# Sunndalsvegen 1382, 6612 GRØA



PROPR.NO

**Selger**
Svein Erik Forseth Dale
91784115

**Prisantydning**
910 000 kr

**Matrikkel**
Kommunenr. 1563 Gnr. 35 Bnr. 5

# Sjarmerende, landlig enebolig og fritidsbolig

**PRISANTYDNING**
kr 910 000 kr

**KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 12 320 kr

**BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)**
130kvm

**BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)**
47kvm

**ANTALL SOVEROM**
4

**BOLIGTYPE**
Enebolig

**EIEFORM**
Selveier

**TOMTEAREAL**
1 659kvm

**EIET TOMT**
Ja

**BYGGEÅR**
1775



Sunndalsvegen 1382



Sunndalsvegen 1382



Sunndalsvegen 1382



Sunndalsvegen 1382



Sunndalsvegen 1382



Sunndalsvegen 1382



Sunndalsvegen 1382, Gang Bakside



Sunndalsvegen 1382, Bad 1.etg



Sunndalsvegen 1382, Kjøkken



Sunndalsvegen 1382, Stue 1



Sunndalsvegen 1382, Stue 1



Sunndalsvegen 1382, Gang framside



Sunndalsvegen 1382, Stue 2



Sunndalsvegen 1382, Gang 2etg.



Sunndalsvegen 1382, Soverom 1



Sunndalsvegen 1382, Soverom 2



Sunndalsvegen 1382, Bad 2.etg



Sunndalsvegen 1382, Soverom 3



Sunndalsvegen 1382, Soverom 4



Sunndalsvegen 1378



Sunndalsvegen 1378



Sunndalsvegen 1378



Sunndalsvegen 1378, Stue




Sunndalsvegen 1378, Stue



Sunndalsvegen 1378, Stue



Sunndalsvegen 1378, Kjøkken



Sunndalsvegen 1378, Gang 1.etg



Sunndalsvegen 1378, Bad



Sunndalsvegen 1378, Gang 2.etg



Sunndalsvegen 1378, Sov 1



Sunndalsvegen 1378, Sov 2



Sunndalsvegen 1378 og 1382, ca tomtegrense indikert.



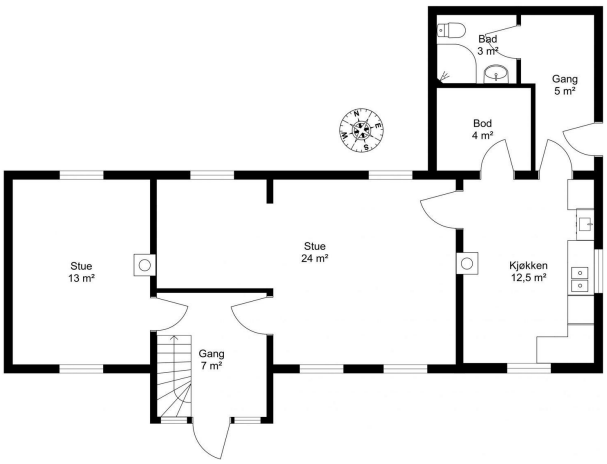
Sunndalsvegen 1378 og 1382, ca tomtegrense indikert.



Sunndalsvegen 1378 og 1382

MIDT NORSK TAKST AS

Sunndalsvegen 1382
1. etasje

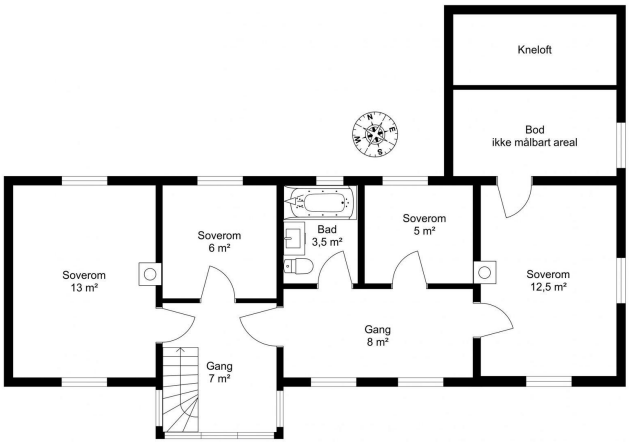



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Sunndalsvegen 1382, planskisse 1.etg

MIDT NORSK TAKST AS

Sunndalsvegen 1382
2. Etasje

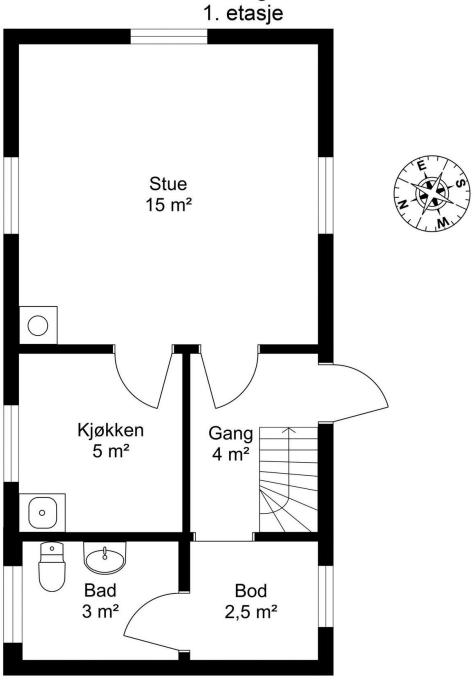



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Sunndalsvegen 1382, planskisse 2.etg

MIDT NORSK TAKST AS

Sunndalsvegen 1378
1. etasje

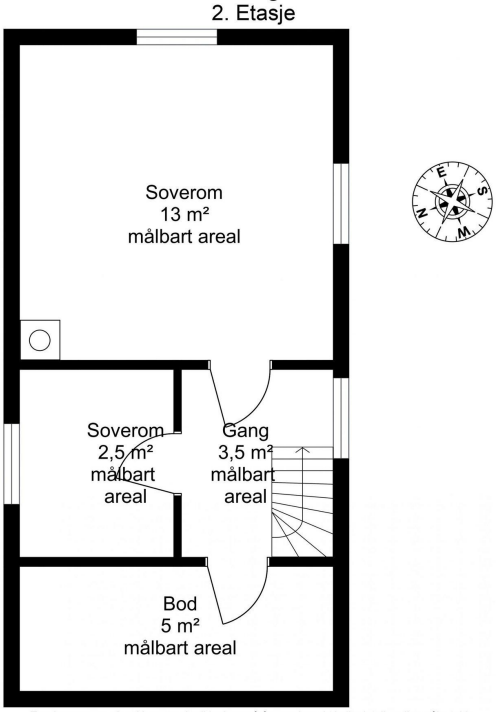



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Sunndalsvegen 1378, planskisse 1.etg

MIDT NORSK TAKST AS

Sunndalsvegen 1378
2. Etasje




Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Sunndalsvegen 1378, planskisse 2.etg

# Om boligen

Velkommen Til Sunndalsvegen 1382(enebolig) og Sunndalsvegen 1378(fritidsbolig)

Dette er en bolig med sjel og et godt utgangspunkt for den som vil skape sitt eget hjem på bygda.

Bygningsmassen har i dag behov for betydelig oppgradering og modernisering for å møte dagens krav til standard, og kjøper må påregne kostnader til renovering. Husene anses imidlertid som fullt beboelige per i dag.

Høydepunkter:
-Mye plass: 4 soverom, 2 stuer og 2 bad samt tilstøtende fritidsbolig.
- Tilstøtende fritidsbolig gir en gyllen mulighet for gode leieinntekter eller gjestehus.
- Stor, flat og lettstelt tomt på totalt 2258,1m2 for begge eiendommene.
- Kort vei til Sunndalsøra med et rikt utvalg av aktiviteter og alt du trenger av butikker og servicefasiliteter.
- Nærhet til turområde, samt rekreasjonsområde ved elv/travbane.

# Beliggenhet

Eiendommene ligger på Fale i Sunndal kommune, med busstopp like i nærheten. Turområde, fiskeelv og travbane er i umiddelbar nærhet. Kort kjøreavstand til Sunndalsøra (13minutter), Oppdal (47minutter).

# Annet

Hovedeiendom som selges er eneboligen Sunndalsvegen 1382. Med på salget følger også tilstøtende fritidsbolig Sunndalsvegen 1378. Hovedinformasjon om areal i annonsen kun gjelder Sunndalsvegen 1382, og i tilegg kommer arealet til Sunndalsvegen 1378 som er beskrevet i eget avsnitt.

Velkommen på visning! Ikke nøl med å ta kontakt om dere ønsker privatvisning, eller ikke har mulighet til å komme på visningstidspunkt.

# Informasjon Fritidsbolig Sunndalsvegen 1378

Frittstående fritidsbolig med eget gårds/bruksnr følger med i handelen til hovedeiendom Sunndalsvegen 1382.

Tomt: 598,5m2
Eierform: Selveier
Størrelse: 56m2 (BRA-i)
Antall etasjer: 2 + kjeller
Byggeår: 1925

For øvrig informasjon om eiendommen se vedlagt takstrapport og informasjonsdokumenter der informasjon om Sunndalsvegen 1378 er inkludert.

# Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
22 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

40 740 kr (Omkostninger totalt)

---

950 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

# Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

# Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

## Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

## Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

# Tilstandsrapport

Enebolig Sunndalsvegen 1382

Fritidsbolig Sunndalsvegen 1378

Sunndalsvegen 1378, 6612 GRØA

SUNNDAL kommune

gnr. 35,35, bnr. 15,5, snr. 0,0

**Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 186 m²**



**Befaringsdato:** 26.08.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11278-1512 **Eiendomsverdi ref nr:** EY8117

**Autorisert foretak:** Midt Norsk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Gunnar Uv

MIDT NORSK TAKST AS

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.

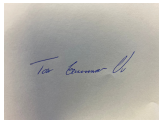
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

# MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halsa og Tynset. Firmaet har 4 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



**Rapportansvarlig**



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling 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.

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningene er av eldre dato og det har ikke vært foretatt vesentlige oppgradering de siste tiårene. Det ble registrert en del avvik som både skyldes alder og skader og tiltak må påregnes. For nærmere opplysninger om bygningenes tilstand henvises det til punkter i rapporten.

**Enebolig Sunndalsvegen 1382 - Byggeår: 1775**

UTVENDIG Gå til side

Taket har tekking av metallplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Det opplyses at taktekkingen ble malt for noen år tilbake.
Takoverbygget er tekket med asfaltshingel og er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner er av metall, og nedløp er i plast og metall. Takbeslag for piper, luftelyrer og takstige er i metall.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, delvis med møneås, undertak av rupanel og kaldtloft med tilkomst via luke i taket på loftsgang. Konstruksjonen er luftet via ventil i gavlvegg.
Yttervegger i tømmerkonstruksjon i den eldste delen, og i reisverk og bindingsverk i tilbyggene mot øst og vest. Ytterveggene er utvendig kledd med stående bordkledning. - Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.
Det er trevinduer med 2-lags glass og koblet glass. Vinduene med 2-lags glass er i tilbygget og er datert 1986. Øvrige vinduer har koblet glass og enkelt glass med varevinduer.
Kjellervinduene er malte vinduer med koblet glass.
Hovedinngangsdør med 2-lags glass av eldre dato.
Ytterdør i tilbygg med 2-lags glass fra 1984.
Kjellerdør i tre.
Kjellerdør vest er en ytterdør i treverk.
Utvendige trapper ved hovedinngangen og i kjellernedgangen mot vest er betongtrapper.
Det er etablert betongtrapp ved inngang i tilbygg samt ved kjellernedgang øst.
Det er etablert et platekledd tak og luke over kjellernedgangen ved østveggen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulvbelegg. Overflater er av eldre dato.
Veggene er utført med tapet, trepanel, malte plater og malte tømmervegger. Himlingen er utført med malte plater og himlingsplater. Overflater er av eldre dato.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.
Det er etablert 2 teglsteinspiper i boligen med tilkoblet eldre vedovner i kjøkken og i begge stuer i 1. etasje. Sotluker er etablert i kjeller.
Gulvet er av betong og veggene er av betong/steinmur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er etablert krypkjeller uten tilkomst under deler av tilbygget.
Det er etablert enn ventil i grunnmuren ved krypkjelleren.
Det er malt tretrapp opp til 2. etasje hvor trinn er belagt med vinylbelegg.
Innvendige dører er fyllingsdører og finerdører av eldre dato.
Labankdører i kjeller.
Det ble registrert muselort på kaldloftet og i kjelleren.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Badet i 1. etasje er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Av utstyr finnes WC, dusjkabinett og servant. Sluket er et plastsluk, og det er elektrisk avtrekksvifte uten tilluftspalte ved dørterskel.
Hulltaking er utført i bod, med måleresultat 10 %. Det anbefales kontroll av gulvkonstruksjonen i forbindelse med oppgradering av badet.

Våtrom › 2.Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet i 2. etasje fremstår som fra 1960-tallet og har belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Av utstyr finnes wc, servantskap og badekar. Sluket er et soilsluk med plastforing, og rommet har naturlig avtrekk uten tilluftspalte ved dørterskelen. Det er direkte avløp fra badekar.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum i stål, samt nedfelt servant i benkeskap.
Det er kjøkkenventilator av eldre dato med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Vaskekjelleren har betonggulv og pusset overflate på vegger. Det er etablert et soilsluk. Rommet er ikke ventilert ut over åpning av dør. Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Skyllekummen fremstår i god stand.
Rommet har ingen ventilasjon ut over åpning av ytterdøren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse og sinkrør. Vannledningene er i hovedsak av eldre dato. Vannpumpen opplyses å være ny i 2026. Stoppekranen er etablert ved vannpumpen.
Innvendig synlige avløpsrør er av eldre plastrør og kobberrør. Det er ukjent om det er støpejernsrør i kjellergulvet.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) ved ventiler i yttervegg.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue.
Det er en ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjelleren. Berederen er av eldre dato.
Det har vært el-tilsyn de siste 5 årene (Sunett AS 18.09.2023). Det er utført feilretting etter el-tilsyn i 2024. Det elektriske anlegget ble montert før 01.01.1999, og det er ukjent om det er gjort endringer etter dette. Anlegget er i hovedsak av eldre dato og oppgraderinger må kunne påregnes.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller utvendig

# Beskrivelse av eiendommen

fuktsikring. Det ble ikke registrert tegn til grunnmursplast ved utvendig grunnmur.
Grunnmuren under eldste del av kjelleren er en natursteinsmur.
Betong i øvrige deler av grunnmuren.
Tomten er opparbeidet med plen, busker og trær.
Vann- og avløpsledningene er av ukjent type og alder. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vanntilførselen kommer fra privat brønn, felles med nabo.
Det foreligger ingen opplysninger om alder eller type septiktank.

