen skal være godkjent før feltutbygging iverksettes.
- g) Ved utbygging i nærliggende areal til offentlig vann- og avløpsledning kreves tilkobling. Ved utbygging i områder uten offentlig avløpsnett skal de til enhver gjeldende lover og forskrifter legges til grunn.
- h) Ved utbygging skal det sikres og avsettes areal til renovasjonsløsninger.
- i) Ved utbygging skal alternative energiløsninger med fornybar energi vurderes og det skal framgå av planbeskrivelsen eller søknad om tiltak hvordan energiforsyningen vil bli løst.

0.4 Rekkefølgekrav (pbl. §11-9 nr. 4)

- a) Ved regulering til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i infrastrukturen og tilgjengeligheten vurderes før planen kan tas opp til behandling. Dette omfatter veger, gang- sykkelveger, vannforsyning, avløp, overvann, leke- og oppholdsarealer, nærfriluftsområder, barnehage- skole og helse- sosialtjenester.
- b) Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bebygges før nødvendige tekniske anlegg og samfunnstjenester er ferdig opparbeidet. Det skal være sikret gode løsninger for gående og syklende.
- c) Ved behandling av reguleringsplaner kan kommunen bestemme at området ikke kan bygges ut før nødvendig kapasitet i teknisk og sosial infrastruktur er sikret.

Med samfunnstjenester menes elektrisitetsforsyning, vann, avløp og renseanlegg, kommunikasjon, felles leke- og oppholdsareal og veganlegg.

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

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

0.5 Krav til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (pbl § 11-9 nr.5)

0.5.1 Byggegrenser

- a) Pbl. § 1-8 om forbud mot tiltak i 100-meters beltet langs sjøen gjelder der ikke annen byggegrense er fastlagt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.
- b) Byggegrense mot sjø som er angitt på plankartet gjelder der byggegrense ikke er avsatt i vedtatt reguleringsplan.
- c) Tiltak iht. pbl § 1-6 unntatt fasadeendring er ikke tillatt nærmere sjøen enn angitt byggegrense. Forbudet gjelder ikke innenfor LNF-formålet for nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs tilknyttet landbruksdriften og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Før det kan gis tillatelse til slike tiltak skal det vurderes i hvilken grad det er nødvendig at tiltaket blir lagt innenfor 100-meters beltet langs sjø og om det eventuelt finns andre lokaliseringer.

Det kan også tillates tiltak for å øke allmennhetens tilkomst og bruk av strandsonen som turstier og badeplasser forutsatt at tiltaket er åpent for allmennheten og ikke virker privatiserende.

- d) Mot vassdrag er det ikke tillatt å føre opp ny bolig, fritids- eller næringsbebyggelse, eller fradeling til slike formål nærmere strandlinja enn 50 meter målt ved gjennomsnittlig flomvannstand. Med vassdrag menes alle bekker, elver, innsjøer og andre vannansamlinger med årssikker vannføring. Unntak kan gjøres etter vurdering av flomfare. Tiltaket skal ikke ha negative konsekvenser for kantsone, biologisk mangfold eller friluftsinnteressene knyttet til vassdraget.
- e) Byggegrenser mot vann- og avløpsledninger skal være 4 meter på hver side.
- f) I områder som ikke omfattes av reguleringsplan gjelder følgende byggegrenser mot veg:
 - Riksveg 70 og fylkesveg 62 og 670 - 50 meter fra midtlinje veg.
 - Fylkesveg 310 Øksendalsvegen, 311 Litldalsvegen, 312 Hovenvegen og 314 Fjellgardsvegen - 20 meter fra midtlinje veg.
 - Fylkesveg 313 Hoåsvegen - 30 meter fra midtlinje veg de første 3 km nærmest Sunndalsøra, videre forløp har 20 meter fra midtlinje veg.
 - Kommunale veger – 15 meter fra midtlinje veg.

Byggegrensene mot veg skal ivareta trafikksikkerheten, vedlikehold og drift, miljøet på eiendommene langs vegen og arealbehov for utvidelser, skjerming, gang- sykkelveger osv. Ved søknader om dispensasjon fra byggegrensene må det gjøres en helhetsvurdering og Statens vegvesen skal få uttale seg før det kan gis eventuell dispensasjon fra byggegrensene mot riks- og fylkesveg.

0.5.2 Naust

For søknad om dispensasjon for eksisterende eller nye naust, regulering av nye naust eller enkeltstående der utforming ikke er fastlagt i reguleringsplan gjelder følgende:

- a) Naust er bygg i en etasje med bruksareal (BRA) på maksimal 40 m². Maksimal gesimshøyde er 2,5 meter.
- b) Naust er et lagerbygg for båter, fiskeredskap og fiskeutstyr og kan ikke innredes med oppholdsrom eller ha innlagt vatn.
- c) Eventuelle vinduer skal ikke overstige 3 prosent av hovedplanet sitt bruksareal.
- d) Det er ikke tillatt med gjerde/levegg eller andre stengsler i område med naust. Plattinger foran eller ved sida av nausta er ikke tillatt.
- e) Naustbygga skal ha tradisjonell utforming med saltak og enkel utforming uten arker, takopplett, takvindu eller lignende fasadelement.
- f) Fargebruken skal være avdempet. Lyse og skarpe farger eller reflekterende plater er ikke tillatt.

Det skal ikke tillates nye naust i områder som er kartlagt som viktige friluftsområder i kartlegging av friluftsområder i Sunndal kommune.

Kvalitetene i terrenget skal tas vare på. En skal unngå plassering og inngrep i områder med svaberg. Det skal ikke bygges naust der terrenget er slik at det ikke er egna til å dra båt ut og inn av naustet.

Naustområder regnes som utmark og det skal være mulig for alle å ferdes foran naust og mellom naust og naustgrupper.

Ved bygging av nye naust skal det samtidig legges til rette for fri ferdsel langs strandsonen med tilrettelegging av tursti forbi naustet.

Naustrekker bør brytes opp og sammenbygde naust bør ikke bestå av flere enn 2 til 3 enkeltnaust.

Det er ikke tillatt med varig opphold i naust og det er ikke tillatt å omdisponere eller bruke naust til fritidsbolig eller bolig.

0.5.3 Flytebrygger/kai

Det er ikke tillatt å etablere flytebrygger eller kai i 100-meters beltet langs sjøen dersom dette ikke er ifølge gjeldende reguleringsplan.

Dersom flytebrygger/kai ikke er regulert kan det kun tillates etter dispensasjon dersom følgende kriterier blir oppfylt:

Flytebrygger/kai kan kun anlegges som fellesbrygger for flere eiendommer. Flytebrygger/kai tillates ikke større enn 3 x 8m. Ved større anlegg kreves reguleringsplan.

Det er langt til etablert småbåthavn, tiltaket medfører ikke større terrenginngrep, blir utformet som fellesanlegg, er tilgjengelig og åpen for allmenn bruk og reduserer ikke den frie ferdselen langs stranda. Skilt om at den er åpen for allmenn bruk skal settes opp. Ved eventuelle fyllinger må grunnforholdene undersøkes og havnivåstigning og fare for storm og stormflo skal ivaretas ved all utbygging ved sjøen.

0.5.4 Byggehøyder langs sjø

Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke kan ta skade av høy vannstand, storm eller stormflo. Beregnet minstekote skal tillegges vind- og bølgepåslag ut fra lokale forhold. Dette skal gjøres i reguleringsplan eller byggesak.

Sikkerhetsklasse 1: Byggverk må ligge over kote 240cm (NN2000) + vind- og bølgepåslag

Sikkerhetsklasse 2: Byggverk må ligge over kote 260cm (NN2000) + vind- og bølgepåslag

Sikkerhetsklasse 3: Byggverk må ligge over kote 270cm (NN2000) + vind- og bølgepåslag

Byggverk eller del av byggverk som kommer lavere enn dette forutsetter at konstruksjon og bruk tåler høy vannstand, storm og stormflo.

0.5.5 Folkehelse og universell utforming

- a) Planlegging og utbygging skal bidra til å fremme god folkehelse. Virkemidler er universell utforming og tilgjengelighet til både bygg og uteområder, tilgang til leke- og rekreasjonsarealer og sosiale møteplasser for alle befolkningsgrupper.
- b) Reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.
- c) Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming av bygninger og utearealer legges til grunn.

0.5.6 Leike- og oppholdsareal

a) Ved utarbeidelse av planer for boligområder, friområder og andre planer som har betydning for barn- og unges oppvekstmiljø og aktivitetsmuligheter skal det sikres aktiv medvirkning fra barn- og unge og andre grupper som krever særskilt tilrettelegging.

b) Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det være tilgjengelige utendørs leke- oppholdsareal ifølge kravene nedenfor punkt c), d) og e).

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

- Skal være skjermet mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

- Skal ha trafiksikker adkomst.
- Skal være tilgjengelig for alle med universell utforming.
- Skal ha allsidige aktivitetsmuligheter og tilfredsstillende sikkerhetskrav. Skal ha innsyn fra gate eller bygning av trygghetshensyn.
- Skal ikke være brattere enn 1:3 og ikke smalere enn 10 meter.
- Skal ha solrik beliggenhet dvs. de skal ikke plasseres på skyggefulle steder bak høye bygninger.

d) Ved utbygging av boligområder skal leikeareal opparbeides samtidig med annen infrastruktur til feltet og skal være ferdigstilt før første bolig kan gis brukstillatelse.

e) Avstands- og arealkrav til leikeareal:

Nærleikeareal

Det skal være møte- og leikeareal med størrelse minimum 200 m² nær bolig med aktivitetsmuligheter for barn 0-6 år. Avstand fra bolig skal være maks 50 meter gangavstand. Maks 20 boenheter kan være felles om leikearealet. Leikearealet skal være minimum utstyrt med sandkasse, benk og minst to ulike aktivitetsmuligheter som f. eks. klatring, balansering eller husking.