## Fritidsbolig Sunndalsvegen 1378 - Byggeår: 1925

UTVENDIG Gå til side

Taket har torvtekking og er besiktiget fra takfot med stige og fra bakkenivå.
Det er ikke etablert tettesjikt utover Platon under torva.
Takrenner og nedløp er av metall. Torvholdsstokk er av tre, og vindskier og toppbord er i treverk.
Taket har saltak og er en takås/sperrekonstruksjon med innvendig kledde skråhimlinger. Konstruksjonen har ingen spesiell lufting.
Ytterveggene er oppført i liggende plank og har utvendig stående bordkledning. Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.
Det er malte trevinduer med enkelt glass og varevinduer. Vinduet på toalettrommet har 2-lags glass datert 1979.
Ytterdøren i 1. etasje er utført i treverk med 1-lags glass.
Ytterdøren i kjeller er av treverk.
Det er etablert trapp i betong ned til kjelleren.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er utført med tregulv og belegg.Innvendige gulv fremstår med normal slitasje. Det bemerkes stedvis noe malingsslitasje på tregulvene.
Veggene er kledd med trepanel og malte plater. Synlig plank på vegger i flere rom. Himlingene er utført med malte plater og trepanel.
Etasjeskilleren er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmåling i bygningen. Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.
Det er pipe i teglstein med tilkoblet vedovn i stue. Sotluke er etablert i stue.
Gulvet er av betong, og veggene er av delvis pusset lecablokk.
Hulltaking er ikke foretatt, da rommets konstruksjon gjør dette unødvendig.
Det er krypkjeller uten tilkomst under den vestlige delen av bygningen, og denne delen lot seg derfor ikke inspisere. Det er etablert kun en ventil i grunnmuren mot krypkjelleren.
Trappen er en malt tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører av eldre dato.
Det ble registrert muselort i boden i 2. etasje.

KJØKKEN Gå til side

Det er etablert en enkel kjøkkenbenk med glatt front og benkeplate med belegg. Det er nedfelt utslagsvask av eldre dato.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Sluket er et plastsluk. Det ble ikke registrert skader ut over normal slitasje på befaringsdagen.
Toalettrommet er utstyrt med WC og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse. Hovedstoppekranen er etablert i kjeller på hovedhuset, ellers så er det stoppekraner for toalettrom og kjøkken i toalettrommet.
Vannrørene er produsert i 2015. Vannet var avstengt på befaringsdagen og vannledningene er derfor ikke funksjonstestet.
Innvendige avløpsrør fra kjøkkenet er av støpejern fra før 1990, med gummiert slange fra kjøkkenbenken og ut. Det er plastrør fra toalettrommet. Lufting av kloakk er ført over tak.
Det er etablert en veggventil i stuen. For øvrig er det ingen ventiler i ytterveggene eller i vinduene.
Det er etablert en veggehengt varmtvannstank på kjøkkenet.
Det lokale el-tilsynet utførte kontroll 18.09.2023, og eventuelle avvik ble utbedret.

Anlegget er av eldre dato, og sikringsboks med skrusikringer er montert i gangen i 2. etasje. Hovedinntaket med skrusikringer er etablert i det største soverommet i 2. etasje.

Siden anlegget ble godkjent i 2023, vurderes det at det ikke er behov for ny kontroll på nåværende tidspunkt. Det bemerkes likevel at anlegget er gammelt og at tiltak må kunne påregnes.
Det er etablert brannslukkingsapparat, men det mangler røykvarsler i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det foreligger ingen opplysninger om drenering/utvendig fuktsikring er etablert. Det ble ikke registrert synlige tegn til grunnmursplast ut over ved utvendig kjellernedgang.
Grunnmuren består av en ringmur i betong. Leca-muren i kjelleren er tilsynelatende oppmurt på innsiden av betongmuren.
Forstøtningsmuren ved kjellernedgang er av lettklinkerblokker og betongstein.
Forstøtningsmuren er oppført i betongstein.
Det foreligger ingen opplysninger om utvendig avløp eller om det er etablert septiktank.

Vannforsyningen kommer fra samme vannkilde som Sunndalsvegen 1382, og hovedstoppekranen er etablert i kjelleren der.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Enebolig Sunndalsvegen 1382**

• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger av boligen i kommunens arkiver. Bygningen er derfor ikke kontrollert opp mot lovlighet.

**Fritidsbolig Sunndalsvegen 1378**

• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke bygningstegninger av bygningen i kommunen arkiver. Bygningen er derfor ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

**Garasje Sunndalsvegen 1382**

• Det foreligger ikke tegninger

**Uthus Sunndalsvegen 1382**

• Det foreligger ikke tegninger

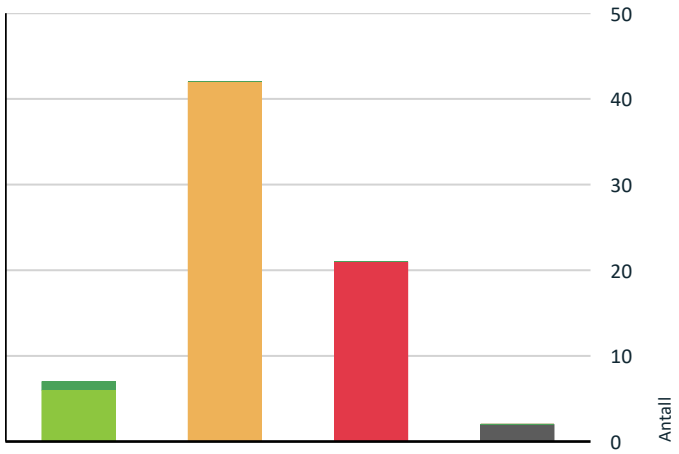
Det finnes ikke bygningstegninger av bygningen i kommunen arkiver. Bygningen er derfor ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

**Uthus  Sunndalsvegen 1378**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

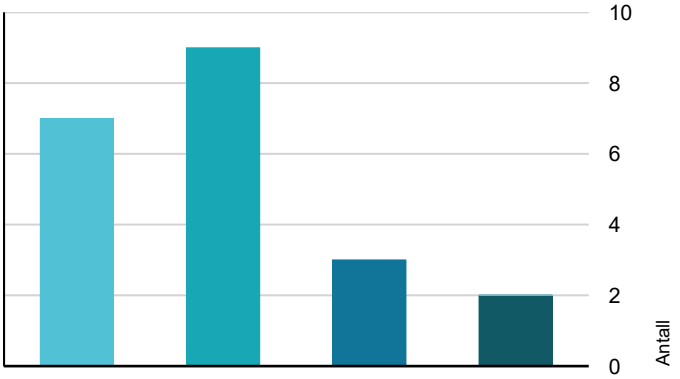
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst. - Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv. Selger har ikke bebodd eiendommen og det er derfor begrenset med opplysninger omkring oppgraderinger.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig Sunndalsvegen 1382

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking - Takoverbygg** | Gå til side |
| **Utvendig > Kjellervinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Kjellerdør vest** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Toalettrom > Kjeller > Vaskekjeller > Avtrekk/ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Trapp ved kjellernedgang og inngang til tilbygg.** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Takstigen er en eldre bøylestige og er i dag ikke godkjent som adkomst for feier. Dette medfører at det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feiing, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp ved kjellernedgang mot vest, slik at det blir stående vann i trappenedgang.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke ved pipe vest. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

  Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år.
- Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for steinsprang og snøskred i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

## Fritidsbolig Sunndalsvegen 1378

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører - kjeller** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side


## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side


## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, Gå til side noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

  Takstige er også et krav på torvtak.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Det er kun etablert en uisolert metallplate mellom ildstedet og treveggen. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Boligen mangler røykvarsler i 1. etasje ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist at brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på forstøtningsmuren er for lavt i forhold til gjeldende krav.
- Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for steinsprang og snøskred i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG SUNNDALSVEGEN 1382



**Byggeår**
1775

**Kommentar**
Eldste delen (midtdelen) oppgis i ambita å være oppført i tidsperioden 1775-1799.

**Anvendelse**
Boligformål

**Standard**
Normal standard

**Vedlikehold**
Vedlikeholdsbehov

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 1925 | Tilbygg | Østdelen tilbygget i ca 1925. (Kilde Ambita) |
| 1927 | Tilbygg | Vestdelen tilbygget i ca 1927. (Kilde Ambita) |
| 1986 | Modernisering | Oppført et tilbygg med  mot nord med blant annet bad. |
| 2024 | Modernisering | Feilretting elektrisk anlegg etter eltilsynskontroll i 2023. |
| 2026 | Modernisering | Ny vannpumpe |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket har tekking av metallplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Det opplyses at taktekkingen ble malt for noen år tilbake.

**Vurdering av avvik:**
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Det er registrert stedvis fuktskjolder i taktroen på kaldloftet. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

**Konsekvens/tiltak**
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt med tanke på fuktskjolder ved piper. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport





## TG 3 Taktekking - Takoverbygg

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Takoverbygget er tekket med asfaltshingel og er besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert råte i taktroen i takoverbygget, samt slitasje og mose på taktekkingen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av taktro og taktekking.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Rå¨te i taktro i takkoverbygg.



Slitt taktekking takoverbygg.

## TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner er av metall, og nedløp er i plast og metall. Takbeslag for piper, luftelyrer og takstige er i metall.

**Vurdering av avvik:**

• Det er delvis ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, noe som kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og omkringliggende områder.

• Takrenner og nedløp ved taksiden mot sør er slitte.

Det er ikke heldekkende pipebeslag, noe som medfører usikkerhet rundt tettheten ved pipen.

Det ble registrert fuktskjolder ved pipen. Det er ikke dokumentert om disse skyldes tidligere hendelser eller om de er et resultat av periodisk fuktinntrekk.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Takstigen er en eldre bøylestige og er i dag ikke godkjent som adkomst for feier. Dette medfører at det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feiing, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

**Konsekvens/tiltak**

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Slitte takrenner og nedløp bør utbedres eller skiftes for å sikre god bortledning av takvann og unngå fuktskader på bygningen.

Det bør monteres heldekkende pipebeslag for å redusere risikoen for vanninntrenging ved pipen.

Fuktskjolder ved pipen bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og om det foreligger aktive lekkasjer. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og forringelse av bygningsdeler.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

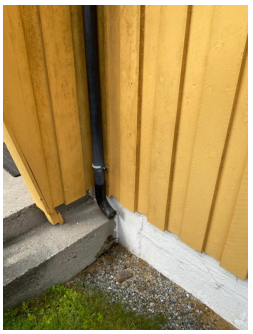
• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Stigetrinn for feier må monteres opp til begge pipene, eller det må etableres plattform mellom pipene for å sikre tilfredsstillende og sikker adkomst for feiing.

Manglende godkjent adkomst til pipe medfører økt risiko for ulykker ved feiing, og kan føre til at pipen ikke blir feiet, noe som igjen kan gi økt fare for brann og mulig fyringsforbud.



Ikke godkjent takstige. Det er ikke heldekkende pipebeslag.



Takvann er stedvis ikke ledet bort fra grunnmuren.



Slitte renner og beslag.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, delvis med møneås, undertak av rupanel og kaldtloft med tilkomst via luke i taket på loftsgang. Konstruksjonen er luftet via ventil i gavlvegg.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved takgjennomføringer, samt stedvis noe misfarging i taktroen. Ukjent om dette har oppstått før utskifting av taktekkingen/pipebeslag eller som følge av tidvis fuktinntrengning. Misfarging i taktroen kan skyldes tidvis kondensering på grunn av mangelfull lufting på kaldloftet. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Det opplyses at det i forbindelse med maling av takplatene trengte inn maling ved pipe øst som synes på pipe i 2. etasje.

• Det ble registrert muselort på kaldloftet. Dette indikerer aktivitet av mus, og det anbefales å undersøke og eventuelt iverksette tiltak for å hindre videre inntrenging.

**Konsekvens/tiltak**

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Årsak til fukt bør avdekkes.

• Fuktskjolder og misfarging bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av nye skader. Det anbefales å forbedre luftingen på kaldloftet og kontrollere tetting rundt takgjennomføringer for å redusere risikoen for fremtidig fuktinntrengning og råteskader. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for sopp, råte og skader på takkonstruksjonen.

• Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse for å kartlegge hvor mus tar seg inn på kaldloftet, og nødvendige tettingstiltak bør iverksettes for å hindre videre inntrenging.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på isolasjon og konstruksjon, samt mulig spredning av lukt og helseplager.







## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i tømmerkonstruksjon i den eldste delen, og i reisverk og bindingsverk i tilbyggene mot øst og vest. Ytterveggene er utvendig kledd med stående bordkledning. - Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur ved eldste del av boligen. (Tømmerdelen)

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) ved tilbygg mot vest.

• Ved tilbygg fra 1986 ble det registrert lufting og musesperre.

Det bemerkes stedvis noe sprekkdannelse og slitasje i panelet på hele bygningen, samt behov for overflatebehandling.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Det bør utføres nødvendig overflatebehandling og utbedring av sprekker og slitasje i panelet for å hindre videre forringelse av kledningen.

# Tilstandsrapport





Stedvis sprekk/slitasje og svertesopp på utvendig panel.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Det er trevinduer med 2-lags glass og koblet glass. Vinduene med 2-lags glass er i tilbygget og er datert 1986. Øvrige vinduer har koblet glass og enkelt glass med varevinduer.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist to glassruter som er sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Dette skyldes at de henger i maling.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene i tilbygget har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Sprukne glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for ytterligere skader på vinduskonstruksjonen.
- Etter at vinduene er løsnet fra malingen, bør tetningslister kontrolleres og eventuelt skiftes for tilfredsstillende tetting.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert funksjon, trekk og varmetap.

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.





## TG 3 Kjellervinduer

**Beskrivelse**

Kjellervinduene er malte vinduer med koblet glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist råte og slitasje på kjellervinduene. Det er registrert sprekk i tre glass.

**Konsekvens/tiltak**

- Kjellervinduer med råte og slitasje bør skiftes ut.

Sprukne glass bør byttes for å sikre tilfredsstillende isolasjon og forhindre vanninntrengning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Kjellervindu med råte og knust glass.

## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

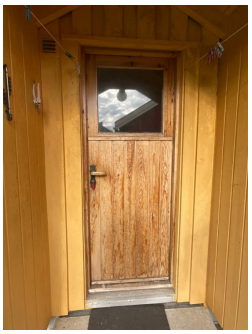
Hovedinngangsdør med 2-lags glass av eldre dato.
Ytterdør i tilbygg med 2-lags glass fra 1984.
Kjellerdør i tre.

**Vurdering av avvik:**

• Dørene har noe slitasje, men fremstår ellers med normal funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må påregnes jevnlig vedlikehold av dørene for å opprettholde funksjon og tetthet.
Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje.







## TG 3 Kjellerdør vest

**Beskrivelse**

Kjellerdør vest er en ytterdør i treverk.

**Vurdering av avvik:**

• Døren har betydelig slitasje og utettheter. I tillegg er døren vanskelig å åpne.

**Konsekvens/tiltak**

• Døren bør skiftes for å oppnå tilfredstillende funksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendige trapper ved hovedinngangen og i kjellernedgangen mot vest er betongtrapper.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke etablert håndløper ved trappene. Dette medfører redusert sikkerhet ved bruk.

• Det er ikke naturlig avrenning fra trapp ved kjellernedgang mot vest, slik at det blir stående vann i trappenedgang.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør monteres håndløper ved trappene for å øke sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenning fra trapp ved kjellernedgang mot vest, samt vurdere takoverbygg for å hindre vannoppsamling. Dette vil redusere risikoen for fuktskader på kjellerdør og trapp, samt forringelse av konstruksjonen over tid.
Fjerning av mose på begge trappene anbefales for å begrense slitasje på betongen.

Estimert kostnad inkluderer takoverbygg ved kjelletrapp vest samt fjerning av mose/vedlikehold trapper.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Trapp ved hovedinngangen.