Kvartalsleikeareal

Det skal være felles eller offentlig møte- og leikeareal som skal inneholde allsidige aktivitetsmuligheter for barn opp til 13 år maks 150 meter gangavstand fra bolig. Skal utformes som møteplasser i nærmiljøet. Størrelse minimum 400 m². Leikearealet skal være minimum utstyrt med sandkasse, benker og minst tre ulike aktivitetsmuligheter som f. eks. klatring, balansering og ball-lek.

Nærmiljøanlegg

I gang- sykkelavstand til større boligfelt skal det være større kombinerte leke- og aktivitetsområder med allsidige aktivitetsmuligheter og ballspillområde med størrelse min 20 x 40 meter. Ballspillområder må ikke ligge så nært gate eller bebyggelse at det hindrer fri utfoldelse.

0.5.7 Parkering og frikjøp av parkeringsplasser

a) Krav til antall parkeringsplasser:

Kategori	Grunnlag per	Antall parkeringsplasser
Eneboliger	boenhet	Min 2
Tomannsbolig	boenhet	Min 2
Kjedehus/rekkehus	boenhet	Min 2
Leiligheter 70 m ² BRA eller større	boenhet	Min 1,5

Leiligheter mindre enn 70 m2 BRA	boenhet	Min 1
Fritidsbolig	enhet	Min 1
Kontor, tjenesteyting	100 m2 BRA	Min 1
Forretning	100 m2 BRA	Min 2
Industri og lager	100 m2 BRA	Min 0,5
Oppstillingsplasser for sykler og motorsykler kreves etter antatt behov.		
b) I stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal skal det innbetales et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Beløpet fastsettes av kommunen. Satsen skal inngå i regulativet for byggesaksbehandling.		

Når det gjelder antall plasser for bevegelseshemmede vises det til byggt teknisk forskrift.

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

- a) Alle tiltak som kan medføre konflikt med automatisk freda kulturminne skal sendes regional kulturminnemyndighet for vurdering. Dette inkluderer maskinell hogst, større jordbrukstiltak og tiltak under vann.
- b) Dersom det under gravearbeider eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner skal arbeidet umiddelbart stanses og kulturvernmyndigheten varsles.
- c) Ved utbedring og reparasjon av bevaringsverdige bygninger (jfr. SEFRAK registreret) skal bygningenes eksteriør med hensyn til former, materialer, detaljer, farger og annet opprettholdes eller føres tilbake til det som har vært tidligere. Ny bebyggelse skal tilpasses de sefrak-registrerte objektene.

0.7 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, jfr. pbl § 11-9 nr. 8

- a) Geotekniske utfordringer med trygg byggegrunn skal ivaretas gjennom reguleringsplan. Der dette ikke er dokumentert ved reguleringsplan skal dette gjøres ved byggesøknad og må gjennomført for hele planområdet før tiltaksrealisering/rammetillatelse kan gis.
- b) Ved alle utfyllinger i sjø må grunnforholdene i sjø vurderes.

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

0.8 Miljøkvalitet, jfr. Pbl §11-9 nr. 6

- a) Statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling.

- b) Støygrenser fastsatt i støyretningslinjene T-1442 skal overholdes.

Bestemmelser til arealformål

1. Bebyggelse og anlegg

Det skal legges til rette for løsninger som reduserer energibruk ved blant annet oppføring av energiokonomiske bygg (klimatilpassing, materialbruk, kompakte bygg, oppfangning av solenergi, bruk av fornybar energi til oppvarming med mer).

1.1 Boligbebyggelse, signaturen BB1, BB2, BB3 (Handlastuhamran), BB4(Valsetlykkja), BB5 (Jesperhjellen), BB6(Furuøran), BB7(Gjøra), BB8 (Jordalsgrend)

- a) Oppføring, fradeling eller bortfesting til nye boliger kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan.
- b) Sikker byggegrunn skal dokumenteres ved regulering.
- c) Behov for kulturminneregistrering må avklares ved regulering.
- d) Det skal sikres og opparbeides nærleikeplasser og leike- og oppholdsareal ifølge generelle krav bestemmelse 1.4.5
- e) BB7 og deler av BB1, BB3 og BB4 omfattes av aktsomhetsområde skred. I disse områdene må skredfaren undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- f) BB6 omfattes av fareområde flom og området må sikres mot flom før området kan bebygges.
- g) Deler av BB1 og BB2 omfattes av støysoner langs vegen. Innenfor støysoner kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- h) I område BB1 og BB2 kan utbygging av bolig ikke skje før de sikkerhetsmessige forholdene for myke trafikanter er tilfredsstillende, enten ved undergang eller at fylkesvegstrekingen legges om som følge av Totalsfjordforbindelsen. Utbygging kan heller ikke skje før allmennhetens tilgang til strandsonen er sikret med opparbeidelse av turvegforbindelse langs sjøen forbi området. Turvegforbindelsen skal være universell utformet med jevnt grusdekke på minimum 1.5 meter bredde. Det stilles krav om felles planlegging innenfor BB1 og innenfor BB2 og planen skal også omfatte turvegforbindelse.
- i) I område BB7 kan utbygging av boliger ikke skje før det er etablert trafiksikker gang- og sykkelforbindelse med planfri kryssing til søndre del av Gjøra.

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

1.2 Fritidsbebyggelse, signaturen BF1, BF2, BF3, BF4, BF5 (Neslandet), BF6 (Steinsrud), BF7(Skavikneset), BF8 (Drøpping), BF9(Ålvundfjord), BF10, BF11, BF12, BF13 (Ålvundeid), BF14 (Hafsåsen), BFnaust1, BFnaust2, BFnaust3, BFnaust4 (Neslandet)

- a) Oppføring, fradeling eller bortfesting til ny fritidsbebyggelse kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan.
- b) Sikker byggegrunn må dokumenteres ved regulering.
- c) Behov for kulturminneregistrering må avklares ved regulering.
- d) BF7, BF8 og BF13 ligger innenfor aktsomhetsområde skred og skredfaren må undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- e) BF9 omfattes av aktsomhetsområde flom og flomfaren må undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- f) Deler av BF12 og BF14 omfattes av aktsomhetsområder flom og skred og flom- og skredfaren må undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- g) Deler av BF14 omfattes av støysoner langs vegen. Innenfor støysoner kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye fritidsboliger.
- h) Nærmere avgrensning av BFnaust1, BFnaust2, BFnaust3, BFnaust4 i forhold til terreng, landskapsvirkning, adkomstforhold, bade- og fiskeplasser må gjøres i reguleringsplanen. Utvikling av områdene sees i sammenheng med utvikling av nærliggende hytteområder. Fri- og rekreasjonsarealer med bade- og fiskeplasser langs sjøen skal også ivaretas ved utvikling av områdene.
- i) I BF7 skal tilgjengeligheten til strandområdene med badeberg ivaretas for allmennheten.

1.4 Næringsbebyggelse, signaturen BN1, BN2(Neslandet), BN3, BN4 (Mjøllkill) BN5(Ålvundeid), BN6(Løykja)

- a) Oppføring, fradeling eller bortfesting til ny næringsbebyggelse kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan.
- b) Sikker byggegrunn må dokumenteres ved regulering.
- c) BN1 og BN4 omfattes av aktsomhetsområde skred og skredfaren må undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- d) BN3 omfattes av aktsomhetsområde flom og skred og flom- og skredfaren må undersøkes nærmere før området kan bebygges
- e) BN5 omfattes av aktsomhetsområde flom og flomfaren må undersøkes nærmere før området kan bebygges. Mot Leikvoll stadion skal det avsettes en buffersone med vegetasjon på minimum 10 meter.
- f) BN6 omfattes av aktsomhetsområde flom og fareområde skred og dette må undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- g) I BN6 skal det etableres skjerming av næringsområdet mot lysløypa.

1.5 Fritids- og turistformål, signaturen BFT1, BFT2, BFT3 (Fugelvåg camping), BFT4 (Brandstad)

- a) Det stilles krav om detaljregulering før utbygging.
- b) Sikker byggegrunn må dokumenteres ved regulering.
- c) I BFT1-3 må flomfaren avklares og havnivåstigning og fare for storm og stormflo skal ivaretas. Trafikkforhold, adkomst og behov for støyskjerming vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan for området. Det er viktig å beholde strandsonen foran

campingområdet som allment tilgjengelige friområder uten stengsler og privatiserende tiltak.

- d) I BFT3 skal matjordlag ivaretas slik at området kan tilbakeføres til dyrkajord i framtida.
- e) I BFT4 er det krav om skredfaglig vurdering og avklaring av sikkerhet mot flom.
- f) Det kan finnes kulturminner i grunnen og dette må avklares med kulturminnemyndighetene.

1.6 Råstoffutvinning, signaturen BRU1 (Virumdalen)

- a) Det stilles krav om detaljreguleringsplan.
- b) Trafikksikkerhet på vegen, tilfredsstillende avkjøring, skredfare, støy og støv må utredes i reguleringsplan.