Trapp ved kjellernedgang mot vest.

## TG 2 Trapp ved kjellernedgang og inngang til tilbygg.

**Beskrivelse**

Det er etablert betongtrapp ved inngang i tilbygg samt ved kjellernedgang øst.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler håndløper ved trappene. Ut over dette fremstår trappene i god stand.

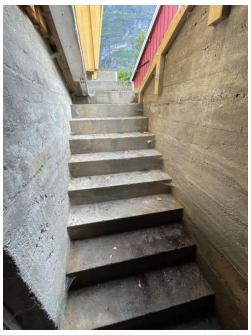
**Konsekvens/tiltak**

• Håndløper bør monteres ved trappene for å tilfredsstille krav til sikkerhet og brukervennlighet.

Manglende håndløper øker risikoen for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.

# Tilstandsrapport





## TG 3 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Det er etablert et platekledd tak og luke over kjellernedgangen ved østveggen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert rust på luken samt fukt i den underliggende konstruksjonen, noe som kan skyldes kondensering fra taket over kjellernedgangen.

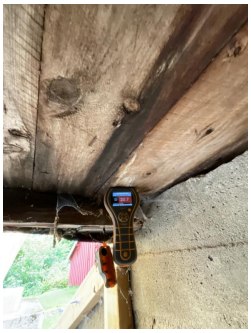
**Konsekvens/tiltak**

• Det bør utbedres rustskader på luken og tiltak bør iverksettes for å redusere fukt i den underliggende konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller isolasjon.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre korrosjon, råteskader og forringelse av konstruksjonen over tid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Rust på luke.



Fukt i taket i kjellernedgangen.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulvbelegg. Overflater er av eldre dato.

**Vurdering av avvik:**

• Det registreres stedvis noe slitasje på innvendige gulvoverflater.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut slitte gulvoverflater for å opprettholde funksjon og estetikk.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje, redusert levetid og mulig forringelse av innemiljøet.

## TG 2 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggene er utført med tapet, trepanel, malte plater og malte tømmervegger. Himlingen er utført med malte plater og himlingsplater. Overflater er av eldre dato.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Innvendige vegger og takoverflater har stedvis slitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater med slitasje bør utbedres eller vedlikeholdes for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere forringelse. Dersom slitasjen ikke utbedres, kan det føre til økt behov for fremtidig vedlikehold og redusert levetid på overflatene.

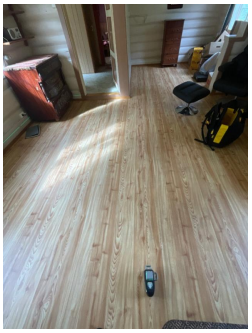
## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

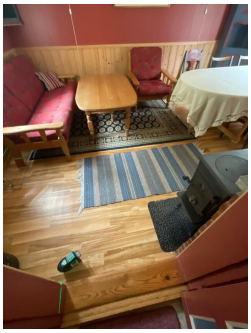
**Beskrivelse**

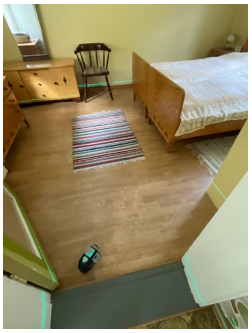
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

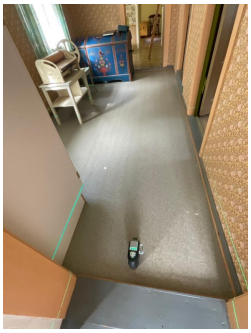
**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert noen høydeforskjeller på innvendige gulv. Med bruk av krysslaser ble det målt ca. 20 mm gjennom rommet i den største stuen og ca. 15 mm i rommets bredde i den minste stuen. I 2. etasje ble det målt ca. 28 mm gjennom rommet i gangen og 18 mm høydeforskjell på tvers av rommet i soverom vest. Enkelte høydeforskjeller må anses som normalt i eldre boliger, da det ikke var samme krav til dimensjoner og planhet ved byggeåret.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.









## Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er etablert 2 teglsteinspiper i boligen med tilkoblet eldre vedovner i kjøkken og i begge stuer i 1. etasje. Sotluker er etablert i kjeller.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert teglsteinsbiter bak sotluken i pipe vest, noe som kan tyde på svekkelser i pipeløpet. Det er også observert kondensering i pipeløpene.

• Det er for kort avstand mellom ildsted og brannmur både på kjøkkenet og i stue vest. Dette øker risikoen for varmeutvikling i veggen, noe som kan medføre brannfare og utgjøre en risiko for liv og helse.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke ved pipe vest. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipeløpene for å avdekke eventuelle svekkelser og skader, samt utbedre disse etter behov.
Kondensering og løse teglsteinsbiter kan føre til redusert bæreevne, økt risiko for røykgasslekkasje og i verste fall brannfare. Pålegg om etablering av stålrør i pipeløp kan ikke utelukkes.

• Det bør gjennomføres en grundig faglig vurdering av pipeløpene for å avdekke om det foreligger strukturelle svekkelser eller skader.
Eventuelle skader må utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for brann eller røykgasslekkasje.
Kondensering i pipeløpene kan føre til fuktskader og forringelse av pipa, og bør utbedres for å sikre trygg bruk av ildsteder.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres mellom ildsted og brannmur på kjøkkenet og i stue vest for å redusere risikoen for varmeutvikling og brannfare.
Tiltak bør gjennomføres snarest for å ivareta sikkerheten og unngå fare for liv og helse.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å montere ildfast plate med en lengde på minimum 300 mm foran vedinnlegget for å redusere risikoen for at glør eller varme antenner brennbart gulv, og dermed forebygge brannfare og fare for liv og helse.

Prisen for piperehabilitering vil kunne variere og det kan ikke utelukkes at totalpris for 2 piper vil overstige kroner 100 000,-

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



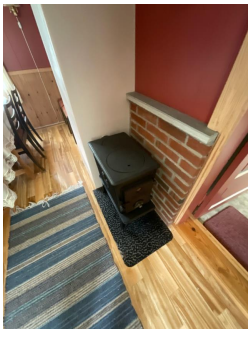
Løse teglbiter bak sotluke i pipe vest.



Sotluke pipe øst.



Kort avstand ildsted til brannmur samt kort plate foran vedinnlegg.



Kort avstand ildsted til brannmur samt kort plate foran vedinnlegg.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet er av betong og veggene er av betong/steinmur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

**Vurdering av avvik:**

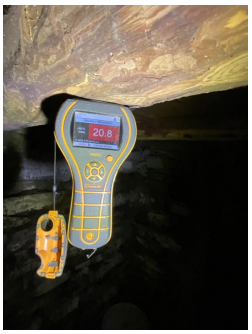
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og opp gjennom betonggulvet.

Dette skyldes manglende eller slitt drenering/utvendig fuktsikring, samt kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Kapillært fuktopptrekk må påregnes, da det ikke ble benyttet plast under gulvstøpen ved byggeåret. Ved fuktmåling i gulvås mot 1. etasje ble det målt 20 % fukt, noe som er over grensen for utvikling av sopp/råte, men ikke uvanlig i kjellere av denne typen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales god ventilering av kjelleren for å redusere fuktbelastningen.

Videre bør det vurderes tiltak som forbedret drenering og utvendig fuktsikring for å begrense fuktinntrengning i kjellermur og gulv. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt forringelse av konstruksjonen over tid.




Fuktmåling i gulvås.

## TG IU Krypkjeller

**Beskrivelse**

Det er etablert krypkjeller uten tilkomst under deler av tilbygget. Det er etablert enn ventil i grunnmuren ved krypkjelleren.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales at det etableres en inspeksjonsluke for kontroll av krypkjelleren.

Manglende adkomst medfører at tilstanden til konstruksjonene ikke kan vurderes, noe som øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader. Regelmessig inspeksjon er viktig for å oppdage og utbedre eventuelle skader på et tidlig tidspunkt.



Det er etablert kun en ventil i grunnmuren mot krypkjelleren.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er malt tretrapp opp til 2. etasje hvor trinn er belagt med vinylbelegg.

**Vurdering av avvik:**

• Trappen har lav overhøyde i den nedre delen, noe som kan medføre redusert brukskomfort og økt risiko for snubling.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør vurderes tiltak for å øke overhøyden i trappens nedre del, for å bedre brukskomforten og redusere risikoen for snubling og fallskader.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

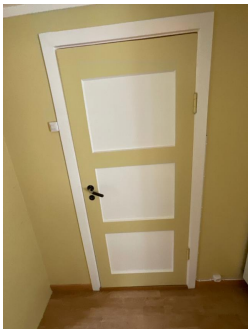
Innvendige dører er fyllingsdører og finerdører av eldre dato. Labankdører i kjeller.

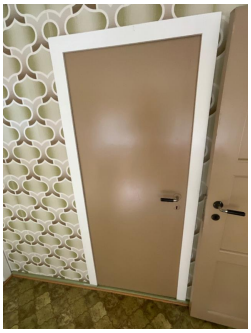
**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at enkelte dører tar i terskelen og har slitte låskasser. En dør har et vridd dørblad.

**Konsekvens/tiltak**

• Justeringsarbeid og vedlikehold bør utføres på dører som tar i terskelen, har slitte låskasser eller vridd dørblad, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.





## TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det ble registrert muselort på kaldloftet og i kjelleren.

**Vurdering av avvik:**
• Eier opplyser at det er eller har vært registrert mus i boligen.

Det ble registrert muselort på kaldloftet og i kjelleren på befaringsdagen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales nærmere undersøkelser og tiltak for å hindre videre inntrenging av mus.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lukt, skader på bygningsdeler og elektriske installasjoner, samt potensiell helserisiko.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Badet i 1. etasje er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Av utstyr finnes WC, dusjkabinett og servant. Sluket er et plastsluk, og det er elektrisk avtrekksvifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

**Årstall:** 1986

**Kilde:** Andre opplysninger: Vinduer i tilbygget er datert 1986.

**Vurdering av avvik:**
• Det ble målt ca 5mm fall mot sluk fra gulv ved dør over en lengde på 70cm. Berget har i tillegg oppbrett på ca 15mm ved dørterskel, slik at vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt. Det bemerkes slitasje og en rift i gulvbelegget. Belegget er forskriftsmessig klemt med klemming i sluket, men det bemerkes at sluk og gulvbelegg er over 40 år og har usikker gjenværende brukstid. Det ble ikke registrert tegn til fukt inne på badet på befaringsdagen. Det registreres dårlig trykk på kaldtvannet i servanten. Avtrekksviften fungerer, men det mangler deksel innvendig. Tilluftspalte ved dørterskel bør etableres for bedre luftsirkulasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å oppgradere badet, da både sluk og gulvbelegg er over 40 år gamle og har usikker gjenværende brukstid. Slitasje og rift i gulvbelegget øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner.

Manglende deksel på avtrekksviften bør utbedres, og tilluftspalte ved dørterskel bør etableres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for fuktskader.

Dårlig trykk på kaldtvannet i servanten bør undersøkes og utbedres for å sikre normal funksjon.

Videre bruk av dusjkabinett anbefales inntil full oppgradering er gjennomført, for å redusere risikoen for vannlekkasjer.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport







Sprekk i gulvbelegg



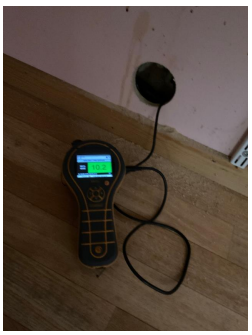
Mangler deksel på avtrekksviften.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er utført i bod, med måleresultat 10 %. Det anbefales kontroll av gulvkonstruksjonen i forbindelse med oppgradering av badet.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet i 2. etasje fremstår som fra 1960-tallet og har belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Av utstyr finnes wc, servantskap og badekar. Sluket er et soilsluk med plastforing, og rommet har naturlig avtrekk uten tilluftspalte ved dørterskelen. Det er direkte avløp fra badekar.

**Vurdering av avvik:**

• Det ble målt ca 10mm fall fra gulv ved dør og til sluk. Høydeforskjell fra sluk og til topp fuktsikring ved dørterskelen er ca 22mm. Sluket er et soilsluk av eldre dato og har usikker fremtidig funksjon. Det bemerkes også sprekker i gulvbelegget ved sluk slik at vannsikkerheten er ikke ivaretatt. Det er også svelling i nedre kant av servantskapet. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**







## 2.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6 %.



## KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum i stål, samt nedfelt servant i benkeskap.

**Vurdering av avvik:**

• Det ble registrert lekkasje fra vannrør under servanten på kjøkkenet.

• Det er registrert skade på bunnplaten i kjøkkenbenken, samt skader på skapdører i kjøkkenbenken og ved servant. En skapdør har behov for justering.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Lekkasje må utbedres for å unngå fuktskader, råte og mulige følgeskader på bygningsdeler og innredning.
• Det bør planlegges utskifting av kjøkkeninnredningen på grunn av alder og registrerte skader på bunnplate og skapdører.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator av eldre dato med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**
• Avtrekksviften fungerer normalt, men lysbryteren virker ikke som den skal. TG 2 er satt på grunn av usikkerhet rundt videre funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Lysbryteren bør utbedres, eventuelt bør det monteres ny avtrekksvifte.



## TOALETTROM

## KJELLER > VASKEKJELLER

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Vaskekjelleren har betonggulv og pusset overflate på vegger. Det er etablert et soilsluk. Rommet er ikke ventilert ut over åpning av dør.

**Vurdering av avvik:**
• Det registreres fukt i gulv og i grunnmur på grunn av kapilært fuktopptrekk fra grunnen og slitt/manglende drenering. Sluket er et soilsluk og har usikker gjenværende brukstid. Det ble målt fall mot sluk, men gulvet er stedvis noe slitt og ujevnt. Vegger har også slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

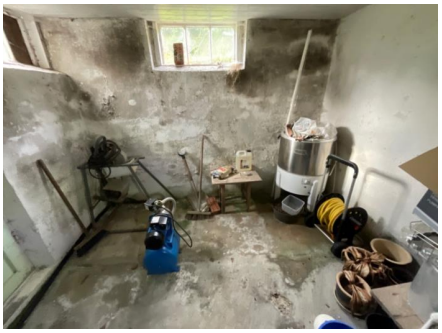
# Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i vaskekjelleren for å redusere fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Det anbefales å utbedre eller fornye dreneringen rundt grunnmuren for å hindre videre kapillært fuktopptrekk, samt vurdere tiltak for å utbedre slitt og ujevnt gulv og vegger.

Soilsluket bør kontrolleres av fagperson for å vurdere gjenværende brukstid og eventuelt behov for utskifting, da usikker tilstand kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader.







KJELLER > VASKEKJELLER

## TG 1 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**

Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Skyllekummen fremstår i god stand.



KJELLER > VASKEKJELLER

## TG 3 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Rommet har ingen ventilasjon ut over åpning av ytterdøren.

**Vurdering av avvik:**

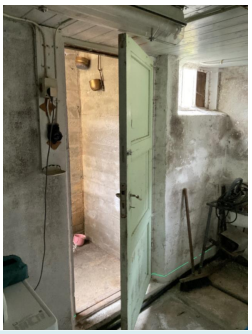
• Det er manglende ventilering fra Vaskekjelleren.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

- Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
- Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse og sinkrør. Vannledningene er i hovedsak av eldre dato. Vannpumpen opplyses å være ny i 2026. Stoppekranen er etablert ved vannpumpen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist lekkasje fra vannledning på kjøkken.
- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist begrenset vanntrykk ved tapping av kaldtvann i servanten på badet.