1.7 Rideanlegg, signaturen BAB1 (Elverhøy)

- a) Det stilles krav om detaljregulering før videre utbygging.
- b) Sikker byggegrunn må dokumenteres ved regulering.
- c) Flomfaren må avklares og det må tas hensyn til støyzone, byggegrense mot veg, kulturmiljø, kantsone, biologisk mangfold og friluftsinnteressene langs vassdraget.
- d) Det kan finnes kulturminner i grunnen og dette må avklares med kulturminnemyndighetene.
- e) Byggverk må så langt som mulig legges utenom dyrket mark og utearealer og inngjerding skal utføres slik at området kan tilbakeføres til dyrka jord i framtida.

1.8 Småbåtanlegg, signaturen BAB2 (Nes)

- a) Det stilles krav om detaljreguleringsplan. Endelig plassering avklares i detaljreguleringsplan.
- b) Sikker byggegrunn må dokumenteres ved regulering. Herunder må grunnforholdene i sjøen vurderes.
- c) Havnivåstigning og fare for storm og stormflo skal ivaretas ved all utbygging ved sjø.
- d) Tiltaket må ikke forringe det helhetlige kulturlandskapet og kulturminner skal ivaretas. Det skal legges vekt på god tilpassing til terreng, kulturminner og eksisterende bebyggelse. Fylling må ha god og jevn avslutning og ikke ha preg av uryddig sprengsteinfylling.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Avkjørsler fra offentlig veg, der det ikke er krav til reguleringsplan, skal plasseres, utformes og brukes i samsvar med gjeldende vegnormaler og vurderes etter den til enhver tid gjeldende rammeplan for holdninger til avkjørsler, jfr. vegloven §§ 40-43.
- b) Det stilles krav om detaljregulering for framtidige samferdselsanlegg.
- c) Gang- sykkelveger kan bygges uten reguleringsplan der det ligger til rette for det.

I henhold til veglova skal avkjørsler fra riksveg og fylkesveg ikke bygges eller nyttes uten tillatelse fra regionvegkontoret og avkjørsel fra kommunal veg skal ikke bygges eller nyttes uten tillatelse fra kommunen.

3. LNF-områder, Landbruks- natur og friluftsområder med areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

- a) Omfatter landbruks-, natur og friluftsområder hvor det bare kan tillates tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk og tilrettelegging for friluftslivet.
- b) I 100-meters beltet langs sjøen kan det tillates nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs tilknyttet landbruksdriften og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det kan også tillates tiltak for å øke allmennhetens tilkomst og bruk av strandsonen som turstier og badeplasser forutsatt at tiltaket er åpent for allmennheten og ikke virker privatiserende.
- c) Det må ikke iverksettes nye tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning av grusressurser i områder som er registrert som regionalt viktige, meget viktige og viktige områder i grus- og pukkdatabasen.

Veileder «Garden som ressurs» skal legges til grunn for vurdering av hva som hører inn under tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk i punkt a).

Tilrettelegging for friluftslivet i punkt a) kan være turveger, gapahuker, badeplasser, utfartsparkering og andre tiltak/anlegg som legger til rette for aktivitet og friluftsliv og som er åpent for allmennheten og ikke virker privatiserende.

Før en kan åpne opp for tiltak tilknyttet landbruksdriften og gårdstilknyttet næringsvirksomhet i 100-meters beltet etter punkt b) skal det vurderes i hvilken grad det er nødvendig at tiltaket blir lagt innenfor 100-meters beltet langs sjø og om det eventuelt finns andre lokaliseringer.

3.1 LNF-områder, Landbruks- natur og friluftsområder hvor det kan tillates spredt bolig- eller fritidsbebyggelse, LNF-SpredtBolig1 – 3 (Drøpping), LNF-SpredtBolig4 (Oppdøl), LNF-SpredtBolig5 (Viklandet), LNF -SpredtBolig6-9 (Øksendal), SpredtBolig10 (Furu) og LNF-SpredtFritid1 (Ålvundfjord), LNF-SpredtFritid2 (Flå).

I tillegg til tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk og tilrettelegging for friluftslivet gjelder følgende bestemmelser for områdene:

- a) I områdene LNF-SpredtBolig 1-3 (Drøpping) kan det tillates bygging av tilsammen 3 boligheter i løpet av planperioden(4år).
- b) I områdene LNF -SpredtBolig 4 (Oppdøl) kan det tillates bygging av tilsammen 4 boligheter i løpet av planperioden (4år).
- c) I områdene LNF -SpredtBolig 5 (Viklandet) kan det tillates bygging av tilsammen 4 boligheter i løpet av planperioden (4år).

- d) I områdene LNF -SpredtBolig 6-7 (Øksendal) kan det tillates bygging av tilsammen 4 boligenheter i løpet av planperioden (4år).
- e) I områdene LNF -SpredtBolig 8-9 (Øksendal) kan det tillates bygging av tilsammen 4 boligenheter i løpet av planperioden (4år).
- f) I områdene LNF -SpredtBolig 10(Furu) kan det tillates bygging av tilsammen 4 boligenheter i løpet av planperioden (4år).
- g) Innenfor LNF -SpredtFritid1 (Ålvundfjord) kan det tillates fradelt/bortfestet til sammen 4 hyttetomter i løpet av planperioden (4år). Maks tillatt BRA per tomt/feste er 80 m2. Hyttene skal ha enkel og naturtilpasset standard uten vegtilknytning.
- h) Innenfor LNF -SpredtFritid2 (Flå) kan det tillates fradelt/bortfestet inntil 4 hyttetomter i løpet av planperioden. Maks tillatt BRA per tomt/feste er 100 m2.
- i) Det skal ikke bygges på dyrket mark. I tillegg gjelder byggegrense for nye boliger på minst 30 meter fra dyrka mark for å forhindre drifts- og miljømessige ulemper, samt at tilkomstveg ikke skal fragmentere eller forverre arronderinga til landbruksareal.
- j) I områder som omfattes av aktsomhetsområder skred eller flom skal skred og flomfaren undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- k) Sikker byggegrunn skal dokumenteres.
- l) Plankartet viser ikke områder med fare for vann i kjeller og dette må sjekkes i hver byggesak.
- m) Bygninger og adkomst skal tilpasses terrenget, bratte partier og skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås. Avkjørsler skal utformes i henhold til vegnormalene.
- n) Ved lokalisering og utforming skal det legges særlig vekt på faglige kriterier der følgende tema inngår: Kulturminner og kulturmiljø, landskapsvirkning, friluftsliv, landbruk, naturverdier, samferdsel og infrastruktur og sikkerhet.
- o) Alle byggesøknader skal sendes til høring til fylkets kulturavdeling.

Bestemmelser til hensynssoner, jfr pbl §11-8

4.1 Ras- og skredfare

4.1.1 Hensynssone ras- og skredfare, faresone 1/100, signaturen H310_1

Områdene ligger innenfor faresone skred 1/100 kartlagt av NVE 2015.

Det ikke tillatt med tiltak innenfor sikkerhetsklasse S1, S2 eller S3 i henhold til kravene i teknisk forskrift.

4.1.2 Hensynssone ras- og skredfare, faresone 1/1000, signaturen H310_2

Områdene ligger innenfor faresone skred 1/1000 kartlagt av NVE 2015.

Det ikke tillatt med tiltak innenfor sikkerhetsklasse S2 eller S3 i henhold til kravene i teknisk forskrift.

4.1.3 Hensynssone ras- og skredfare, faresone 1/5000, signaturen H310_3

Områdene ligger innenfor faresone skred 1/5000 kartlagt av NVE 2015

Det ikke tillatt med tiltak innenfor sikkerhetsklasse S3 i henhold til kravene i teknisk forskrift.

4.1.4 Hensynssone ras- og skredfare, aktsomhetsområder, signaturen H310_4

Områdene ligger innenfor aktsomhetsområder for snø-, stein-, jord og/eller flomskred.

Det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i teknisk forskrift.

4.1.5 Hensynssone ras- og skredfare, fjellområder, signaturen H310_5

Områdene kan være utsatt for snø-, stein-, jord og flomskred og dette må undersøkes nærmere før eventuelle tiltak kan settes i verk.

Det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i teknisk forskrift.

4.2 Flomfare

4.2.1 Hensynssone faresone flom, signaturen H320_1

Områdene ligger innenfor faresone flom 1/200 kartlagt av NVE 2013.

Ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse må sikres mot flomfare. Det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i teknisk forskrift.

4.2.2 Hensynssone aktsomhetsområde flom, signaturen H320_2

Områdene ligger innenfor aktsomhetsområder for flom. Områdene kan være utsatt for flomfare og dette må undersøkes nærmere før eventuelle tiltak kan settes i verk. Det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i teknisk forskrift.

4.3 Høyspenningsanlegg

4.3.1 Høyspenningsanlegg, båndlagt område, signaturen H740

Det er byggeforbud innenfor sonen og lovpålagte sikkerhetshensyn skal ivaretas.

4.3.2 Høyspenningsanlegg, faresone, signaturen H370

Sonen angir område med fare for stråling over 0,4 mikrotesla. Det kreves utredning av magnetfelt før utbygging av bygninger og anlegg for personopphold som skal gi grunnlag for å vurdere forebyggende tiltak for å redusere påvirkning av magnetfelt.

4.4 Støysoner

4.4.1 Støysoner, signaturen H210 rød sone og H220 gul sone

- c) Statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling.
- d) Støygrenser fastsatt i støyretningslinjene T-1442 skal overholdes.

Innenfor støysoner kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger og andre bygninger med støyfølsom bruk som dokumenterer at støykravene gitt i T-1442 og tilhørende rettleder M-128 er oppfylt.