Vannet til badet i 2. etasje var avstengt ved stoppekranene i rommet.

Vannledningene i 2. etasje ble ikke funksjonstestet, da det var usikker tilstand på stoppekranene og det derfor ikke var forsvarlig å åpne disse under befaringen.

- Enkelte vannrør er for dårlig klamret, noe som kan medføre økt risiko for bevegelser og påfølgende skader på rørene over tid.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er viktig å stanse lekkasjen umiddelbart og få utført snarlig reparasjon av fagkyndig.
- Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å undersøke årsak og utføre nødvendig rensing, justering eller utbedring av vannledningssystemet for å sikre tilfredsstillende vannmengde.
- Vann i forbindelse med bad i 2. etasje var avstengt ved stoppekraner i rommet. Stoppekraner ble ikke funksjonstestet på grunn av usikker tilstand.
- Vannrørene bør klamres bedre for å hindre bevegelser og redusere risikoen for skader eller lekkasjer over tid. Manglende eller utilstrekkelig klamring kan føre til at rørene beveger seg, noe som øker faren for rørbrudd og vannskader.

Estimert kostnad gjelder kun utbedring av lekkasje på kjøkken. Omfang og pris for oppgradering av vannledninger må vurderes av fagperson.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Ny vannpumpe.



Vannlekkasje under servant i kjøkken.



Enkelte rør har mangelfull klamring.

## TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendig synlige avløpsrør er av eldre plastrør og kobberrør. Det er ukjent om det er støpejernsrør i kjellergulvet.

**Vurdering av avvik:**

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) ved ventiler i yttervegg.

## TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.



## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**
Det er en ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjelleren. Berederen er av eldre dato.

**Vurdering av avvik:**
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**
Det har vært el-tilsyn de siste 5 årene (Sunett AS 18.09.2023). Det er utført feilretting etter el-tilsyn i 2024. Det elektriske anlegget ble montert før 01.01.1999, og det er ukjent om det er gjort endringer etter dette. Anlegget er i hovedsak av eldre dato og oppgraderinger må kunne påregnes.

# Tilstandsrapport

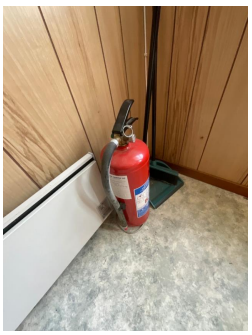


## Branntekniske forhold

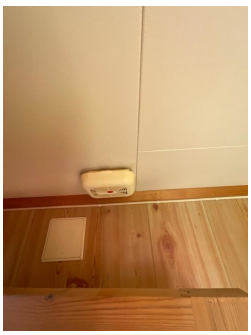
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.



Brannslukkingsapparat eldre enn 10 år.



Eldre røykvarsler i 1. etasje.

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller utvendig fuktsikring. Det ble ikke registrert tegn til grunnmursplast ved utvendig grunnmur.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i grunnmur og i kjellergulv.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
Det er viktig at kjelleren til enhver tid er tilstrekkelig ventilert for rask luftutskifting.
Konsekvensen av forhøyet fuktnivå er økt risiko for skader på konstruksjonen, sopp- og muggdannelse, samt redusert innemiljø.



Salt/kalkutslag på kjellervegg.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren under eldste del av kjelleren er en natursteinsmur. Betong i øvrige deler av grunnmuren.

**Vurdering av avvik:**
• Muren har stedvis noe misfarging på grunn av fuktpåkjenning.

Det ble ikke registrert sprekker av konstruksjonsmessig betydning.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å overvåke misfargingen og vurdere tiltak for å bedre drenering eller fuktsikring dersom tilstanden forverres.
Vedvarende fuktpåkjenning kan over tid føre til skader på murverket, som forvitring eller saltutslag.



Misfarging og kalk/saltutslag på grunnmuren.



Utvendig pusset og malt.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Tomten er opparbeidet med plen, busker og trær.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
• Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for steinsprang og snøskred i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

**Konsekvens/tiltak**
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

• Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

• Det anbefales å innhente nærmere vurdering fra fagkyndig dersom det planlegges bygningsmessige tiltak på eiendommen, for å sikre tilstrekkelig trygghet mot steinsprang og snøskred.
Konsekvensen av å ikke vurdere dette nærmere kan være økt risiko for skade på bygning og personer ved eventuelle naturhendelser.

• Det anbefales å være oppmerksom på risiko for flom, spesielt ved store nedbørsmengder eller snøsmelting. Konsekvensen av å bo i et aktsomhetsområde for flom er økt fare for vanninntrenging og fuktskader på bygning og eiendom. Eventuelle tiltak for å redusere risikoen bør vurderes, og det kan være aktuelt å innhente ytterligere informasjon eller utarbeide en flomfareutredning ved fremtidige utbygginger.

• Det anbefales å innhente nærmere vurdering fra geoteknisk fagkyndig dersom det planlegges tiltak som kan påvirke grunnforholdene.
Konsekvensen av å befinne seg i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred er økt risiko for skred, noe som kan medføre fare for skade på bygning og eiendom.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Vann- og avløpsledningene er av ukjent type og alder. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vanntilførselen kommer fra privat brønn, felles med nabo.

**Vurdering av avvik:**

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør innhentes dokumentasjon eller nærmere opplysninger om vannledningens type og tilstand for å redusere usikkerheten rundt fremtidig funksjon.
Manglende kunnskap om ledningstype medfører økt risiko for uforutsette skader, driftsproblemer og behov for akutte utbedringer.

• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

• Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare type og tilstand på avløpsledningene.
Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet rundt ledningenes funksjon og levetid, noe som kan medføre risiko for uforutsette skader, driftsproblemer og behov for akutte utbedringer.

### TG 2 Septiktank

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen opplysninger om alder eller type septiktank.

**Vurdering av avvik:**

• Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør innhentes dokumentasjon på septiktankens type og alder for å kunne vurdere tilstand og fremtidig funksjon.
Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet rundt tankens tilstand, noe som kan medføre risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller forurensning.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Takstigen er en eldre bøylestige og er i dag ikke godkjent som adkomst for feier. Dette medfører at det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feiing, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Det er ikke naturlig avrenning fra trapp ved kjellernedgang mot vest, slik at det blir stående vann i trappenedgang.

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke ved pipe vest. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år.

• Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for steinsprang og snøskred i henhold til kommunedelsplan/NVE.

• Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom  i henhold til kommunedelsplan/NVE.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Stigetrinn for feier må monteres opp til begge pipene, eller det må etableres plattform mellom pipene for å sikre tilfredsstillende og sikker adkomst for feiing.

Manglende godkjent adkomst til pipe medfører økt risiko for ulykker ved feiing, og kan føre til at pipen ikke blir feiet, noe som igjen kan gi økt fare for brann og mulig fyringsforbud.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenning fra trapp ved kjellernedgang mot vest, samt vurdere takoverbygg for å hindre vannoppsamling. Dette vil redusere risikoen for fuktskader på kjellerdør og trapp, samt forringelse av konstruksjonen over tid.
Fjerning av mose på begge trappene anbefales for å begrense slitasje på betongen.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å montere ildfast plate med en lengde på minimum 300 mm foran vedinnlegget for å redusere risikoen for at glør eller varme antenner brennbart gulv, og dermed forebygge brannfare og fare for liv og helse.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

• Det anbefales å innhente nærmere vurdering fra fagkyndig dersom det planlegges bygningsmessige tiltak på eiendommen, for å sikre tilstrekkelig trygghet mot steinsprang og snøskred.
Konsekvensen av å ikke vurdere dette nærmere kan være økt risiko for skade på bygning og personer ved eventuelle naturhendelser.

• Det anbefales å være oppmerksom på risiko for flom, spesielt ved store nedbørsmengder eller snøsmelting. Konsekvensen av å bo i et aktsomhetsområde for flom er økt fare for vanninntrenging og fuktskader på bygning og eiendom. Eventuelle tiltak for å redusere risikoen bør vurderes, og det kan være aktuelt å innhente ytterligere informasjon eller utarbeide en flomfareutredning ved fremtidige utbygginger.

• Det anbefales å innhente nærmere vurdering fra geoteknisk fagkyndig dersom det planlegges tiltak som kan påvirke grunnforholdene.
Konsekvensen av å befinne seg i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred er økt risiko for skred, noe som kan medføre fare for skade på bygning og eiendom.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG SUNNDALSVEGEN 1378



**Byggeår**
1925

**Kommentar**
Ifølge kommunen er bygningen oppført i ca 1925

**Anvendelse**
Har  vært benyttet som fritidsbolig de siste årene.

**Standard**
Enkel standard

**Vedlikehold**
Vedlikeholdsbehov

## UTVENDIG

### TG 3 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket har torvtekking og er besiktiget fra takfot med stige og fra bakkenivå.
Det er ikke etablert tettesjikt utover Platon under torva.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist lekkasje ved pipe, noe som krever umiddelbare utbedringstiltak.
Det bemerkes også busker og trær på taket, noe som kan føre til skader i tettesjiktet.

• Det er påvist fuktskade ved pipen som følge av utetthet rundt pipen.

**Konsekvens/tiltak**

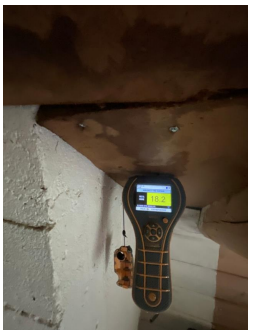
• Det må iverksettes umiddelbare utbedringstiltak for å tette lekkasjen ved pipe, for å unngå videre vanninntrenging og påfølgende risiko for fuktskader og råte i takkonstruksjonen. Det må påregnes utskifting av hele taket da det ikke er etablert tilstrekkelig tettesjikt.

• Det bør etableres et tett og varig tettesjikt rundt pipen for å hindre videre vanninntrengning og fuktskader.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fuktskader, råte og følgeskader på takkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport





Fukt ved pipe.



Lokal råte i vegg ved pipe.

## TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av metall. Torvholdsstokk er av tre, og vindskier og toppbord er i treverk.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist utettheter ved pipebeslaget.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur på sørsiden av bygningen.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Takstige er også et krav på torvtak.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas utbedring av utettheter ved pipebeslaget for å hindre videre vanninntrenging, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på omkringliggende konstruksjoner.
- Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur på sørsiden av bygningen, for å unngå fuktbelastning og risiko for fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Manglende bortledning kan føre til oppfukting, skader på bygningskonstruksjoner og redusert levetid på grunnmuren.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Takvann ikke ledet bort fra grunnmuren ved sørsiden.



Utettheter ved pipebeslag.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket har saltak og er en takås/sperrekonstruksjon med innvendig kledde skråhimlinger. Konstruksjonen har ingen spesiell lufting.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

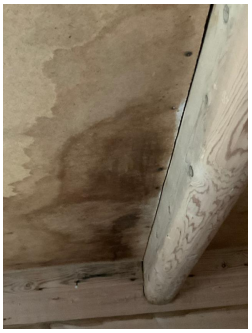
**Konsekvens/tiltak**

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Det må utføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene/skadene i takkonstruksjonen. Skadene bør utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen, noe som kan føre til råte, sopp og redusert bæreevne.

Estimert kostnad gjelder kun nærmere undersøkelser. Utbedringskostnad er estimert under punkt taktekking.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**







## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er oppført i liggende plank og har utvendig stående bordkledning. Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**

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

• Utvendig kledning er generelt slitt og har behov for overflatebehandling.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende konstruksjon, noe som øker faren for skader over tid.

• Overflatebehandling av utvendig kledning bør utføres for å beskytte treverket mot fukt og forlenge levetiden. Manglende vedlikehold kan føre til råte, fuktskader og redusert levetid på kledningen.

# Tilstandsrapport



Slitasje i panelet over kjellernedgang.



Sprekk/slitasje.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Det er malte trevinduer med enkelt glass og varevinduer. Vinduet på toalettrommet har 2-lags glass datert 1979.

**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.







## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdøren i 1. etasje er utført i treverk med 1-lags glass.

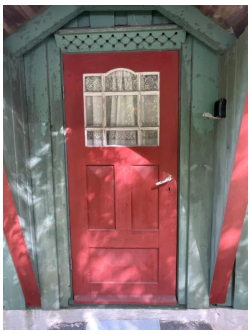
**Vurdering av avvik:**

• Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.
Døren tar i terskelen ved åpning.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader. Ved mer omfattende slitasje bør karmene vurderes for utskifting for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Ytterdører - kjeller

**Beskrivelse**

Ytterdøren i kjeller er av treverk.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist råte i dørterskelen. Døren tar i karm/terskel og fremstår som generelt slitt.

**Konsekvens/tiltak**

• Utskifting av døren må påregnes for å hindre videre råteskader og sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Råte i dørterskelen.

## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er etablert trapp i betong ned til kjelleren.

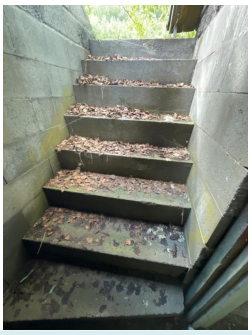
**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke etablert håndløper i trappeløpet, noe som avviker fra gjeldende krav til sikkerhet og brukervennlighet for utvendige trapper. Ut over dette fremstår trappen i god stand.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør monteres håndløper i trappeløpet for å oppfylle krav til sikkerhet og brukervennlighet. Manglende håndløper øker risikoen for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulv er utført med tregulv og belegg.Innvendige gulv fremstår med normal slitasje. Det bemerkes stedvis noe malingsslitasje på tregulvene.

### TG 2 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

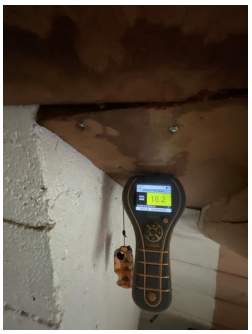
Veggene er kledd med trepanel og malte plater. Synlig plank på vegger i flere rom. Himlingene er utført med malte plater og trepanel.

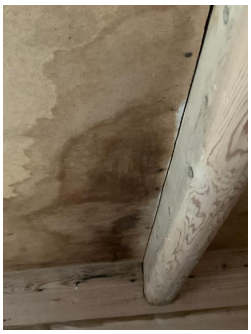
**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist misfarging og fuktskader i overflater, hovedsakelig i 2. etasje. Ellers er det også noe malingsslitasje i tak i soverom.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.









### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter i det største soverommet i 2. etasje. Med bruk av krysslaser ble det målt høydeforskjell opp mot 30mm. Dette skyldes nedbøy i gulvbjelkene. Dette må sies å være vanlig i eldre bygninger da det ikke var samme krav til dimensjoner og planhet ved byggeåret. Det ble ikke målt vesentlige høydeforskjeller i gulv i 1. etasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

## ⚠ Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt radonmåling i bygningen. Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

## TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er pipe i teglstein med tilkoblet vedovn i stue. Sotluke er etablert i stue.

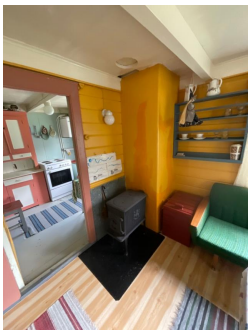
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at det har vært en sprekk i pipen, men denne er nå gjenpusset.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Det er kun etablert en uisolert metallplate mellom ildstedet og treveggen. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales at pipen kontrolleres av fagperson for å sikre at reparasjonen er utført korrekt og at det ikke er risiko for lekkasje av røyk eller brannfare. Konsekvensen av utilstrekkelig utbedring kan være økt risiko for brann eller spredning av røyk til boligen.
• Det må etableres sotlukestein eller isolerende plate i ubrennbart materiale på veggen, samt monteres ildfast plate på gulvet under sotluken, for å redusere risikoen for antennelse og brannfare som følge av brennbart materiale for nært sotluken. Dette er viktig for å ivareta sikkerheten og hindre fare for liv og helse.
• Med tanke på alder og nevnte avvik bør etablering av stålrør i pipeløpet vurderes for å redusere risikoen for brann og sikre trygg bruk av ildstedet. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse, noe som kan medføre skjulte skader eller utettheter og økt fare for brann og helseskade.
• Større avstand til brennbart materiale må etableres, og det må benyttes godkjent, isolerende materiale mellom ildstedet og veggen.

Tiltak bør iverksettes umiddelbart for å redusere brannfare og risiko for skade på liv og helse.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport





## TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet er av betong, og veggene er av delvis pusset lecablokk. Hulltaking er ikke foretatt, da rommets konstruksjon gjør dette unødvendig.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist fukt og misfarging i taket i kjelleren. Dette vurderes å skyldes utilstrekkelig ventilasjon i forhold til luftfuktigheten i rommet.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må etableres tilstrekkelig ventilering i kjelleren for å redusere luftfuktigheten og forhindre videre fukt- og muggskader.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for sopp, råte og skader på bygningskonstruksjonen, samt forringet innemiljø.

Estimert kostnad inkluderer utskifting av panel i taket og kontroll av etasjeskillet samt etablering av en ekstra ventil.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





## TG IU Krypkjeller

**Beskrivelse**

Det er krypkjeller uten tilkomst under den vestlige delen av bygningen, og denne delen lot seg derfor ikke inspisere. Det er etablert kun en ventil i grunnmuren mot krypkjelleren.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

**Konsekvens/tiltak**

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere.

# Tilstandsrapport



Kun en ventil i grunnmuren mot krypkjelleren.

## TG 3 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Trappen er en malt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**

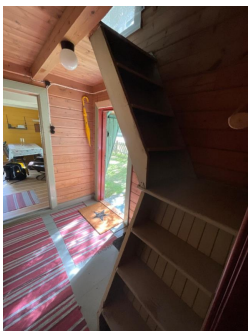
- Trappen er bratt og har lav overhøyde i den nedre delen.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

**Konsekvens/tiltak**

- Konsekvensen av bratt trapp og lav overhøyde er økt risiko for fall og personskade.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Estimert kostnad gjelder montering av enkelt rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er malte fyllingsdører av eldre dato.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at en dør tar i terskel og har behov for justering.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Døren bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på terskel og dørblad.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt slitasje og redusert brukervennlighet.

# Tilstandsrapport



### TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det ble registrert muselort i boden i 2. etasje.

**Vurdering av avvik:**

• Eier opplyser at det er/har vært registrert mus.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak bør iverksettes for å tette mulige inngangspunkter og fjerne tilgangen til mat og skjulesteder for mus.
Konsekvensen av ikke å utbedre forholdet er økt risiko for skader på bygningsdeler, luktproblemer og helseplager.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Det er etablert en enkel kjøkkenbenk med glatt front og benkeplate med belegg. Det er nedfelt utslagsvask av eldre dato.

**Vurdering av avvik:**

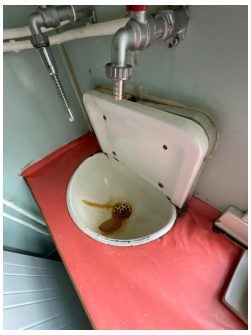
• Det er ved bruk av fuktindikator påvist fukt på gulv under vannledninger.
Årsaken til dette er ukjent, og det kan skyldes enten lekkasje eller kondensering.

• Kjøkkenbenken er generelt slitt og har behov for vedlikehold eller utskifting.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.





### 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

**Vurdering av avvik:**

• Det er er ikke etablert forsert avtrekk over kokesone.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres forsert avtrekk over kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos. Manglende forsert avtrekk kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for skader på overflater og konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TOALETTROM

### 1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

**Beskrivelse**

Toalettrommet har belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Sluket er et plastsluk. Det ble ikke registrert skader ut over normal slitasje på befaringsdagen.

### 1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Sanitærutstyr**

**Beskrivelse**

Toalettrommet er utstyrt med WC og servant.

**Vurdering av avvik:**
• Vannet var avskrudd og utstyr i rommet ble derfor ikke funksjonstestet. Det ble ikke registrert synlige skader på utstyr.

**Konsekvens/tiltak**
• TG 2 er satt på grunn av at wc og servant har ukjent funksjon. Funksjonstesting må påregnes.

### 1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Avtrekk/ventilasjon**

**Vurdering av avvik:**
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

**Konsekvens/tiltak**
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

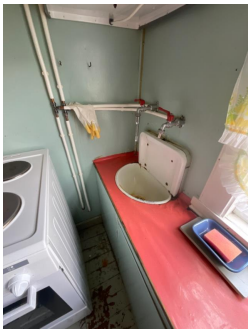
Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse. Hovedstoppekranen er etablert i kjeller på hovedhuset, ellers så er det stoppekraner for toalettrom og kjøkken i toalettrommet. Vannrørene er produsert i 2015. Vannet var avstengt på befaringsdagen og vannledningene er derfor ikke funksjonstestet.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist synlig kondensvann fra kaldtvannsrør i kjøkken og toalettrom.

**Konsekvens/tiltak**
• Kondens på kaldtvannsrør kan føre til fuktskader på omkringliggende materialer og bidra til mugg- og råteutvikling over tid.
• Det anbefales å isolere rørene og forbedre ventilasjonen for å redusere kondensdannelse.





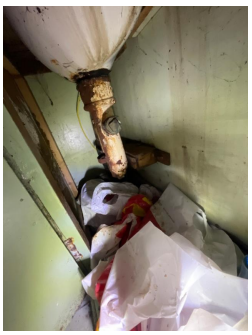
## TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør fra kjøkkenet er av støpejern fra før 1990, med gummiert slange fra kjøkkenbenken og ut. Det er plastrør fra toalettrommet. Lufting av kloakk er ført over tak.

**Vurdering av avvik:**
• Avløpet er ikke funksjonstestet på grunn av at vannet var avstengt,. Det er derfor usikkerhet knyttet til funksjonen. Dette gir økt risiko for skjulte feil eller mangler.

**Konsekvens/tiltak**
• Avløpet bør funksjonstestes når vannet er på igjen for å avdekke eventuelle feil eller mangler.
Konsekvensen av manglende funksjonstest er økt usikkerhet rundt tilstanden, noe som kan medføre risiko for skjulte feil, lekkasjer eller fremtidige skader på avløpssystemet.



## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er etablert en veggventil i stuen. For øvrig er det ingen ventiler i ytterveggene eller i vinduene.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

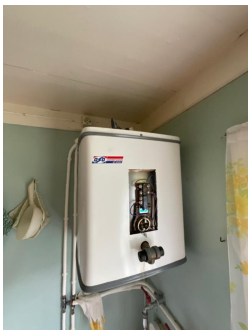
## TG 3 Varmtvannsbereder/tank

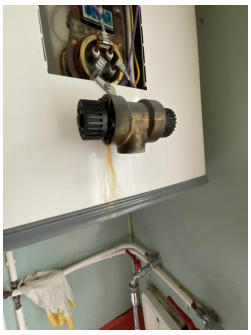
**Beskrivelse**
Det er etablert en veggehengt varmtvannstank på kjøkkenet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist tegn på lekkasje fra varmtvannstanken, samt korrosjon bak demontert frontdeksel.

**Konsekvens/tiltak**
• Varmtvannstanken bør skiftes ut eller repareres av kvalifisert fagperson for å hindre videre lekkasje og korrosjon, da dette kan føre til vannskader på bygningsdeler og økt risiko for funksjonssvikt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**





## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**
Det lokale el-tilsynet utførte kontroll 18.09.2023, og eventuelle avvik ble utbedret.

Anlegget er av eldre dato, og sikringsboks med skrusikringer er montert i gangen i 2. etasje. Hovedinntaket med skrusikringer er etablert i det største soverommet i 2. etasje.

Siden anlegget ble godkjent i 2023, vurderes det at det ikke er behov for ny kontroll på nåværende tidspunkt. Det bemerkes likevel at anlegget er gammelt og at tiltak må kunne påregnes.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

# Tilstandsrapport



Sikringsboks.



Hovedinntak

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er etablert brannslukkingsapparat, men det mangler røykvarsler i 1. etasje.

**Vurdering av avvik:**

- Boligen mangler røykvarsler i 1. etasje ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist at brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen opplysninger om drenering/utvendig fuktsikring er etablert. Det ble ikke registrert synlige tegn til grunnmursplast ut over ved utvendig kjellernedgang.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.



Høy luftfuktighet i kjelleren.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren består av en ringmur i betong. Leca-muren i kjelleren er tilsynelatende oppmurt på innsiden av betongmuren.

**Vurdering av avvik:**

• Grunnmuren har sprekkdannelse i området til høyre for hovedinngangen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å pusse igjen sprekken og følge med på området for å avdekke eventuell negativ utvikling.
Konsekvensen av ikke å utbedre sprekken er økt risiko for vanninntrenging, frostsprengning og videre forringelse av grunnmuren.



## TG 2 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Forstøtningsmuren ved kjellernedgang er av lettklinkerblokker og betongstein.

**Vurdering av avvik:**

• Det registreres en skade på toppen av muren. Det er usikkert om lecablokkene er utvendig slitt, eller om de har tilhugget overflate for utseende.

**Konsekvens/tiltak**

• Utbedring av skade må påregnes.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Forstøtningsmurer - 2

**Beskrivelse**

Forstøtningsmuren er oppført i betongstein.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist skjevhet i forstøtningsmuren i nordkant av eiendommen.
- Rekkverket på forstøtningsmuren er for lavt i forhold til gjeldende krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er viktig å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige sikringstiltak eller utbedringer for å stabilisere muren.
- Rekkverkshøyden må økes for å tilfredsstille gjeldende krav og for å hindre fallulykker.
For lavt rekkverk medfører økt risiko for personskade ved fall.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TG 1 Terrengforhold

**Vurdering av avvik:**

- Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for steinsprang og snøskred i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

**Konsekvens/tiltak**

- Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.
- Det anbefales å innhente nærmere vurdering fra fagkyndig dersom det planlegges nye tiltak på eiendommen, for å sikre tilstrekkelig trygghet mot steinsprang og snøskred.
Konsekvensen av å ikke vurdere dette nærmere kan være økt risiko for skade på bygning og personer ved eventuelle naturhendelser.
- Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.
- Det bør vurderes å utarbeide en flomfareutredning ved planlagt utbygging eller vesentlige endringer på eiendommen, for å redusere risikoen for skader som følge av flom.
Konsekvensen av å ikke ta hensyn til flomfare er økt risiko for vannskader på bygning og eiendom ved store nedbørsmengder eller snøsmelting.
- Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen opplysninger om utvendig avløp eller om det er etablert septiktank.

Vannforsyningen kommer fra samme vannkilde som Sunndalsvegen 1382, og hovedstoppekranen er etablert i kjelleren der.

**Vurdering av avvik:**

- Vannledningene har en alder som medfører at de har en usikker fremtidig funksjon.

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.

• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare type og tilstand på avløpsledningene, samt om det er etablert septiktank. Ukjent avløpsledningstype medfører økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Takstige er også et krav på torvtak.

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Det er kun etablert en uisolert metallplate mellom ildstedet og treveggen. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Boligen mangler røykvarsler i 1. etasje ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det er påvist at brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Rekkverket på forstøtningsmuren er for lavt i forhold til gjeldende krav.

• Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for steinsprang og snøskred i henhold til kommunedelsplan/NVE.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det må etableres sotlukestein eller isolerende plate i ubrennbart materiale på veggen, samt monteres ildfast plate på gulvet under sotluken, for å redusere risikoen for antennelse og brannfare som følge av brennbart materiale for nært sotluken. Dette er viktig for å ivareta sikkerheten og hindre fare for liv og helse.

• Med tanke på alder og nevnte avvik bør etablering av stålrør i pipeløpet vurderes for å redusere risikoen for brann og sikre trygg bruk av ildstedet. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse, noe som kan medføre skjulte skader eller utettheter og økt fare for brann og helseskade.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres, og det må benyttes godkjent, isolerende materiale mellom ildstedet og veggen.

Tiltak bør iverksettes umiddelbart for å redusere brannfare og risiko for skade på liv og helse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

# Tilstandsrapport

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring.  På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Rekkverkshøyden må økes for å tilfredsstille gjeldende krav og for å hindre fallulykker.
For lavt rekkverk medfører økt risiko for personskade ved fall.

• Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

• Det anbefales å innhente nærmere vurdering fra fagkyndig dersom det planlegges nye tiltak på eiendommen, for å sikre tilstrekkelig trygghet mot steinsprang og snøskred.
Konsekvensen av å ikke vurdere dette nærmere kan være økt risiko for skade på bygning og personer ved eventuelle naturhendelser.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

• Det bør vurderes å utarbeide en flomfareutredning ved planlagt utbygging eller vesentlige endringer på eiendommen, for å redusere risikoen for skader som følge av flom.
Konsekvensen av å ikke ta hensyn til flomfare er økt risiko for vannskader på bygning og eiendom ved store nedbørsmengder eller snøsmelting.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

# Bygninger på eiendommen

## Garasje Sunndalsvegen 1382



**Anvendelse**
Garasje, verksted og dusj.

**Byggeår**

**Kommentar**
Ukjent byggeår

**Standard**
Normal standard

**Vedlikehold**
Noe vedlikeholdsbehov

**Beskrivelse**
Garasjen er oppført i en etasje og har støpte gulv. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Vinduer er med enkelt glass og koblet glass. Garasjeporten er en vippeport i tre.
Bygningen har innlagt strøm og vann. Det er etablert et dusjrom i del av bygningen, som tidligere ble benyttet av leietagere i Sunndalsvegen 1378.

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



## Uthus Sunndalsvegen 1382

**Anvendelse**
Lager

**Byggeår**

**Kommentar**
Ukjent byggeår

**Standard**
Enkel standard

**Vedlikehold**
Noe vedlikeholdsbehov

**Beskrivelse**
Bygningen er oppført i en etasje og har støpt gulv. Veggkonstruksjonen er i enkelt bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater.

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

## Uthus Sunndalsvegen 1378



**Anvendelse**
Lager

**Byggeår**
1996

**Kommentar**

**Standard**
Ikke innvendig kontrollert

**Vedlikehold**
Vedlikeholdsbehov

**Beskrivelse**
Bygningen er oppført i en etasje over grunnmur i betongstein. Det er etablert et åpent kjellerrom under bygningen. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. På grunn av at døren ikke lot seg åpne er bygningen kun besiktiget fra utsiden.
Det bemerkes at bygningen har skjevheter og tiltak med oppretting må påregnes.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

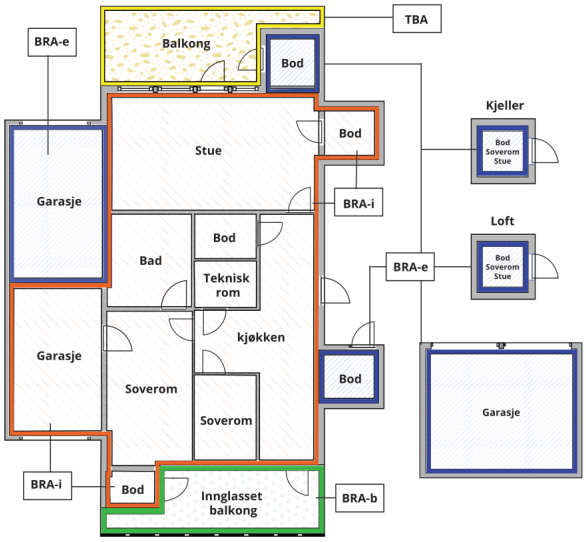
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 Sunndalsvegen 1382

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Kjeller | | 47 | | 47 | | 4 | 51 |
| 1.Etasje | 72 | | | 72 | | | 72 |
| 2.Etasje | 58 | | | 58 | | 7 | 65 |
| **SUM** | **130** | **47** | | | | **11** | **188** |
| **SUM BRA** | **177** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Vaskekjeller, bod, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, bod 2 | |
| 1.Etasje | Gang, stue, stue 2, kjøkken, bod, gang 2, bad | | |
| 2.Etasje | Gang, soverom, soverom 2, gang 2, bad, soverom 3, soverom 4, bod | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det finnes ikke tegninger av boligen i kommunens arkiver. Bygningen er derfor ikke kontrollert opp mot lovlighet.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

## Fritidsbolig Sunndalsvegen 1378

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Kjeller | | | | | | 11 | 11 |
| 1.Etasje | 31 | | | 31 | | | 31 |
| 2.Etasje | 25 | | | 25 | | 6 | 31 |
| **SUM** | **56** | | | | | **17** | **73** |
| **SUM BRA** | **56** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Uinnredet kjellerrom | |
| 1.Etasje | Gang, stue, kjøkken, bod, toalettrom | | |
| 2.Etasje | Gang, bod, soverom, soverom 2 | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det finnes ikke bygningstegninger av bygningen i kommunen arkiver. Bygningen er derfor ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

## Garasje Sunndalsvegen 1382

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | | Gang, dusjrom, verksted, garasje | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

## Uthus Sunndalsvegen 1382

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1.Etasje | | 34 | | 34 | |
| **SUM** | | **34** | | | |
| **SUM BRA** | **34** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | | Bod, bod 2, bod 3 | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det finnes ikke bygningstegninger av bygningen i kommunen arkiver. Bygningen er derfor ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

## Uthus Sunndalsvegen 1378

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | | 9 | | 9 | |
| **SUM** | | **9** | | | |
| **SUM BRA** | **9** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | | Bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 26.8.2026 | Roar Sørlien | Takstingeniør |
| | Svein Erik Forseth Dale | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1563 SUNNDAL | 35 | 15 | | 0 | 598.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Sunndalsvegen 1378

**Hjemmelshaver**
Dale Ingebjørg Forseth, Dale Svein Erik Forseth

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1563 SUNNDAL | 35 | 5 | | 0 | 1659.6 m² | Ambita | Eiet |

**Adresse**
Sunndalsvegen 1382

**Hjemmelshaver**
Dale Ingebjørg Forseth, Dale Svein Erik Forseth

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | 17.08.2026 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Egenerklæring | | Egenerklæringen mangler dato. | Gjennomgått | 10 | Nei |
| Byggesøknad uthus. Feierapporter. Dokumentasjon el.kontroll. | 31.08.2026 | | Gjennomgått | 22 | Nei |

Midt Norsk Takst AS
Fiolvegen 18
7340 OPPDAL

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 03.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Egenerklæring

**Sunndalsvegen 1382, 6612 GRØA**

**04 Sep 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Sunndalsvegen 1382 | Sunndalsvegen 1382 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

2023

**Har du selv bodd i boligen?**

☐ Ja ☒ Nei

## Informasjon om selger

**Selger**

Dale, Svein Erik Forseth

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Tegn til fukt i tak fritidsbolig

**4** **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Malt Tak Enebolig og Garasje

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Retting etter elkontroll

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Egeningsatts, faglært elektriker

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Enebolig har privat vannbrønn sammen med naboeiendommer. Samt egen septiktank. Fritidsbolig får vann fra enebolig, ukjent hvor avløp fra fritidsbolig går.

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Observerte vannlekkasje på vask kjøkken under gjennomgang med takstmann. Samt dårlig trykk opp til bad 2etg.

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny vannpumpe enebolig

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Øra Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Spor etter mus på loft enebolig og fritidsbolig. Har ikke observert mus selv.

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Eiendomen er arv, selgere har ikke bodd i boligen selv og har begrenset kjennskap. Har fylt ut skjema etter beste evne etter hva som er observert etter siste beboers død.

Egenerklæringskjema gjelder også Sunndalsvegen 1378 .

## Boligselgerforsikring

**Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Svein Erik Forseth Dale** | **2026-09-04** |

Identification

Svein Erik Forseth Dale

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Sunndalsvegen 1382, 6612 GRØA har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 35, Bruksnummer 5 i 1563 SUNNDAL kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 02.09.2026 kl. 21.26 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 02.09.2026 kl. 21.05 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/748087-1/200 12.07.2023 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Skifteoppgjør
**DALE INGEBJØRG FORSETH**
FØDT: 04.04.2000 IDEELL: 1/2
**DALE SVEIN ERIK FORSETH**
FØDT: 08.02.1989 IDEELL: 1/2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

**Ingen heftelser registrert.**

## GRUNNDATA

1924/900099-1/61 30.06.1924 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1563 GNR: 35 BNR: 2

1988/3088-2/61 04.07.1988 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1563 GNR: 35 BNR: 15

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kommune: 1563 SUNNDAL
Gnr: 35 Bnr: 15

# Grunnboksinformasjon

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

| | | |
|---|---|---|
| **2023/748087-1/200** | **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** | |
| 12.07.2023 21.00 | VEDERLAG: NOK 0 | |
| | DALE INGEBJØRG FORSETH | IDEELL: 1/2 |
| | F.NR: 040400 | |
| | DALE SVEIN ERIK FORSETH | IDEELL: 1/2 |
| | F.NR: 080289 | |
| | GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE | |

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

## GRUNNDATA

| | |
|---|---|
| **1988/3088-2/61** | **REGISTRERING AV GRUNN** |
| 04.07.1988 | DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1563 GNR:35 BNR:5 |

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

# Informasjon fra kommunen

Selger av Sunndalsvegen 1382, 6612 GRØA har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

# KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

# REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

# FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

# AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

## Gjeldende planstatus

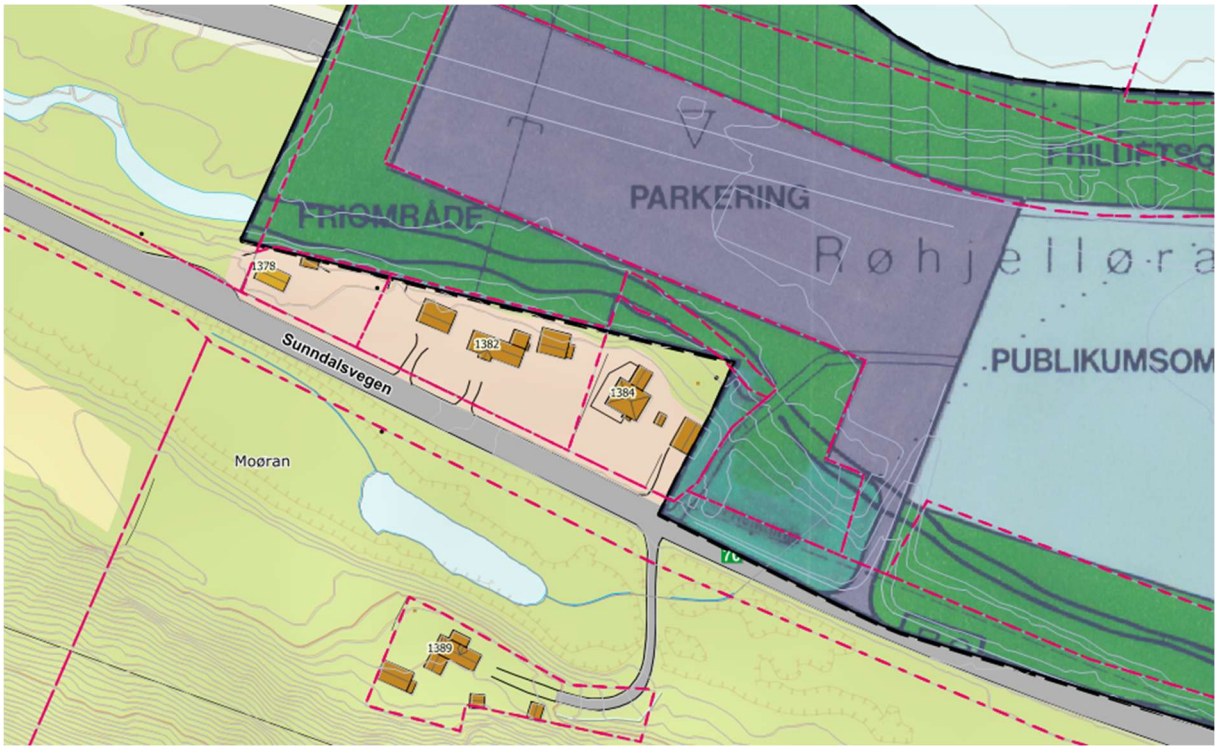
Matrikkel 1563/35/15 og 1563/35/5

Sunndalsvegen 1378 og 1382

**Gjeldende reguleringsplan**

Eiendommene er ikke regulert, men grenser mot regulert til friområde (mørk grønn farge) i reguleringsplan for travbane på Røhjelløran planid. 19940900.

Utsnitt av kart med reguleringsplan:




**Gjeldende kommuneplan**

Kommuneplan for Sunndal arealdelen vedtatt 06.02.2019 gjelder også for området. Kommuneplanen inneholder generelle bestemmelser nr. 0.1 – 0.8 som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana.

På kommuneplanen er området vist som LNF-område, Landbuks-, natur og friluftsformål (lys grønn farge) med bestemmelse nr. 3

Det er i tillegg følgende hensynssoner på tomtene:

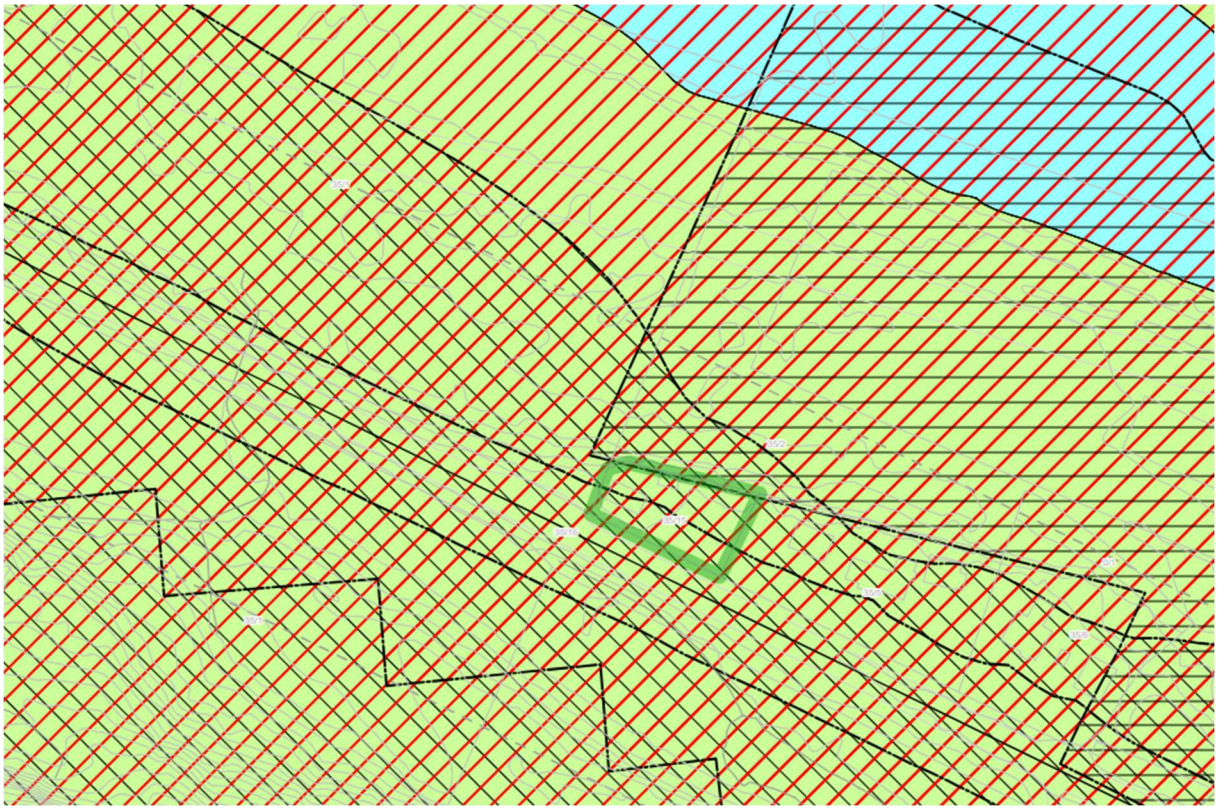
Støysone langs riksveg H210 og H220 (sort skrå skravur), med bestemmelse nr. 4.4.1 (sort skrå skravur)

Hensynssone ras- og skredfare aktsomhetsområder H310_4 med bestemmelse nr. 4.1.4 (rød skravur)

Hensynssone aktsomhetsområde for flom H320_2 med bestemmelse nr. 4.2.2 (rød skravur)

Se vedlagte bestemmelser for kommuneplanens arealdel hva som gjelder i disse områdene.

Utsnitt av kommuneplanens arealdel:



# 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 er 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 friluftsinteressene 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 enkeltsøknader 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 trafikksikker adkomst.
- Skal være tilgjengelig for alle med universell utforming.
- Skal ha allsidige aktivitetsmuligheter og tilfredsstille 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:

Nærlekeareal

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

Kvartalslekeareal

Det skal være felles eller offentlig møte- og lekeareal 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. Lekearealet 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 m2 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 byggteknisk 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 byggteknisk forskrift som utdyper 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 energiøkonomiske bygg (klimatilpassing, materialbruk, kompakte bygg, oppfanging 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 støysone 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 fylkesvegstrekningen legges om som følge av Todalsfjordforbindelsen. 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 trafikksikker 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 ivaretatt 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 støysone 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 (Mjølkill) 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 støysone, byggegrense mot veg, kulturmiljø, kantsone, biologisk mangfold og friluftsinteressene 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 inngjerdinger 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 pukkdatbasen.

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 boligenheter i løpet av planperioden(4år).
b) I områdene LNF -SpredtBolig 4 (Oppdøl) kan det tillates bygging av tilsammen 4 boligenheter i løpet av planperioden (4år).
c) I områdene LNF -SpredtBolig 5 (Viklandet) kan det tillates bygging av tilsammen 4 boligenheter 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 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 Grøvuvassdraget 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-Grøvudalen 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 OppdølsstrandaHENYS naturreservat

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 vannsforsyningsanlegg. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe vannforekomsten eller kvaliteten på vannet.

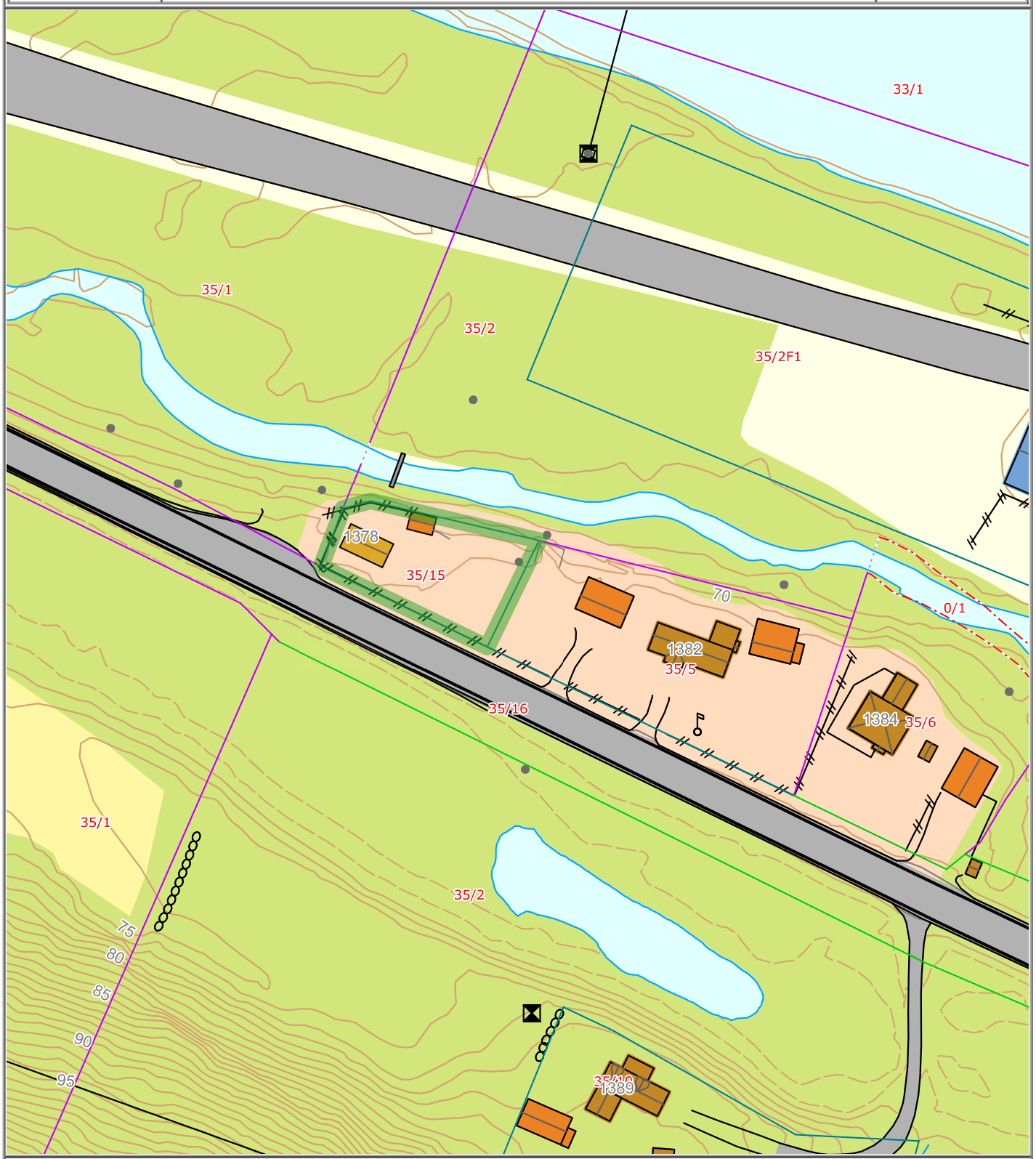
# KARTUTSNITT

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

**SUNNDAL KOMMUNE**

Dato: 19/8-2026 Sign:

Målestokk 1:1000




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

**Informasjon fra Sunndal Kommune:**

**Eiendomsskatt:**

- Sunndalsvegen 1382 (35/5): kr 1164,- pr år.
- Sunndalsvegen 1378 (35/15): kr 663,- pr år.

Dette er tall for 2026. Regulering forekommer i 2027.

**Kommunale Avgifter:**

- Sunndalsvegen 1382 (35/5):

  Feiing/Tilsyn, kr 1997,00 pr år.
  Tilsyn Slamanlegg, kr 600,00 pr år.

  Totalt kr 2 597,- pr år.

- Sunndalsvegen 1378 (35/15):

  Feiing/Tilsyn, kr 722,00 pr år.

  Totalt kr 722,- pr år.

Dette er tall for 2026. Regulering forekommer i 2027.

**Renovasjon:**

- Sunndalsvegen 1382 (35/5): kr 7726,05,- pr år.
- Sunndalsvegen 1378 (35/15): kr 2275,- pr år.

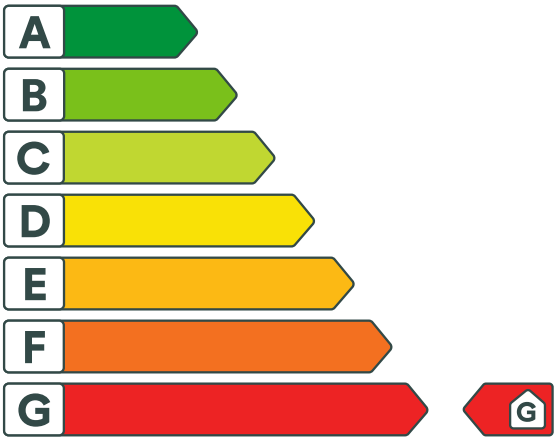
  Dette er tall for 2026. Regulering forekommer i 2027.

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Sunndalsvegen 1378, 6612 GRØA** | |
| Dato for energimerking<br>**11.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-330885** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**181535695** |
| Gårdsnummer<br>**35** | Bruksnummer<br>**15** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**—** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1940** | Bygningstype<br>**Fritidsbolig** |
| Bruksareal<br>**75,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**70,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**591,64 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**506,49 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**35 454 kWh** |

# Sunndalsvegen 1378, 6612 GRØA

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Sunndalsvegen 1378, 6612 GRØA

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: 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 11: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

### Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 20: 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 21: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

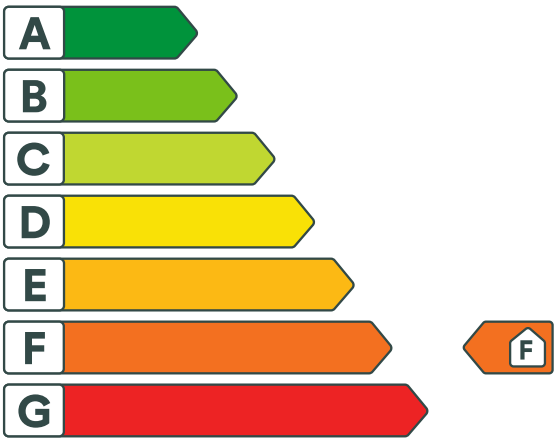
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Sunndalsvegen 1382, 6612 GRØA** | |
| Dato for energimerking<br>**11.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-330884** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**181535725** |
| Gårdsnummer<br>**35** | Bruksnummer<br>**5** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1940** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**120,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**110,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**383,08 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**331,30 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**36 443 kWh** |




# Sunndalsvegen 1382, 6612 GRØA

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Sunndalsvegen 1382, 6612 GRØA

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 2: 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 3: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 6: 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 7: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 13: Montering tetningslister

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

### Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

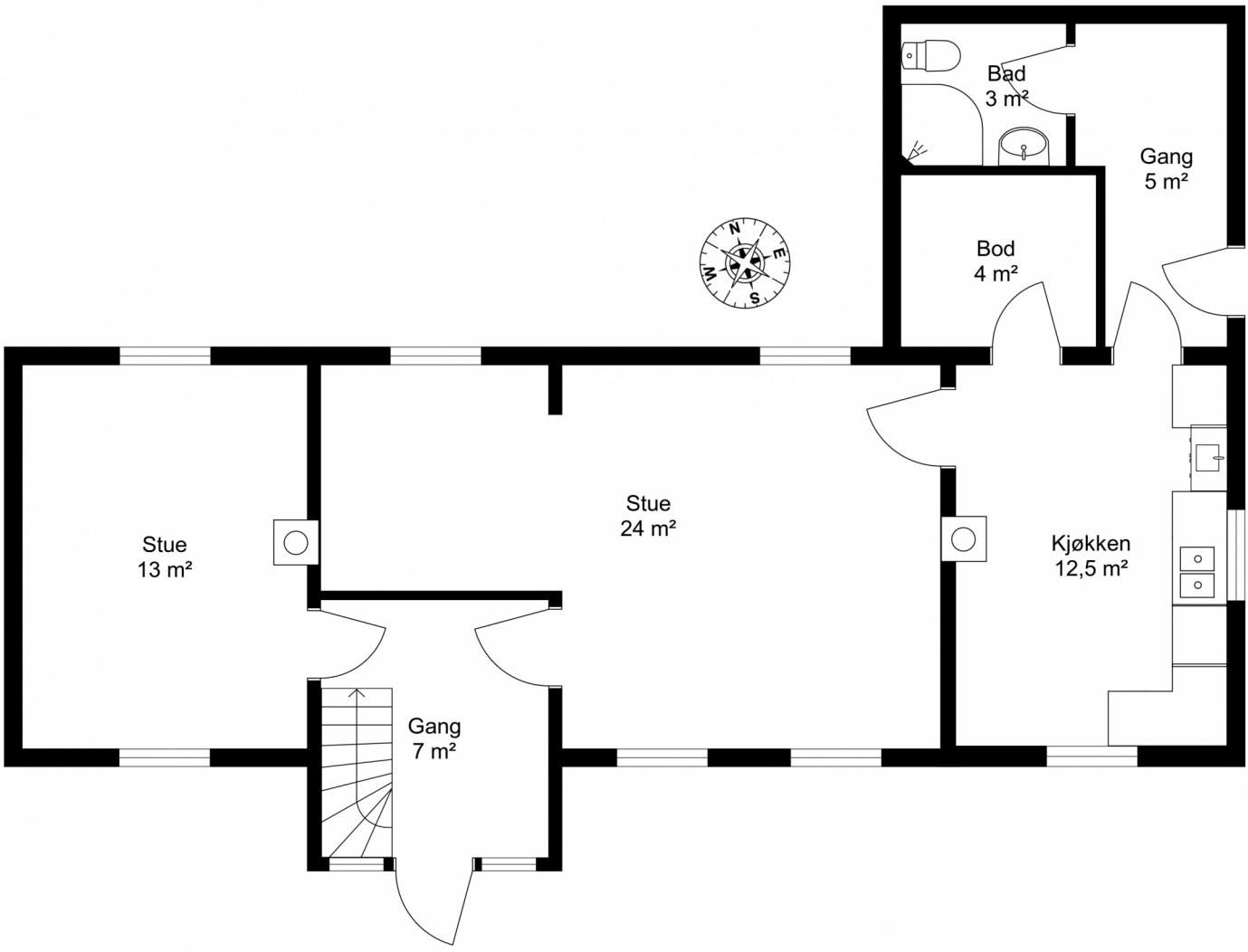
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

MIDT NORSK
TAKST AS

# Sunndalsvegen 1382
## 1. etasje




Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

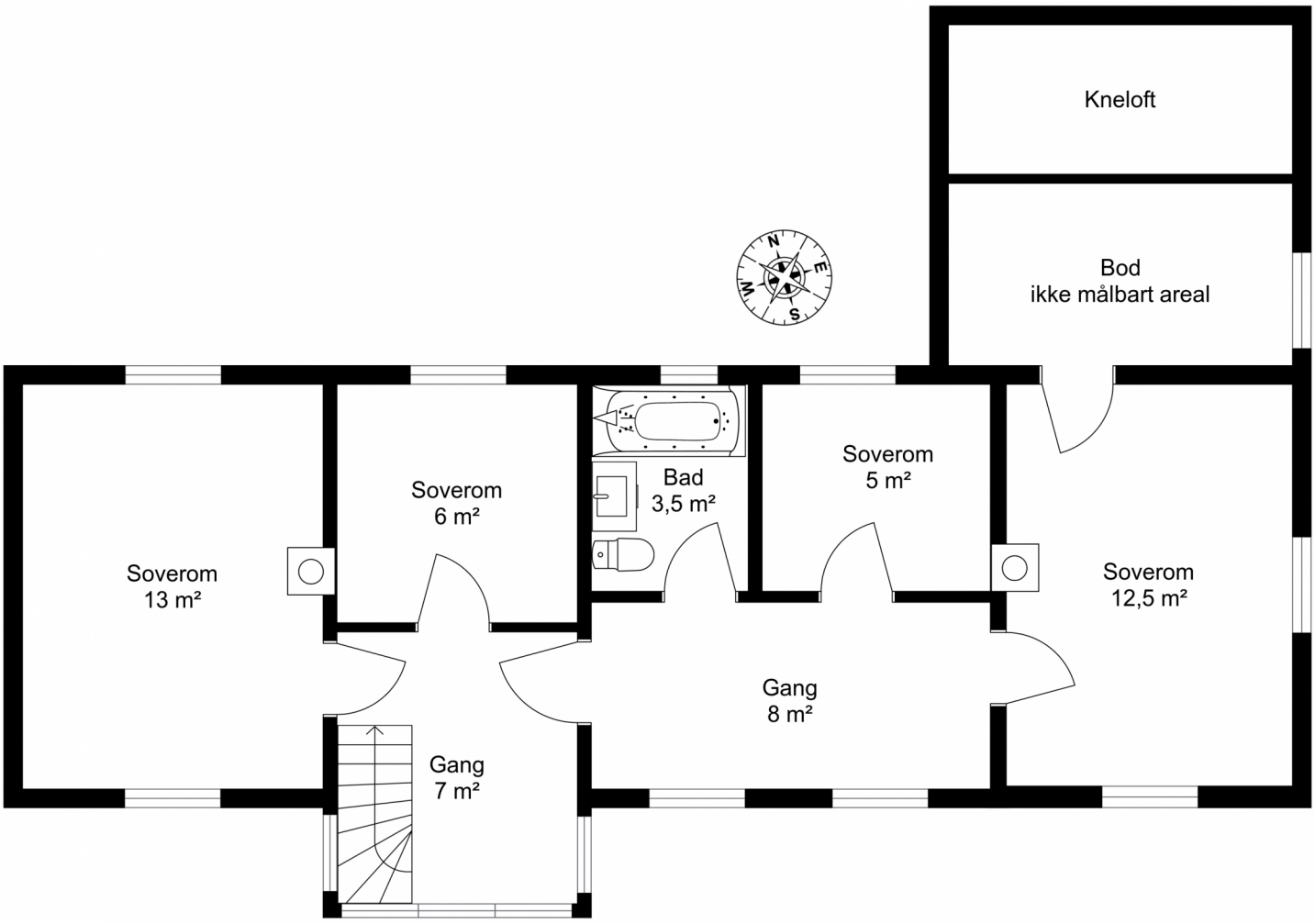
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

MIDT NORSK
TAKST AS

# Sunndalsvegen 1382
## 2. Etasje




Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

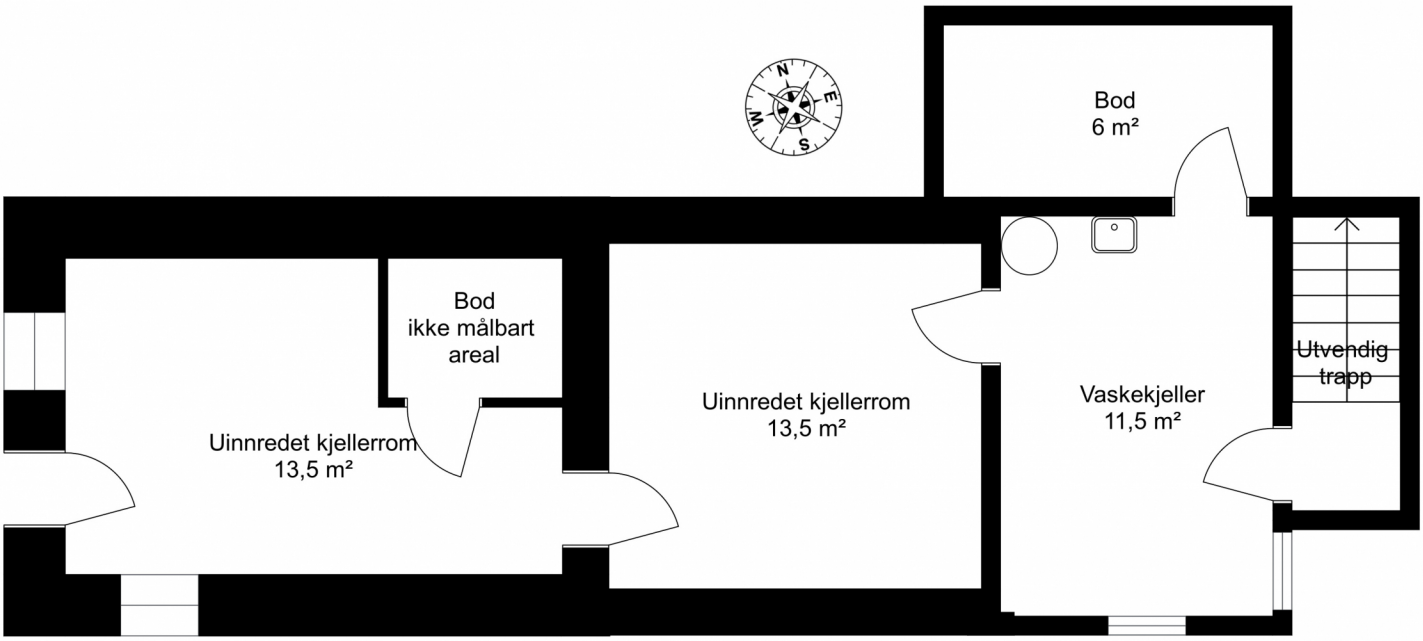
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

MIDT NORSK
TAKST AS

# Sunndalsvegen 1382
## Kjelleretasje




Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

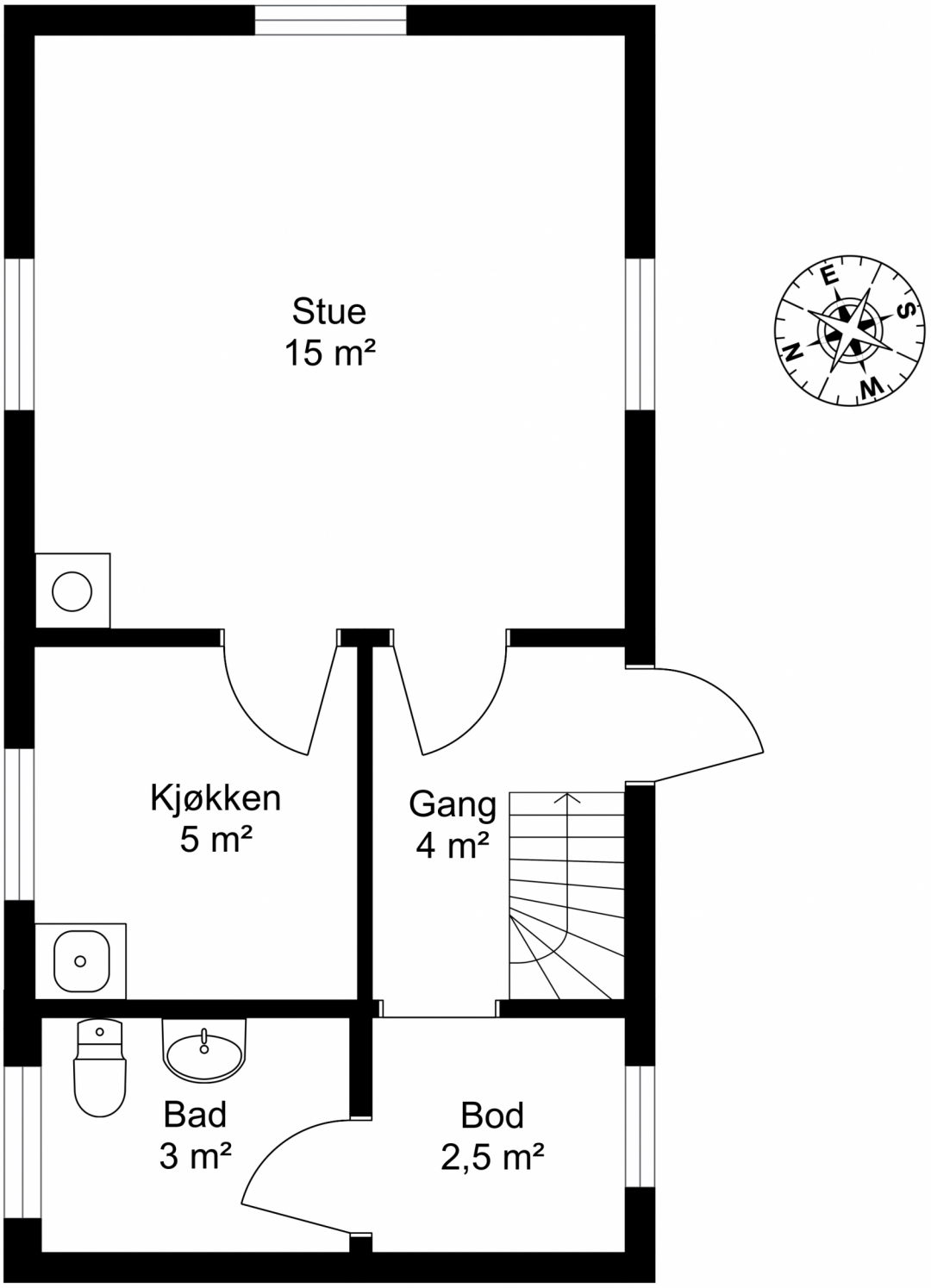
BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

MIDT NORSK
TAKST AS

# Sunndalsvegen 1378

## 1. etasje




Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

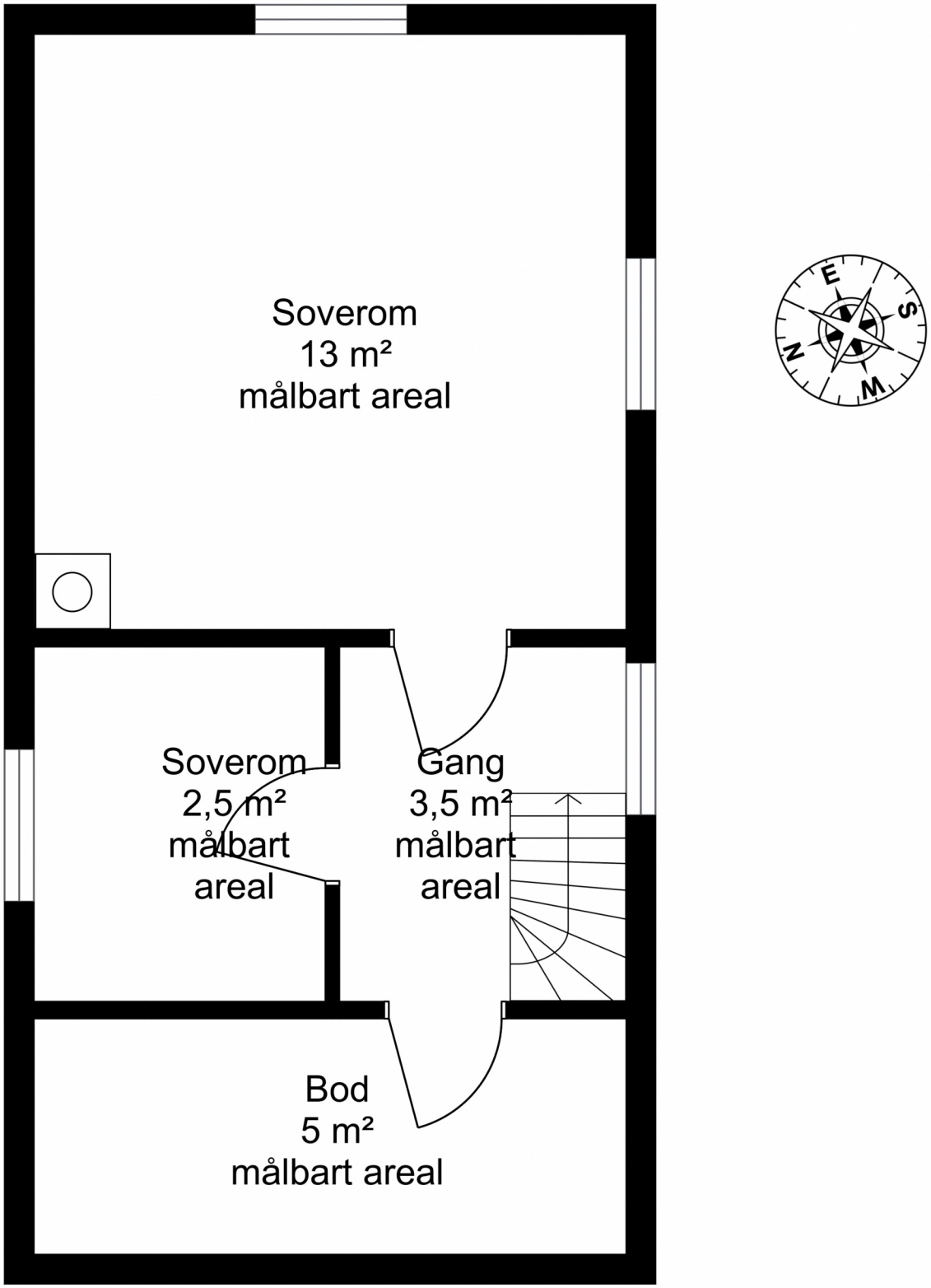
BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

MIDT NORSK
TAKST AS

# Sunndalsvegen 1378

## 2. Etasje




Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

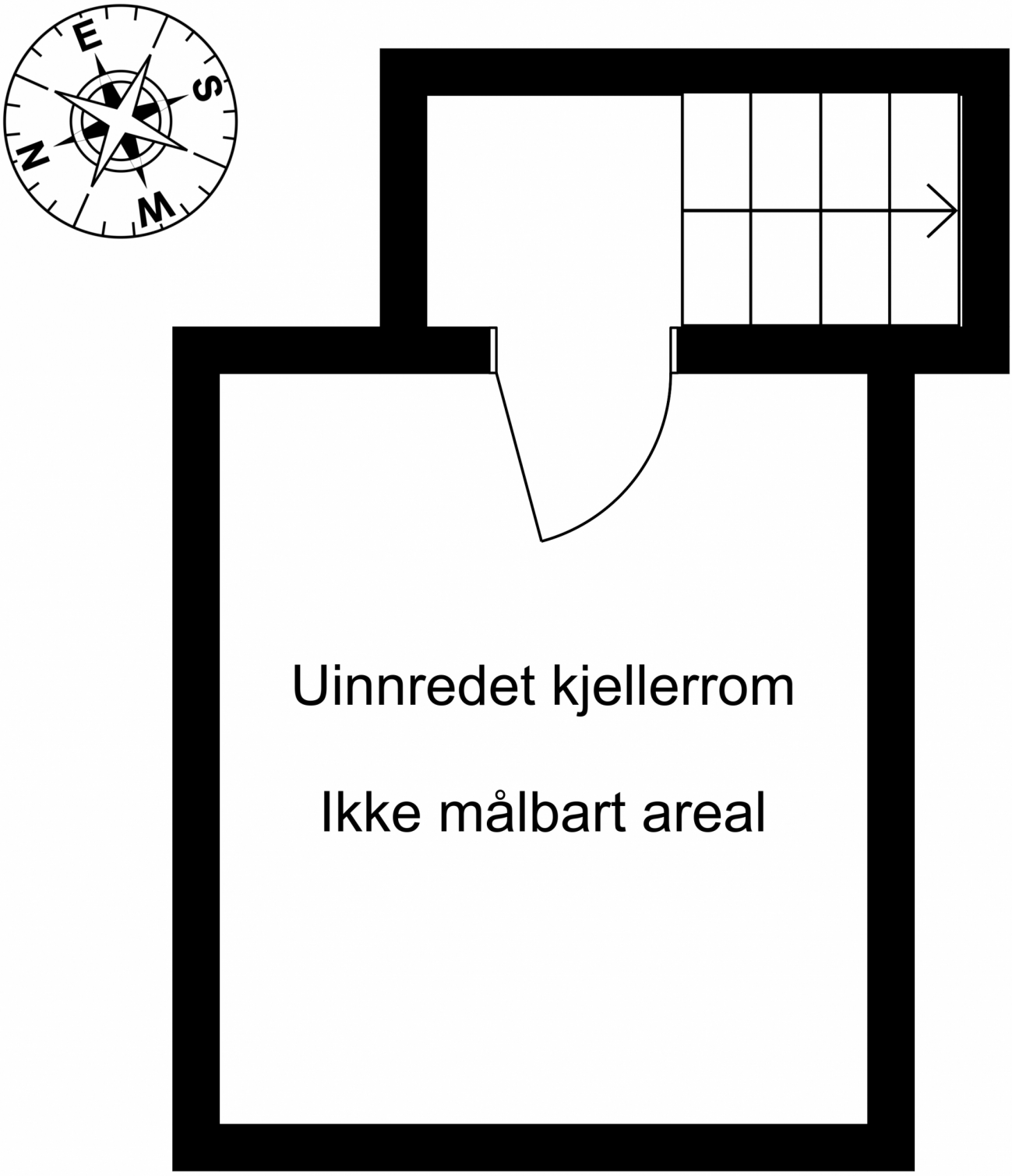
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

MIDT NORSK
TAKST AS

# Sunndalsvegen 1378
## Kjelleretasje




Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 600kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-,tomannsbolig og tomt | 16 900kr |

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.