4.5 Soner med særlig angitte hensyn

4.5.1 Bevaring av kulturmiljø, signaturen H570 med undernummer

- a) Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.
- b) Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes tilpassing. Ethvert tiltak som berører et kulturminne eller dets omgivelser, skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon, omgivelser og plassering.

- c) Ved utbedring, ombygging og reparasjon av verneverdige bygninger skal bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, vinduer, dører, materialer og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelighet. Eventuelle tilbygg må ikke redusere bygningens verneverdi.
- d) Det er ikke tillatt å gjøre tiltak i miljøet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene.
- e) I H570_1 ligger Ålvund gamle kirkested som er et automatisk freda kulturminne.
- f) H570_2 Ålvundeid, H570_3 Øksendal, H_570_4 Romfo og H570_5 Gjøra omfatter områder med listeførte kirker og følgende bestemmelser gjelder: Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon tas vare på. Fasadeelement som vinduer, dører, kledning, taktekking og overflatebehandling skal så langt som mulig tas vare på i sin opprinnelige tilstand. Ved påkrevd utskifting det brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal legges fram for kulturminnestyresmaktene, jf. Rundskriv T-3/2000 (kyrkjerundskrivet). All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven §21, femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirken sine nære omgivelser skal det tas hensyn til kirken sin plassering og virkning i landskapet. Alle saker som gjelder kirker skal behandles av kirkelig styresmakt etter kirkeloven. Saker som fører til inngrep i den listeførte kirka skal behandles av Riksantikvaren. Saker som gjelder omgivelsene til den listeførte kirka skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

4.5.2 Hensyn landskap øvre Sunndal, H550_1

- a) Landskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv. Området omfatter Grøvvassdraget med fjellgardene og seterdalene som er prioritert som nasjonalt verdifullt kulturlandskap og utvalgte kulturlandskap i jordbruket. I dette området er det store verdier knyttet til friluftsliv, kulturlandskap, kulturminner, kvartærgeologi, botanikk og villrein.
- b) Det skal som hovedregel ikke etableres nye felt for fritidsbebyggelse ut over det som allerede er godkjent i regulerings- eller kommuneplan.
- c) Det gis mulighet til å utvikle eksisterende turistbedrifter knytt til eksisterende bygninger og seteranlegg. Ny virksomhet og ferdsel skal vurderes i forhold til villrein. Det kan tilrettelegges for friluftsliv og ferdsel i dalområdene for å redusere ferdsel inn i villreinområda.
- d) Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i landskapet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene eller opplevelsen av det helhetlige kulturlandskapet.

4.5.3 Hensyn landskap, villreinfangstlandskap, H550_2

- a) Området omfatter et villreinfangstlandskap med stor tidsdybde.
- b) Landskapet skal forvaltes slik at kulturminnene og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes.
- c) Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i landskapet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene eller opplevelsen av det helhetlige naturlandskapet.

4.5.4 Hensyn landskap Øksendal, H550_3

- a) Landskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv. Området omfatter strandstedet Øksendalsøra med elveør, strandområde og bygningsmiljø og utgjør en helhet med stor verneverdi og representerer et av de få intakte og typisk utvikla landskapselementa med utgangspunkt i de mange fjordbotnene i Møre og Romsdal. I tillegg omfatter området et rikt jordbrukslandskap i dalen med mange eldre våningshus og driftsbygninger og åker- og kantareal med stort artsmangfold og et kirkested fra mellomalderen.
- b) Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i landskapet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene eller opplevelsen av det helhetlige kulturlandskapet.

4.5.5 Hensyn grønnstruktur, signaturen H540

- a) I vassdragsbeltet rundt vernet vassdrag skal områdets naturkvaliteter og biologisk mangfold tas vare på og det er forbud mot inngrep som forringer disse verdiene. Langs vannstrengen forutsettes et vegetasjonsbelte på minimum 6 meter.
- b) Utøvelse av friluftsliv og tilgjengelighet for allmennheten langs vassdraget skal ivaretas og det tillates ikke tiltak som forringer dette.

4.5.6 Bevaring av naturmiljø, signaturen H560

- a) Områdene er registrert som viktige naturtypeområder.
- b) Det er ikke tillatt med tiltak som forringer verdiene i disse områdene.

Det vises til faktaark som beskriver verdiene for hver lokalitet som ligger på naturbase.no

4.5.7 Hensyn friluftsliv, signaturen H530

Områdene er registrert som svært viktige friluftsområder og det tillates ikke tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.

4.6 Båndleggingssoner

4.6.1 Båndlagt etter kulturminneloven, signaturen H730

- a) Områdene angir kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven.
- b) Løken (id 84359), Musgjerd (id107934) og Øksendal gamle – Husby (id 146802) mellomalderkirkesteder er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å gjøre tiltak som kan virke inn på de automatisk freda kirkestedene med mindre det er gitt dispensasjon fra kulturminneloven.
- c) Innenfor mellomalderkirkestedene er gravlegging ikke tillatt. Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke bli flytta eller fjerna uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å komme med merknad.
- d) En eventuell søknad om tillatelse til inngrep eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminne skal bli sendt kulturminnemyndighetene i god tid før arbeidet er planlagt

satt i gang. Kostnader knytt til nødvendige undersøkelser skal belastes tiltakshaver, jevnfør kulturminneloven §10.

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

4.6.2 Områder båndlagt etter naturvernloven, H720

Det er ikke tillatt med tiltak som er i strid med forskriftene for det enkelte verneområdet

H720_1 Dovrefjell-Sunndalsfjella nasjonalpark
H720_2 Trollheimen landskapsvernområde
H720_3 Innerdalen landskapsvernområde
H720_4 Åmotan-Grøvdalen landskapsvernområde
H720_5 Torbudalen biotopvern etter viltloven
H720_6 Småvollen naturreservat
H720_7 Gjørahaugen naturreservat
H720_8 Ottem naturreservat
H720_9 Knutsliøya naturreservat
H720_10 Øksendalsøra naturreservat
H720_11 Åfarhaugen naturreservat (mangler på kartet)
H720_12 Eikesdalen landskapsvernområde
H720_13 Hisdalen naturreservat
H720_14 Oppdølsstranda naturreservat HENYS

Det vises til forskriftene for hvert verneområde som ligger på lovdata.no

4.6.3 Høyspenningsanlegg, båndlagt område, signaturen H740

Det er byggeforbud innenfor sonen og lovpålagte sikkerhetshensyn skal ivaretas.

4.6.4 Sikringssoner, område for grunnvannsforsyning H120

H120 omfatter områder for vannforsyningsanlegg. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe vannforekomsten eller kvaliteten på vannet.

Gjeldende planstatus

Matrikkel 1563/62/16

Viklandet 11

Gjeldende reguleringsplan

Området inngår ikke i reguleringsplan

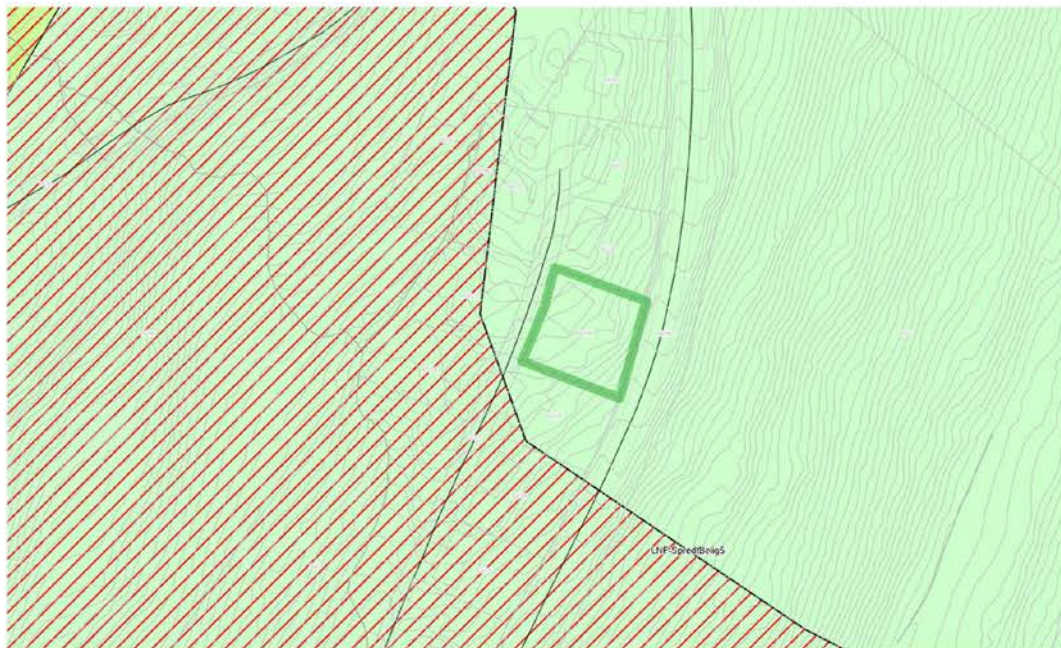
Gjeldende kommuneplan

Kommuneplanens arealdel vedtatt 6.2.2019 gjelder for området.

Kommuneplanen inneholder generelle bestemmelser som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana.

På kommuneplanen er området vist som LNF-Spredt Bolig 5 (Viklandet) med bestemmelse nr. 3.1

Utsnitt av kommuneplanen



	Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS	Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS
		Dato: 11.11.2025
	Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde	
	Telefon: 71 19 18 00	
		E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	62	Bnr:	16	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Viklandet 11, 6600 SUNNDALSØRA						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 29.01.2024
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 25.06.2025
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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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: Viklandet 11
6600 SUNNDALSØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christina Angvik Jensen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre