

Eidsbakken 68

EIDSNES

notar



Prisantydning Kr 3 200 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 234/259 kvm Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Eidsbakken 68

Innholdsrik enebolig med flott utsikt og gode solforhold på Eidsnes

Adresse	Eidsbakken 68 6037 EIDSNES
Prisantydning	Kr 3 200 000,-
Omkostninger	Kr 81 090,-
Totalpris	Kr 3 281 090,-
BRA-i/BRA Total	234/259 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1955
Soverom	3

Velkommen til Eidsbakken 68, en sjarmerende enebolig på Sunde/Eidsnes. Her bor du i et familievennlig nabolag med kort vei til barnehager, skoler og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og området byr på gode turmuligheter i skog og mark. Eneboligen er fra 1955 og har et bruksareal på 239 m² fordelt over tre etasjer. Den inneholder bl.a. 3 stuer, 3 kjøkken, 3 soverom, 3 bad, vaskerom og flere boder. Verandaen på 20 m² vender mot sør og gir en flott utsikt. Tomten er opparbeidet tomt med plen og prydbusker, samt en carport under verandaen. Det er også et uthus på 20 m² som gir ekstra lagringsplass. Det vil være påregnelig med noe modernisering ved eierskifte.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
928 06 440 / ole@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	37
Nøkkelinformasjon	38
Vedlegg	55
Budgivning	167

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

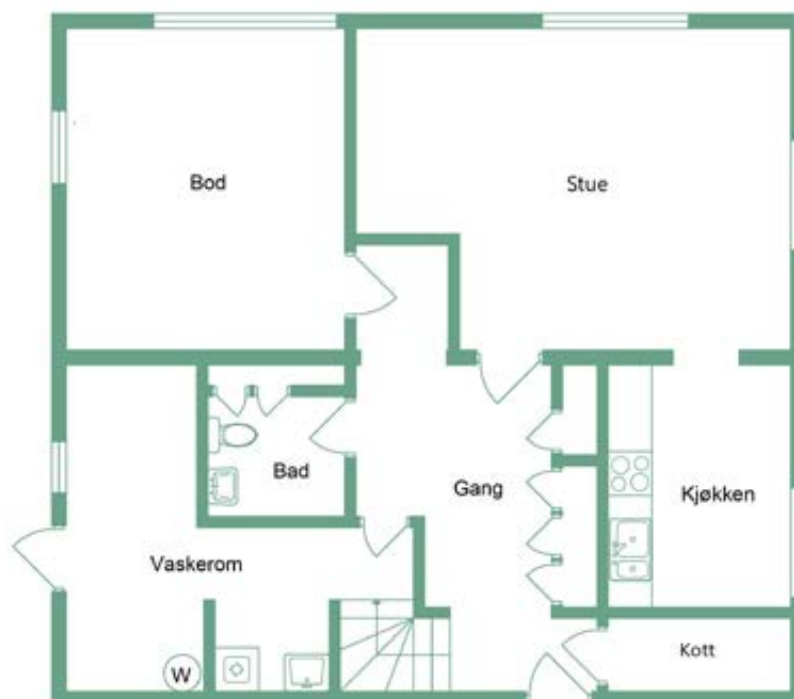
**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Første etasje



Eidsbakken 68

1. Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme







Andre etasje



Eidsbakken 68

2. Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

























Loftsetasje



Eidsbakken 68

Loft

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eidsbakken 68 ligger i det attraktive området Sunde, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne.

Eiendommen har en praktisk beliggenhet med kort vei til viktige fasiliteter. Solevåg skule, som tilbyr undervisning fra 1. til 7. klasse, ligger kun 1,2 km unna, mens Sula ungdomsskule er 10,6 km fra eiendommen. For de yngste er Sunde barnehage bare 0,4 km unna, og Bjørkavåg barnehage ligger 1,6 km unna.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Spar Eidsnes kun 0,7 km fra eiendommen, og Matkroken Vegsund ligger 4,6 km unna. For de som ønsker å benytte seg av offentlig transport, er det en bussholdeplass ved Leirvåg, bare 1 minuttsgang fra eiendommen, med linje 4 og 41.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark. Sundsmyra kunstgrasbane og flerbruksbane ligger kun 0,6 km og 0,7 km unna, henholdsvis, og gir gode muligheter for fotball og ballspill.

For shopping og andre tjenester er AMFI Moa kjøpesenter kun 10 minutter unna, og Apotek 1 Blindheim ligger 8 minutter unna. Eiendommen har også god tilkomst til Ålesund Lufthavn, Vigra, som ligger 33 minutter unna med bil.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Eidsbakken 68, 6037 EIDSNES

OPPDRAKSNUMMER

2-0239/25

SELGER

Oddveig Aasehaug
Laila Karin Fiskerstrand

MATRIKKE

Gårdsnummer 62, bruksnummer 11 i Sula kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Årlig strømforbruk er ikke opplyst. Kostnader vil imidlertid variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 1 280.5 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten består per i dag av 2 teiger på henholdsvis 1 007.8 kvm og 1 280.5 kvm, dvs totalt 2 288.3 kvm. Se vedlagte eiendomskart for detaljer. Selger vil forsøke å få fradelt, og beholde, teigen på 1 007.8 kvm. Denne teigen ligger på vestsiden av Sundevegen og grenser til sjøen mot vest. Teigen er regulert til friområde med felles avkjørsel og parkeringsareal. Dersom fradeling mot formodning ikke er gjennomført før ny eier overtar, og det er behov for hjemmelshavers signatur i forbindelse med fradelingen, så forplikter kjøper seg til å undertegne det som evt. er nødvendig for å kunne gjennomføre fradelingen. Dette er en forutsetning for handelen. Dersom kommunen ikke samtykker i fradelingen så vil teigen følge salgsobjektet uten ekstra kostnad.

Eiendommen ligger i lett kupert terreng. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og noe beplantning med prydbusker. Det er oppført et uthus på eiendommen.

SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 21.10.2025 utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

BYGGEÅR

1955

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1955 og går over tre etasjer pluss et kryploft.

Bygningen hviler på en byggegrunn av fjell, med støpte fundamenter.

Grunnmuren er oppført i mur- og betongkonstruksjoner. Innvendig er muren kledd med asfaltpapp, utlektet, isolert og platekledd, samt dels pusset og malt.

Dreneringen er fra byggeåret og består av naturlig drenering med grøfter, singel og veiter i terrenget, da boligen står på fjellgrunn.

Veggkonstruksjonen består av mur, med pussede murfasader.

Takkonstruksjonen er utført med tresperrer og et undertak av bordtrodd. Yttertaket er tekket med skiferstein fra byggeåret.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall, mens vindskibeslagene er av treverk.

Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag, og i første etasje er det en støpt plate på grunn.

Boligen har vinduer av treverk med 2-lags energiglass fra slutten av 1990-tallet, et eldre vindu med punktert glassrute fra slutten av 1970-tallet i første etasje, og et vindu med enkelt glass i trappegangen. Ytterdøren i første etasje er av trefiner med ornamentglass fra byggeåret. Ytterdøren til vaskerommet og til andre etasje er av formpresset trefiner med glassfelt. I tillegg er det en skyvedør til verandaen av treverk med 2-lags energiglass fra 1999.

Eiendommen har en veranda mot sør, oppført i trekonstruksjoner med kryssfinerplater på gulvet som er kledd med filtduk. Rekkverket er av treverk, og det er en plassbygd trapp til hagen. Det er også en støpt trapp og svalgang foran inngangen til andre etasje, med rekkverk av pusset mur og en støpt plate som tak.

På eiendommen er det oppført et uthus. Bygningen har en støpt plate på grunn og yttervegger av trekonstruksjoner med stående bordkledning. Takkonstruksjonen består av tresperrer tekket med bølgeblikklater. Uthuset har et

vindu av treverk med koblede rammer og enkelt glass, samt en inngangsdør av treverk.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

Sammendraget under viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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

· Det er påvist andre avvik: Det er observert en manglende skiferhelle mot vest. Det er noe mose og slitasjer på taktekkingen.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: · Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

· Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Taknedløp er avsluttet oppe på vegg og dette fører til at grunnmur og fundament får ekstra fuktbelastning. Det er noe mindre skader på takrenne og det er en del rusk/groing i takrenner mot øst. Ene pipen har nytt pipeløp med feieluke på kryploft. Pipe nr 2 har feiling fra tak.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er noe riss/sprekker og stedvis overflateslitassjer på fasader.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

· Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er noe mindre fuktmerker i takkonstruksjon. Det er utført fuktmålinger med Protimeter og det er målt 18,3 vekt-% fukt i treverk rundt pipe som tyder på at det kan være noe innsig av fukt i området her. Det er observert

forekomst med muselort og musefeller på kryploftet.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har noe utvendig overflateslitassjer.

- Utvendig - Dører

Avvik: · Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

· Det er påvist andre avvik:

Eldre inngangsdør har dårlig tetting mellom dør og karm. Det er utvendig overflateslitassjer på skyvedør til veranda.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

· Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

· Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er en del overflateslitassjer på rekkverk. Det er noe fuktmerker i gulvplater.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: · Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

· Det er påvist andre avvik:

Det er noe sprekker mellom trinn og yttervegg, stedvis noe sprekker og avskalling av betong på trinn.

- Innvendig - Overflater

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Det er stedvise slitassjer/skader og sprekker i laminatskjøter på gulv. Det er observert saltutslag og avskalling av maling på betonggulv som tyder på at det er noe kapillærsug (fukt) fra bakken. Oppforet tilfarergulv i stue og kjøkken vil være utsatt for fukt fra bakken, men varmekabler kan begrense dette.

- Innvendig - Radon

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

Eiendommen ligger i område med lite radonforekomster, jmf kart: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: · Pipa har en mindre skade.

Det er løs puss rundt røykrør på vedovn i loftsetasje.

Sotluke er plassert i skap i 1. etasje og har litt liten avstand til brennbart materiale.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: · Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

· Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

Det er benyttet asfaltpapp på grunnmur som var vanlig på utførelsestidspunkt, men blir ikke benyttet på denne måten idag. Det er boret inspeksjonshull i stue mot yttervegg mot terreng og det er målt 20,7 vekt-% fukt i bunnsvill/utføringslekt som tyder på at det er noe fukt i konstruksjonen. Dette fører også til høyere fuktnivå i oppforet tilfarergulv. Taknedløp på utsiden er avsluttet oppe på vegg som fører til ekstra fuktbelastning på muren. Det er ikke observert fukt- eller råteskader i konstruksjonen. Det er observert saltutslag og avskalling av maling på betonggulv.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: · Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

· Trappen har en del slitassjegrader utover det som er normalt ut ifra alder.

Det er en del slitassjer på trinn. Trappene er bratte og smale og ikke etter dagens krav og standard.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: · Enkelte av innvendige dører har en del slitassje.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: · Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er utført fuktmåling med Protimeter i delevegg mot våtsone på badet uten å avdekke unormale forhold.

- Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: · Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er utført fuktmåling med Protimeter i delevegg uten å avdekke unormale forhold.

- Våtrom - 2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

· Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk er under dusjkabinett og har begrenset tilkomst. Det er ikke slukmansjett rundt sluk og fuktsikring rundt sluken er usikker. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

- Våtrom - Loft - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: · Det er uegnede materialer i våtsoner.

Malt tapet på vegger er en ikke anbefalt løsning i våtrom.

- Våtrom - Loft - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: · Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: · Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - Avtrekk

Avvik: · Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja. EI-anlegget har forskjellig alder og kvalitet. I følge Elsikkerhet Møre AS så ble det sist utført kontroll på elektriske anlegg og elektrisk utstyr den 26.06.2012 (hybelleilighet) og 02.07.2012 (hovedbolig). Ingen feil eller mangler ble avdekket under kontrollene, jfr. vedlagte tilsynsrapporter. Det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene, og utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat i vedlagte tilstandsrapport gjelder el-kontroll og ikke eventuelle utbedringer.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er observert noe saltutslag

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: · Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er stedvis riss og sprekker i grunnmur, overflateslitasjer.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: · Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger i lett kupert terreng og det kan være noe tilsig av fukt fra terrenget.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er målt 10 mm høydeforskjell på 2 meter i gang ig stue i 1. etasje. Det er målt 12 mm høydeforskjell på 2 meter i stue i 2. etasje, 25 mm gjennom hele stue. Det er 15 mm høydeforskjell mellom stue og kjøkken. Det er målt 35 mm høydeforskjell gjennom hele stue i loftsetasje. Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er sprekker i tapetskjøter, det er ikke ventilasjon i badet. Det er forhøyet gulv rundt sluk og eventuelt lekkasjevann på utsiden har ikke tilgang til sluken. Det er slitasjer og skader på dør. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

- Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er noe saltutslag på betonggulv og malte murvegger. Vaskerommet har standard fra byggeår. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

- Våtrom - 2. etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: · Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
· Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er målt 10 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør-anbefalt 25 mm. Men det er stedvis feil fall på gulv der gulvet heller mot ene veggen, og ved eventuelle vannlekkasjer så vil det samle seg vann her. Det er noe riss/ sprekker i flisfuger.

- Våtrom - Loft - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: · Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

· Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er målt 2 mm motfall mot sluk, men vanskelig å fastslå nøyaktig da sluk er skjult under skap.

- Våtrom - Loft - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

· Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk er under skap og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 05.11.2025 (utdrag):

Er det dødsbo? Ja.

Avdødes navn: Kari Johanne Hove.

Er det salg ved fullmakt? Ja.

Hjemmelshavers navn: Kari Johanne Hove.

Har du kjennskap til eiendommen? Nei.

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å

foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/ fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2016:

- 200 liter vv-bereder fra 2016 i vaskerom.

2015:

- Det er opplyst at kjøkkenet ble noe fornyet ca 2015.

2000:

- Det opplyses om at veranda ble oppført ca 1999/2000.
- Det opplyses om at badet ble oppusset ca år 2000.
- Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset ca år 2000.

1999:

- Vinduer av treverk med 2-lags energiglass fra slutten av 1990-tallet.
- Skyvedør til veranda av treverk med 2-lags energiglass fra 1999.
- Badet er trolig oppusset på slutten av 1990-tallet.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLANER

Plan Id: 2015A001

Navn: Arealplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 30.04.2015

I følge denne planen så består eiendommen (begge teigene) av flere delarealer;

- Delareal: 1 261 kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

- Delareal: 966 kvm. Arealbruk: Friområde, Nåværende.

- Delareal: 62 kvm. Arealbruk: Veg, Nåværende.

- Delareal: 39 kvm. KP Angitt Hensyn: Bevaring naturmiljø. KP Arealformål: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. KP Hensynsonenavn: H570.

Hensynsone H 570 fungerer som en buffersone for automatisk freda kulturminne (H 730). Innenfor hensynsone H570 – kulturmiljø, skal tiltak som plan- og dispensasjonssaker, byggesaker, saker om skogsveg, tiltak i landbruket sitt kulturlandskap m.m. sendes til fylkeskommunen til høring. Målet er å styre utviklingen slik at nye tiltak tar tilstrekkelig hensyn til kulturminnene.

REGULERINGSPLANER

Plan Id: 10.03

Navn: Reguleringsplan for Rv1/Rv61 Sjukeneset – Bjørkavåg –Solevåg

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 16.12.1993

I henhold til denne planen så er eiendommen (begge teigene) regulert til:

- Boliger
- Veg og annen veggrunn
- Friområde
- Felles avkjørsel og parkeringsareal

OMRÅDE RUNDT EIENDOMMEN

Nord for eiendommen/hovedteigen er det i henhold til ovennevnte reguleringsplan regulert til industriområde. Iht. arealplan så er imidlertid dette området nå (nyere plan går foran eldre plan) avsatt til boligbebyggelse, fremtidig. Sør for eiendommen er det regulert til forretningsområde, og dette samsvarer også med det området er avsatt i arealplanen. Området øst for eiendommen/Eidsbakken er delvis uten detaljregulering. Området uten detaljregulering er avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsfomål. Området som er detaljregulert er regulert til forretninger, veg, fortau og annen veggrunn/teknisk anlegg. Dette samsvarer også med hva området er avsatt til i arealplanen. Se vedlagte

utsnitt av kommuneplankart og reguleringsplankart for mer informasjon.

REGULERINGSPLANFORSLAG

Det er ingen reguleringsplanforslag som berører eiendommen (begge teigene) per 14.10.2025, jfr. vedlagte kart "Reguleringsplanforslag". Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

OMRÅDEANALYSE

I henhold til områdeanalyse datert 14.10.2025 så er registrert 17 berørte datasett på eiendommen (begge teigene):

- 100-meter belte kyst
- Dyrkbar jord
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Stormflo
- Tettsteder
- Vernskog
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Marine Naturtyper – DN håndbok 19
- Naturtyper i Norge – landskap
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Vannforekomster

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

For mer informasjon om datasettene se vedlagte områdeanalyse. Til informasjon så tar kommunen forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

KULTURMINNERAPPORT

I følge kulturminnerapport datert 14.10.2025 så er det på eiendommen (begge teigene) registrert 0 berørte datasett.

For mer informasjon om sjekkede datasett se vedlagte kulturminnerapport. Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

VEDLAGT I SALGOPPGAVEN

Opplysningene ovenfor omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Utsnitt av kommuneplan og reguleringsplan med bestemmelser, utsnitt av reguleringsplanforslag samt områdeanalyse og kulturminnerapport følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sula kommune. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes også på internett/kommunens hjemmeside.

OPPVARMING

FØRSTE ETASJE

- Varmekabler i tilfarergulv i stue og kjøkken.
- Varmekabler i gulv på bad.

Selger er usikker på varmekablenes funksjon (mulig defekt/mulig sikring). Kjøper overtar alt ansvar knyttet til dette.

ANDRE ETASJE

- Luft/luft varmepumpe på stue.
- Varmekabler i gulv på bad.
- Panelovn på soverom.
- Vedovn på stue.

LOFTSETASJE

- Varmekabler i gulv på bad/vaskerom.
- Vedovn på stue.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er installert fiber fra Tafjord i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er også etablert en carport under veranda.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, jfr. vedlagte kart over veiadkomst.

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgaoppgaven. Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker og noe næringsvirksomhet i nærmiljøet.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Solevåg skule (1-7 kl.)
Sula ungdomsskule (8-10 kl.)

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er "Leirvåg" som ligger ca 1 minutt's gange/ 0.1 km fra eiendommen. Her passerer Linje 4 og 41.

ADGANG TIL Utleie

Registrert som enebolig med en boenhet i matrikkel. Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Utleie av hybel som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang. Da regnes det som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ENEBOLIG OG UTHUS

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken tegninger, byggetillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til boligens og uthusets opprinnelse i deres arkiver, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningene kan derfor ikke dokumenteres. Boligen og uthuset har imidlertid vært i bruk siden ca 1955. Oppføring av bygninger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger derfor ofte ikke ovennevnte dokumentasjon. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Siden det ikke foreligger tegninger så foreligger det heller ikke noe grunnlag for meglerforetaket til å foreta en lovlighetsvurdering knyttet til evt. bruksendringer/ fasadeendringer. Se generell informasjon nedenfor.

ALTAN

Det foreligger et delegert vedtak datert 20.10.1999 knyttet til melding om bygging av altan. Meldingen gjelder oppføring av altan med areal ca 20 kvm i tilknytning til bolighus. Tiltaket er godtatt som melding etter plan og bygningslova § 86a. Vedtaket gjaldt også som igangsettingstillatelse.

Det foreligger kun en enkel tegning av altanen i kommunens bygningsarkiv, men denne ser ut til å samsvare med oppført tiltak.

Kopi av vedtak og byggemeldt tegning følger vedlagt i salgsoppgaven.

GENERELL INFORMASJON

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bod, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder

utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v.

RADONMÅLING

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

Radon er en helsefarlig, usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2010.

INNHold

1. Etasje:

BRA-i 78 kvm: Stue, kjøkken, bad, vaskerom, gang, bod og kott.

BRA-e 5 kvm: Utebod.

2. Etasje:

BRA-i 78 kvm: Stue, kjøkken, soverom, bad, hall, trapperom og vindfang.

TBA 20 kvm: Veranda/altan.

Loft:

BRA-i 78 kvm: Stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang og 2 soverom.

Uthus:

BRA-e 20 kvm: Bod.

LOVLIGHET

Det eksisterer ikke hustegninger i kommunens bygningsarkiv så da foreligger det heller ingen grunnlag for meglerforetaket til å foreta en lovlighetsvurdering knyttet til evt. bruksendringer/fasadeendringer. Det foreligger kun en enkel tegning av altanen i arkivet, og denne ser ut til å samsvare med oppført tiltak. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Enkel kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter og laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum. Det er ikke montert komfyr. Det er utsparring i vegg over kokesone for montering av avtrekksvifte, og det er montert uisolert ventilasjonskanal via kott til lufteventil på yttervegg.

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning i laminat med folierte, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Kjøkkenet ble oppusset ca. år 2000. Det er ventilator over komfyr, fliser mellom benk og overskap og opplegg for oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Kjøkken Loft:

Kjøkkeninnredning i laminat med folierte fronter og laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Kjøkkenet ble noe fornyet ca. 2015. Det er ventilator over komfyr med avtrekk ut via luftekanal på pipe, fuktbestandig tapet mellom benk og overskap, og opplegg for oppvaskmaskin. Det er installert vannstopp-system i kjøkkenbenk. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad:

Bad 1. etasje: Bad med epoxybelegg og varmekabler i gulv, og våtromstapet på vegger. Rommet er utstyrt med dusj, toalett, servant, sotluke på pipe og plassbygde skap.

Vaskerom 1. etasje: Vaskerom med malt betongflate på gulv, malte murvegger og platekledde lettvegger av treverk. Rommet er utstyrt med skyllekar, vv-bereder, opplegg for vaskemaskin, stoppekran, vannmåler og har utgang til gårdsplass.

Bad 2. etasje: Bad med fliser og varmekabler i gulv, og flis på vegger. Himlingen har takesplater. Badet ble oppusset ca. år 2000. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og hel servantplate med underskap. Det er elektrisk avtrekk med sensor.

Bad/vaskerom Loft: Bad med fliser og varmekabler i gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling. Badet er trolig oppusset på slutten av 1990-tallet. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin og elektrisk avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: 1. etasje har betonggulv, teppe og vinylbelegg. 2. etasje og loftsetasje har laminat. Det er oppforet tilfarergulv med varmekabler i stue og kjøkken i 1. etasje. Vegger: 1. etasje har tapet, pusset mur, malte plater og panel. 2. etasje og loftsetasje har tapet. Himling: 1. etasje har takesplater og tapet. 2. etasje og loftsetasje har takesplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannrør av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.
- Varmtvannstank: 200 liter vv-bereder fra 2016, plassert i vaskerom.
- Elektrisk anlegg: 2 sikringsskap med automatsikringer, et sikringsskap med skrusikringer.
- Brann tekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

HVITEVARER

Oppvaskmaskin i andre etasje medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen.

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

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 234 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 259 m²

TBA: 20 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Stue, kjøkken, bad, vaskerom, gang, bod og kott.

BRA-e: 5 m² Utebod.

2. etasje

BRA-i: 78 m² Stue, kjøkken, soverom, bad, hall, trapperom og vindfang.

Loftsetasje

BRA-i: 78 m² Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom og gang.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

20 m² Veranda/altan.

UTHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² Bod.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET ENEBOLIG

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

LOVLIGHET UTHUS

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 200 000,-

VERDITAKST

Kr 3 200 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 23 106,- for år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Feieavgift: kr 500,00

Fastgebyr kloakk boenhet: kr 5426,16

Fastgebyr vann boenhet: kr 3653,41

Forventet bruk vann 2025: kr 1282,81

Forventet bruk kloakk 2025: kr 2321,62

Eigedomsskatt bolig: kr 4033,00

Renovasjon 140 l: kr 5889,00

Totalt: kr 23106,00

Ovennevnte er en prognose over kommunale gebyrer for inneværende år. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det er installert vannmåler i boligen, målnummer 16028081. Forbruk i 2024 var 110.

Fakturert beløp i 2024 var kr 23 084,54.

Sula kommune har ordinært 4 betalingsterminer for

kommunale avgifter pr. år, men en kan søke om å få månedlig fakturering. Mer informasjon om dette finner man på hjemmesiden til Sula kommune.

Bingsakort: 600 kg per år for privathusholdninger. Ved

eierskifte skal kortet overleveres til ny eier. Eierskifte gir ikke ny kvote for inneværende år. Erstatningskort koster p.t. kr 250,-.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 440 590,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 762 361,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr 3 200 000,- (Prisantydning)

kr 17 900,- (Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners)

kr 80 000,- (Dokumentavgift)

kr 545,- (Tinglysning skjøte)

kr 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

kr 98 990,- (Omkostninger totalt)

kr 3 298 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1953/301566-3/58 19.06.1953 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 62 BNR: 4

Dvs: Jfr. Skylddelingsforretning datert 17.06.1953/tinglyst 19.06.1953; Hovedbruket forbeholder seg rett til en kjørevei over parsellen ved fjæren (4 m bred).

GRUNNDATA

1953/301566-1/58 19.06.1953 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1531 GNR: 62 BNR: 4

1990/5347-1/58 06.08.1990 SAMMENSLÅTT MED DENNE
MATRIKKELENHET: Gnr. 62 bnr. 45.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1953/301566-2/58 19.06.1953 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 62 BNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 62 BNR: 84

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om vannrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Jfr. Skylddelingsforretning datert 17.06.1953/tinglyst 19.06.1953; Parsellen gis rett til å grave brønn samt legge ned vannledningsrør over og på hovedbruket. En videre gis parsellen rett til å benytte hovedbrukets veier.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

06.11.2025

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

93894520

DIVERSE OPPLYSNINGER

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

07.11.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning.
Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.
Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

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 eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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 jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

KONSESJON

Som nevnt tidligere i salgsoppgaven så består tomten per i dag av 2 teiger på henholdsvis 1 007.8 kvm og 1 280.5 kvm, dvs totalt 2 288.3 kvm. Selger vil forsøkte å få fradelt, og beholde, teigen på 1 007.8 kvm. Dersom fradelingen ikke lar seg gjennomføre, og begge teigene overskjøtes til ny eier/ kjøper, så blir følgende gjeldende:

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen

ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

EIDSBAKKEN 68

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Matrikkelrapport
- Vedtak og byggemeldt tegning altan
- Tilsynsrapporter el-anlegg
- Oversiktskart
- Eiendomskart
- Grunnkart
- Ledningskart
- Vegstatuskart
- Kommuneplankart m/bestemmelser og retningslinjer
- Reguleringsplankart m/bestemmelser
- Reguleringsplanforslag
- Områdeanalyse
- Kulturminnerapport
- Energiattest

Tilstandsrapport



Enebolig



Eidsbakken 68, 6037 EIDSNES



SULA kommune



gnr. 62, bnr. 11

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 21.10.2025

Rapportdato: 29.10.2025

Oppdragsnr.: 18872-1982

Referansenummer: MG1105

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland



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.

Møretakst AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.4.2025 er vi 9 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på nordvest-landet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringsseiendommer.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 3 etasjer pluss kryploft, oppført ca 1955. Det er veranda mot sør, støpt trapp og svalgang foran overbygd inngangsparti mot øst. Boligen er innredet med leilighet i 2. etasje og loftsetasje, men er registrert med bare 1 boenhet i matrikkelen.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med skiferstein fra byggeår.
Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskibeslag av treverk.
Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrod.
Vinduer av treverk med 2-lags energiglass fra slutten av 1990-tallet.
Et eldre vindu med punktert glassrute fra slutten av 1970-tallet i 1. etasje. Et vindu med enkelt glass i trappegang.
Ytterdør i 1. etasje av trefiner med ornamentglass fra byggeår.
Ytterdør til vaskerom i 1. etasje av formpressa trefiner med glassfelt.
Ytterdør til 2. etasje av formpressa trefiner med glassfelt. Skyvedør til veranda av treverk med 2-lags energiglass fra 1999.
Veranda på ca 20 m² mot sør. Oppført i trekonstruksjoner med kryssfinerplater på gulv kledd med filtduk. Rekkverk av treverk, plassbygd trapp til hage. Det opplyses om at veranda ble oppført ca 1999/2000. Det er etablert carport under veranda.
Det er støpt trapp og støpt svalgang foran inngang til 2. etasje.
Rekkverk av pusset murkonstruksjoner, støpt plate som tak.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje har betonggulv, teppe og vinylbelegg på gulv, tapet, pusset mur, malte plater og panel på vegger, takessplater og tapet i himling. Det er oppforet tilfarergulv med varmekabler i stue og kjøkken.
2. etasje har laminat på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling.
Loftsetasje har laminat på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate på grunn i 1. etasje.
Boligen har 2 piper; en mursteinspipe fra byggeår og en mursteinspipe fra byggeår med nytt røykrør. Det er installert vedovn på stue i 2. etasje og i loftsetasje.
Grunnmur er oppført i mur-/betongkonstruksjoner som er kledd med asfaltapp, utlektet, isolert og platekledd innvendig, dels pusset, malte murvegger.
Innvendige trapper av treverk med tette trinn. Rekkverk av treverk med trespiller på trapp mellom 1. etasje og 2. etasje. Tett rekkverk av treverk på trapp til loftsetasje.
Det er innvendige formpressa fyllingsdører av nyere dato i 2. etasje.
Slette finerdører forøvrig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:
Bad med epoxybelegg og varmekabler i gulv, våtromstapet på vegger. Dusj, toalett, servant, sotluke på pipe. Plassbygde skap.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerom med malt betongflate på gulv, malte murvegger og platekledd lettvegger av treverk. Skyllekar, vv-bereder, opplegg for vaskemaskin, stoppekran, vannmåler, utgang til gårds plass.

Bad 2. etasje:

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjkabinett, toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk med sensor. Det opplyses om at badet ble oppusset ca år 2000.

Bad/vaskerom loftsetasje:
Bad med fliser og varmekabler i gulv, malt tapet på vegger. Dusjkabinett, toalett, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk. Badet er trolig oppusset på slutten av 1990-tallet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etasje:
Enkel kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter, laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum. Det er ikke montert komfyr eller avtrekksvifte.
Det er utsparring i vegg over kokesone for montering av avtrekksvifte på kjøkkenet. Det er montert uisolert ventilasjonskanal via kott til lufteventil på yttervegg.

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkeninnredning i laminat med folierte, profilerte fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, fliser mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken loftsetasje:
Kjøkkeninnredning i laminat med folierte fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin. Det er fuktbestandig tapet mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det er installert vannstopp-system i kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftekanal på pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.
200 liter vv-bereder fra 2016 i vaskerom.
2 sikringsskap med automatsikringer, et sikringsskap med skrusikringer.
Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Det er noe synlig fjell på tomten.
Drenering fra byggeår. Det er opplyst at boligen står på fjellgrunn og det er naturlig drenering med grøfter/singel og veiter i terrenget.
Grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner med støpte fundamenter.
Eiendommen ligger i lett kupert terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og noe beplantning med prydbusker. Det er oppført et uthus på eiendommen. Tomten består av 2 teiger der ene teigen grenser til sjøen mot vest.
Det er ukjent type på utvendige vann- og avløpsrør- eldre dato.
Vurdert utifra alder.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	259 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	239 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

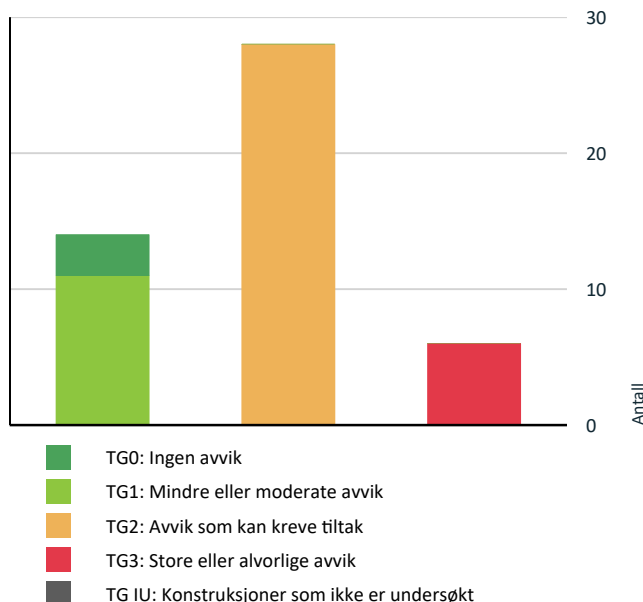
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

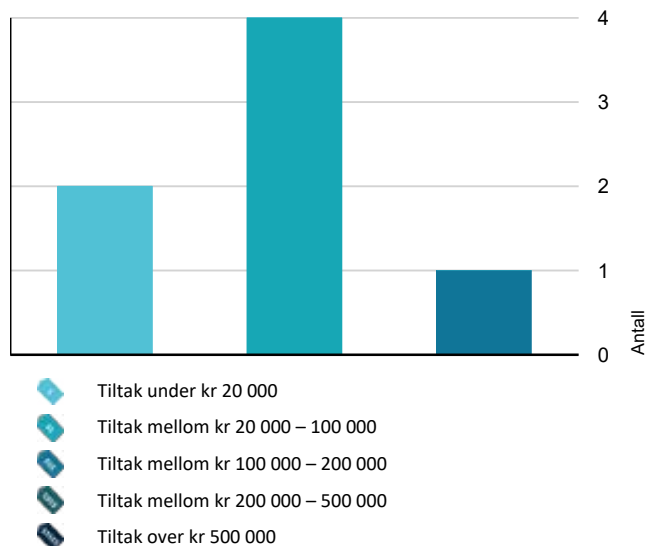
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	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	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Ca årstall

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Det er observert en manglende skiferhelle mot vest. Det er noe mose og slitasjer på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det må påregnes lokale utbedringer.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskibeslag av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Taknedløp er avsluttet oppe på vegg og dette fører til at grunnmur og fundament får ekstra fuktbelastning. Det er noe mindre skader på takrenne og det er en del rusk/groing i takrenner mot øst. Ene pipen har nytt pipeløp med feieluke på kryp loft. Pipe nr 2 har feiing fra tak.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takstigen som er på taket nå er ikke godkjent som stigetrinn for feier.

Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er noe riss/sprekker og stedvis overflateslitasjer på fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er noe mindre fuktmerker i takkonstruksjon. Det er utført fuktmålinger med Protimeter og det er målt 18,3 vekt-% fukt i treverk rundt pipe som tyder på at det kan være noe innsig av fukt i området her. Det er observert forekomst med muselort og musefeller på kryp loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet må overvåkes og det kan være påregnelig med lokale utbedringer. Når det gjelder spor etter mus, så anbefales ytterligere undersøkelser og forhold overvåkes. Konsekvens er skader i materialer/konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer av treverk med 2-lags energiglass fra slutten av 1990-tallet. Et eldre vindu med punktert glassrute fra slutten av 1970-tallet i 1. etasje. Et vindu med enkelt glass i trappegang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har noe utvendig overflateslitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det vil være påregnelig med generelt vedlikehold.

TG 2 Dører

Ytterdør i 1. etasje av trefiner med ornamentglass fra byggeår. Ytterdør til vaskerom i 1. etasje av formpressa trefiner med glassfelt. Ytterdør til 2. etasje av formpressa trefiner med glassfelt. Skyvedør til veranda av treverk med 2-lags energiglass fra 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Eldre inngangsdør har dårlig tetting mellom dør og karm. Det er utvendig overflateslitasjer på skyvedør til veranda.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer og generelt vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca 20 m² mot sør. Oppført i trekonstruksjoner med kryssfinerplater på gulv kledd med filtduk. Rekkverk av treverk, plassbygd trapp til hage. Det opplyses om at veranda ble oppført ca 1999/2000. Det er etablert carport under veranda.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Det er en del overflateslitasjer på rekkverk. Det er noe fuktmerker i gulvplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer og generelt vedlikehold.

TG 2 Utvendige trapper

Det er støpt trapp og støpt svalgang foran inngang til 2. etasje. Rekkverk av pusset murkonstruksjoner, støpt plate som tak.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe sprekker mellom trinn og yttervegg, stedvis noe sprekker og avskalling av betong på trinn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer, noe vedlikehold. Sprekker mellom trinn og yttervegg bør tettes slik at det ikke samler seg vann her og risiko for frostspreng.

INNENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje har betonggulv, teppe og vinylbelegg på gulv, tapet, pusset mur, malte plater og panel på vegger, takessplater og tapet i himling. Det er oppført tilfarergulv med varmekabler i stue og kjøkken. 2. etasje har laminat på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling. Loftsetasje har laminat på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis slitasjer/skader og sprekker i laminatskjøter på gulv. Det er observert saltutslag og avskalling av maling på betonggulv som tyder på at det er noe kapillærsug (fukt) fra bakken. Oppført tilfarergulv i stue og kjøkken vil være utsatt for fukt fra bakken, men varmekabler kan begrense dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer. Forholdet må overvåkes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate på grunn i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 10 mm høydeforskjell på 2 meter i gang ig stue i 1. etasje. Det er målt 12 mm høydeforskjell på 2 meter i stue i 2. etasje, 25 mm gjennom hele stue. Det er 15 mm høydeforskjell mellom stue og kjøkken. Det er målt 35 mm høydeforskjell gjennom hele stue i loftsetasje. Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i område med lite radonforekomster, jmf kart:
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har 2 piper; en mursteinspipe fra byggeår og en mursteinspipe fra byggeår med nytt røykrør. Det er installert vedovn på stue i 2. etasje og i loftsetasje. Det er bare pipen med nytt røykrør som er i bruk idag. Tilstandsgraden gjelder bare for pipen med nytt røykrør.

Vurdering av avvik:

- Pipa har en mindre skade.

Det er løs puss rundt røykrør på vedovn i loftsetasje. Sotluke er plassert i skap i 1. etasje og har litt liten avstand til brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer. Dersom den andre pipen skal benyttes så må den kontrolleres av feiervesen. Deler av pipen er tapetsert i 1. etasje.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

En liten del av grunnmur ligger under terreng og det er beplantet areal med plen helt inntil grunnmur. Grunnmur er oppført i mur-/betongkonstruksjoner som er kledd med asfaltapp, utlektet, isolert og platekledd innvendig, dels pusset, malte murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er benyttet asfaltapp på grunnmur som var vanlig på utførelsestidspunkt, men blir ikke benyttet på denne måten idag. Det er boret inspeksjonshull i stue mot yttervegg mot terreng og det er målt 20,7 vekt-% fukt i bunnsvill/utføringslekt som tyder på at det er noe fukt i konstruksjonen. Dette fører også til høyere fuktnivå i oppforet tilfarergulv. Taknedløp på utsiden er avsluttet oppe på vegg som fører til ekstra fuktbelastning på muren. Det er ikke observert fukt- eller råteskader i konstruksjonen. Det er observert saltutslag og avskalling av maling på betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Asfaltapp er ikke tilstrekkelig diffusjonsåpen, noe som kan føre til at fukt fra grunnmuren trekker videre inn i veggkonstruksjonen og utlektingen. Målingene viser forhøyet fuktighet i treverket under terreng, noe som kan gi økt risiko for råte- og muggsoppangrep over tid. Dette kan påvirke konstruksjonen og innemiljøet. Det er også noe saltutslag og avskalling av maling på betonggulv. Det anbefales derfor nærmere utredning og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen. Taknedløp må ledes vekk fra grunnmur for å minske fuktbelastningene på muren.

Tilstandsrapport



Bad med epoxybelegg og varmekabler i gulv, våtromstapet på vegger. Dusj, toalett, servant, sotluke på pipe. Plassbygde skap.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekker i tapetskjøter, det er ikke ventilasjon i badet. Det er forhøyet gulv rundt sluk og eventuelt lekkasjevann på utsiden har ikke tilgang til sluken. Det er slitasjer og skader på dør. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tilgang til vegg bak våtsone i badet fra gang/vaskerom, og det er ikke utført hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er utført fuktmåling med Protimeter i delevegg mot våtsone på badet uten å avdekke unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppussing av bad må det etableres godkjent tettesjikt på gulv og vegger.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper av treverk med tette trinn. Rekkverk av treverk med trespiler på trapp mellom 1. etasje og 2. etasje. Tett rekkverk av treverk på trapp til loftsetasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Det er en del slitasjer på trinn. Trappene er bratte og smale og ikke etter dagens krav og standard.

Konsekvens/tiltak

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

Det vil være påregnelig med generelt vedlikehold.

TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige formpressa fyllingsdører av nyere dato i 2. etasje. Slette finerdører forøvrig.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med malt betongflate på gulv, malte murvegger og platekledde lettvegger av treverk. Skyllekar, vv-bereder, opplegg for vaskemaskin, stoppekran, vannmåler, utgang til gårds plass.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe saltutslag på betonggulv og malte murvegger. Vaskerommet har standard fra byggeår. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tilgang til vegg bak våtsone på vaskerommet, og det er ikke utført hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er utført fuktmåling med Protimeter i delevegg uten å avdekke unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.



2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjkabinett, toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk med sensor. Det opplyses om at badet ble oppusset ca år 2000.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger, takessplater i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser og varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt 10 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm. Men det er stedvis feil fall på gulv der gulvet heller mot ene veggen, og ved eventuelle vannlekkasjer så vil det samle seg vann her. Det er noe riss/sprekker i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet. Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er under dusjkabinett og har begrenset tilkomst. Det er ikke slukmansjett rundt sluk og fuktsikring rundt sluken er usikker. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk med sensor.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med fuktsensor.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret inspeksjonshull i vegg i stue mot våtsone på bad uten å avdekke unormale forhold.



LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med fliser og varmekabler i gulv, malt tapet på vegger. Dusjkabinett, toalett, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk. Badet er trolig oppusset på slutten av 1990-tallet.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malt tapet på vegger, malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Malt tapet på vegger er en ikke anbefalt løsning i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utsiftes.

Malte overflater krever jevnlig vedlikehold/fornyning.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser og varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er målt 2 mm motfall mot sluk, men vanskelig å fastslå nøyaktig da sluk er skjult under skap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk er under skap og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Under 20 000



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, toalett, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LOFT > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret inspeksjonshull i vegg i gang mot våtsone på bad uten å avdekke unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter, laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum. Det er ikke montert komfyr eller avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er utsparring i vegg over kokesone for montering av avtrekksvifte på kjøkkenet. Det er montert uisolert ventilasjonskanal via kott til lufteventil på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet. Ventilasjonskanal bør isoleres for å unngå eventuell kondens.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i laminat med folierte, profilerte fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, fliser mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset ca år 2000.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

LOFT > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i laminat med folierte fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin. Det er fuktbestandig tapet mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det er installert vannstopp-system i kjøkkenbenk. Det er opplyst at kjøkkenet ble noe fornyet ca 2015.

Tilstandsrapport



LOFT > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftekanal på pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber. Litt forskjellig alder og kvalitet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

200 liter vv-bereder fra 2016 i vaskerom.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

2 sikringsskap med automatsikringer, et sikringsskap med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det ble utført el-tilsyn 26.6.2012 uten å avdekke avvik.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja El-anlegget har forskjellig alder og kvalitet og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og ikke eventuelle utbedringer.

Generell kommentar

El-anlegget har forskjellig alder og kvalitet og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 0

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Det er noe synlig fjell på tomten.

TG 2

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Det er opplyst at boligen står på fjellgrunn og det er naturlig drenering med grøfter/singel og veiter i terrenget.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er observert noe saltutslag

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner med støpte fundamenter.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis riss og sprekker i grunnmur, overflateslitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett kupert terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og noe beplantning med prydbusker. Det er oppført et uthus på eiendommen. Tomten består av 2 teiger der ene teigen grenser til sjøen mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger i lett kupert terreng og det kan være noe tilsig av fukt fra terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ukjent type på utvendige vann- og avløpsrør- eldre dato. Vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

1955

Kommentar

Ca årstall

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Uthus på ca 20 m². Det er støpt plate på grunn, yttervegger av trekonstruksjoner med stående bordkledning utvendig, dels kledd med plater innvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med bølgeblekkplater. Vindu av treverk med koblet rammer og enkelt glass, inngangsdør av treverk. Det er opplegg for strøm i uthuset, men usikkert om det er tilkoblet strømnettet. Uthuset har en del slitasjer og står foran generelt vedlikehold og oppgraderinger.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

239 m²/234 m²

Enebolig: 3 Stuer, 3 Kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, 2 Gang, 2 Bod, Kott, 3 Soverom, Hall, Trapperom, Vindfang, Bad/vaskerom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Enebolig beliggende i Eidsbakken i Solavågen. Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker og noe næringsvirksomhet i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol- og lysforhold. Det er kort vei til barnehage, barneskole, nærbutikk og turterreng. Det er noe trafikkstøy fra vegen. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Solavågsvegen 126 ,6037 EIDSNES 164 m ² 1974 3 sov	08-01-2023	3 990 000	3 990 000		3 990 000	24 329
2 Sundsmyrvegen 12 ,6037 EIDSNES 181 m ² 1978 4 sov	13-05-2024	4 500 000	4 550 000		4 550 000	23 947
3 Sundsmyrvegen 24 ,6037 EIDSNES 194 m ² 1975 3 sov	04-07-2022	4 750 000	4 550 000		4 550 000	23 454
4 Einahaugen 13 ,6037 EIDSNES 214 m ² 2007 4 sov	17-06-2024	4 990 000	4 900 000		4 900 000	17 500
5 Sundsmyrvegen 15 ,6037 EIDSNES 227 m ² 1968 4 sov	05-02-2019	3 500 000	3 450 000		3 450 000	15 198
6 Reitehaugen 20 ,6037 EIDSNES 196 m ² 1973 4 sov	04-09-2025	2 950 000	3 200 000		3 200 000	12 955
7 Veibuststranda 9 ,6037 EIDSNES 194 m ² 1955 4 sov	21-01-2025	2 400 000	2 600 000		2 600 000	12 322
8 Smelarsgarden 2 ,6037 EIDSNES 249 m ² 1946 0 sov	29-05-2025	3 450 000	3 150 000		3 150 000	8 678

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 400 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 490 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 000 000
--	------------	------------------

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

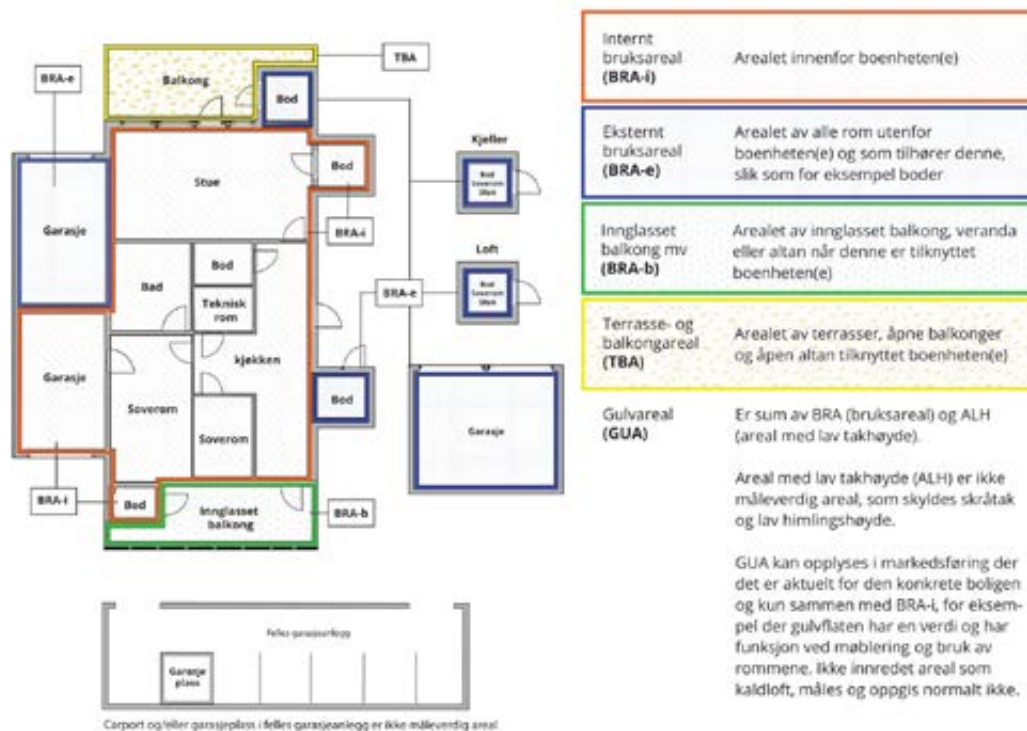
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	78	5		83	
2. etasje	78			78	20
Loft	78			78	
SUM	234	5			20
SUM BRA	239				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, bad, vaskerom, gang, bod, kott	Utebod	
2. etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, hall, trapperom, vindfang		
Loft	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	217	22
Uthus	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2025	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Oddveig Åsehaug	
	Laila Fiskerstrand	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	62	11		0	2288.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eidsbakken 68

Hjemmelshaver

Hove Leif

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Eidsbakken i Solavågen og ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker og noe næringsvirksomhet i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol- og lysforhold. Det er kort vei til barnehage, barneskole, nærbutikk og turterreng. Det er noe trafikkstøy fra veggen.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Teigen som ligger ved sjøen mot vest er friareal og det er regulert en vei med parkeringsareal på området.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett kupert terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, plenarealer og noe beplantning med prydbusker. Det er oppført et uthus på eiendommen. Tomten består av 2 teiger der ene teigen grenser til sjøen mot vest.

Tinglyste/andre forhold

Det er innredet 2 leiligheter i huset, men boligen er registrert med bare en boenhet i Matrikkelen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utfylt- dødsbo	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	21.10.2025		Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner	14.10.2025		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	14.10.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	
2	06.11.2025	Endring byggeår

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MG1105>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0239/25	
Selger 1 navn	
Vebjørn Fiskerstrand	
Gateadresse	
Eidsbakken 68	
Poststed	Postnr
EIDSNES	6037
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Kari Johanne Hove
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Kari Johanne Hove
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 2-0239/25

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vebjørn Fiskerstrand	Ofc812eb40763b30611f70 df2a0e68d405e47463	05.11.2025 18:41:35 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Nabolagsprofil

Eidsbakken 68 - Nabolaget Sunde - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Leirvåg	1 min
Linje 4, 41	0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	33 min

Skoler

Solevåg skule (1-7 kl.)	14 min
201 elever, 14 klasser	1.2 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.)	14 min
434 elever, 37 klasser	10.6 km
Borgund vidaregåande skole	11 min
730 elever, 54 klasser	8.2 km
Spjelkavik videregående skole	11 min
492 elever	9.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

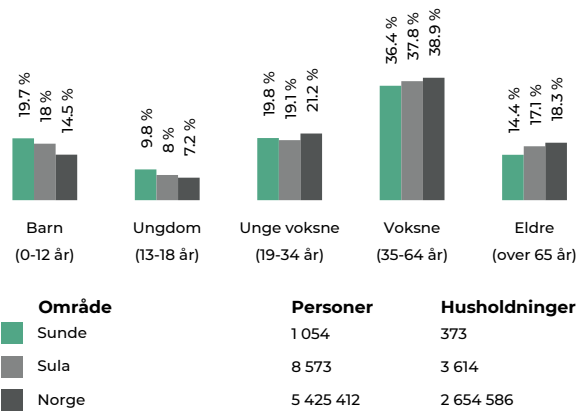
Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sunde barnehage (1-5 år)	5 min
35 barn	0.4 km
Bjørkavåg barnehage (0-5 år)	18 min
133 barn	1.6 km
Måseide barnehage (1-5 år)	5 min
73 barn	3.7 km

Dagligvare

Spar Eidsnes	8 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km
Matkroken Vegsund	6 min
Post i butikk, PostNord	4.6 km



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Båt/ferge

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 86/100

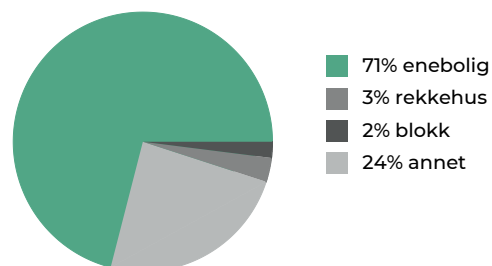
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

⚽ Sundsmyra kunstgrasbane	8 min 🚶
Fotball	0.6 km
⚽ Sundsmyra flerbruksbane	8 min 🚶
Ballspill	0.7 km
🚴 Sprek365 Blindheim	8 min 🚲
🚴 MOVA Blindheim	8 min 🚲

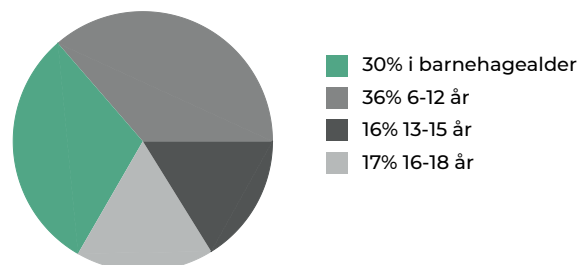
Boligmasse



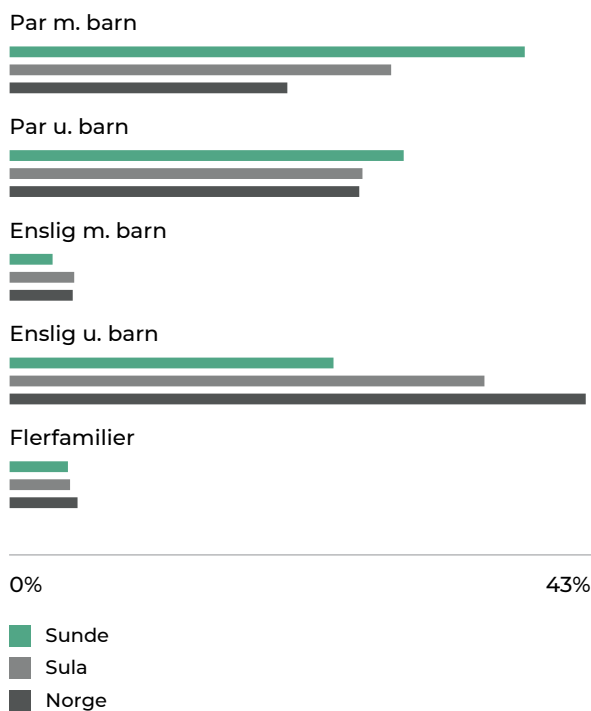
Varer/Tjenester

📺 AMFI Moa	10 min 🚶
📺 Apotek 1 Blindheim	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

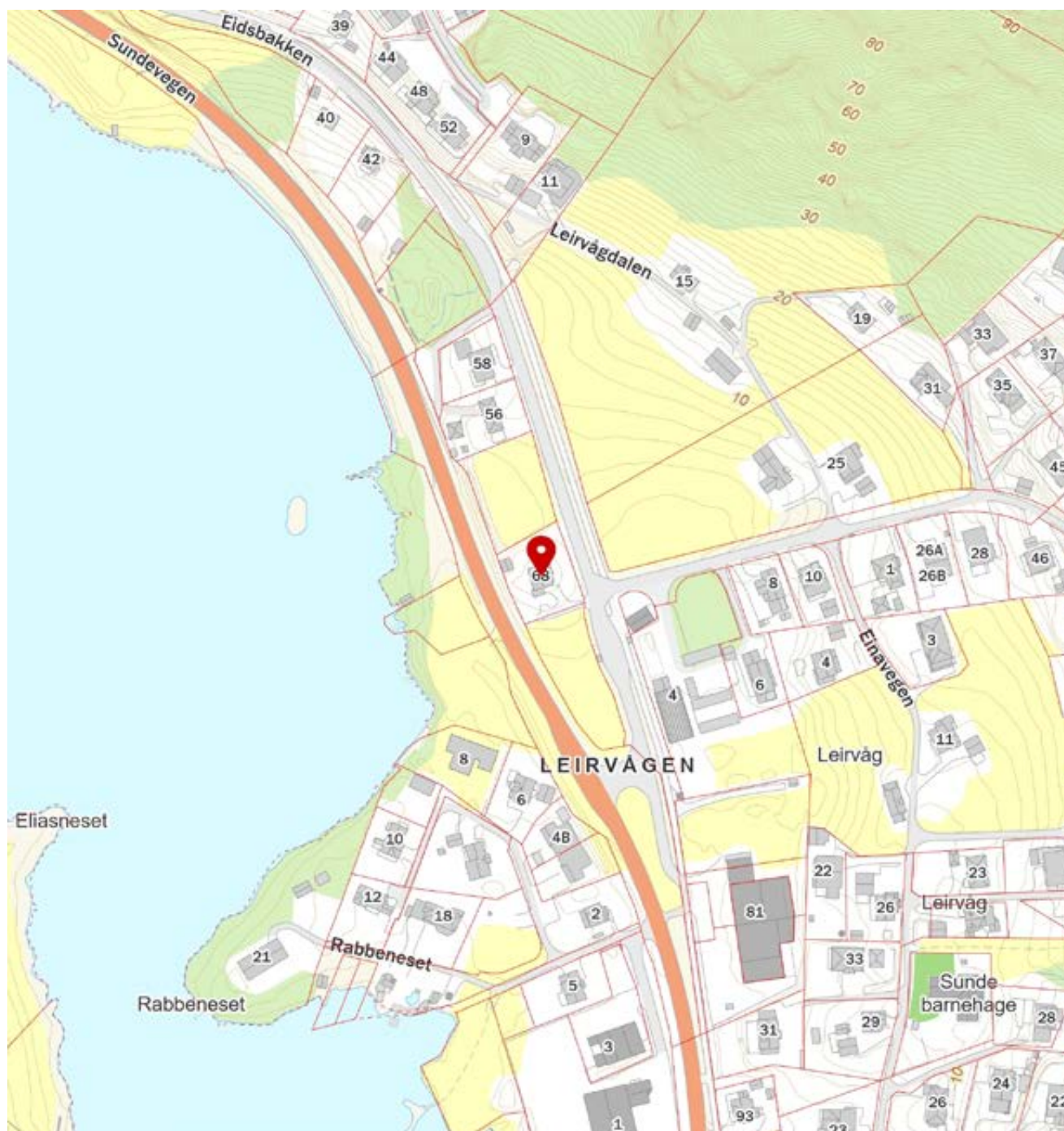


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LERHEIM	Beregnet areal	2288.3
Etablert dato	19.06.1953	Historisk oppgitt areal	2964
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	13.08.1990	55-215		62/4 (-264), 62/11 (264)
Sammenslåing Sammenslåing	06.08.1990	190/79		62/11 (571), 62/45 (-571)
Skylddeling Skylddeling	19.06.1953			62/4 (-2130), 62/11 (2130)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6924156.7	361757.18	0	Nei	1007.8	
Eiendomsteig	6924182.58	361802.25	0	Ja	1280.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOVE LEIF F251029*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Eidsbakken 68

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6037 EIDSNES	Kirkesogn	08040501 Sula
Grunnkrets	208 Sunde	Tettsted	6025 Ålesund
Valgkrets	1 Solevåg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	180342524		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	180341854		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	180341846		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Bygning revet/brent (BR)	13.01.2011

4	180342559		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Bygning revet/brent (BR)	13.01.2011
5	180342567		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Bygning revet/brent (BR)	13.01.2011

1: Bygning 180342524: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	234
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	234
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		13.09.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eidsbakken 68	H0101	62/11	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	78	0	78	0	0	0
H02	0	78	0	78	0	0	0
H01	1	78	0	78	0	0	0

2: Bygning 180341854: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		13.09.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	62/11	-	-	-	-	-

3: Bygning 180341846: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Bygning revet/brent 13.01.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		13.09.2007
Bygning revet/brent	13.01.2011	13.01.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	62/11	-	-	-	-	-

4: Bygning 180342559: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Bygning revet/brent 13.01.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		13.09.2007
Bygning revet/brent	13.01.2011	13.01.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	62/11	-	-	-	-	-

5: Bygning 180342567: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Bygning revet/brent 13.01.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		13.09.2007
Bygning revet/brent	13.01.2011	13.01.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	62/11	-	-	-	-	-



Leif Hove

6037 EIDSNES

Vår ref.	Arkivkode	Deres ref.	Dato
99/01996-003/LM	GNR 62/11		20.10.99

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

GNR 62 BNR 11 - LEIF HOVE - MELDING OM BYGGING AV ALTAN

Saka er behandla i sak Teknisk utval 0181/99.

Meldinga gjeld oppføring av altan med areal ca 20 kvm i tilknytning til bustadhus.
Altanen skal oppførast i treverk

Det er gjort slikt vedtak:

Tiltaket er godtatt som melding etter plan og bygningslova § 86a

Det ligg ikkje føre merknader til meldinga frå naboar.

Løyve til igangsetjing av tiltaket vert hermed gitt

Ansvar:

Det er tiltakshavar sitt ansvar at tiltaket vert utført i samsvar med bestemmelsar gitt i og i medhald av plan og bygningslova.

Tiltaket krev ikkje påvising av plassering i plan og høgde. Tiltakshaver er sjølv ansvarleg for at tiltaket vert plassert som vist i innsendt melding.

Tiltakshaver skal varsle byggesaksavdelinga når arbeidet er utført.

Adr.:	Telefon:	Telefaks:	E-post:	Bankgiro:	Foretaksnr.:
6039 Langevåg	Sentralbord 70 19 91 00 Saksbeh. 70199177	70 19 37 40	Postmottak@ su- la.kommune.no	6545 05 10011 Skattekonto: 0827 58 15315	9649 80543

Byggesaksavdelinga

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Leif Muri', is written over the printed name.

Leif Muri
avd. leiar



Navn og adresse HOVE LEIV	Anleggs-/Bedriftsnr. 700305000 001	Saksnr. 925861 Pinkode: 045919	Dato 02.07.2012
EIDSBAKKEN 68 6037 EIDSNES	Anleggsadresse SUNDE 0068 6037 EIDSNES	Type B	
Kontrollert av Lasse Sunde	Dato kontrollert 26.06.2012	Kontrolltype Periodisk bolighus EM	Behandlet av Lasse Sunde

Kontroll av elektrisk anlegg

Kontrollen ble gjennomført med hjemmel i lov 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, med tilhørende forskrifter, og ble gjennomført i henhold til retningslinjer fra Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap.

Tilsynsrapport

Vi viser til besøk hos deg i/ved : SUNDE 0068 den 26.06.2012.

Til stede ved kontrollen var Leiv Hove, og Lasse Sunde fra Elsikkerhet Møre AS:

Ingen feil eller mangler ble avdekket

Generell Informasjon i forbindelse med prefabrikkerte (støpte plugger).

Det anbefales generelt å sjekke over at plugger som er tilkopleet større forbruksapparat som for eksempel varmtvannstanker m.m., ikke har varmegang. Kjenn med fingrene på selve pluggen om den er varm eller lunken. Dette kan være lurt å gjøre etter større varmtvannsforbruk, som f.eks. ved dusjing. Det vil da gå strøm gjennom pluggen og evt. varmegangsproblemer vil lettere bli avdekket. Se også etter om pluggen er fysisk deformert, har svimerke og har est ut ved innstikks-pluggene. Vår erfaring tilsier at denne type støpsel har en forholdsmessig større andel av varmegangsproblemer sammenlignet med plugger av type med skrueforbindelser. Vi anbefaler at plugger som er tilkopleet varmtvannstanker eller andre større forbruksapparat skiftes ut dersom noen av disse har/viser tendenser til varmegang.

Om man har oljeovner kjenn etter om det er antydning til lekkasje under ovnen. Er der det bør disse kondemneres

Med hilsen

Lasse Sunde
Tilsynsingeniør

Postadresse
Elsikkerhet Møre AS
Boks 220
6249 Ørskog

Hovedkontor

Internett
firmapost@eltilsyn.no

Telefon
47 87 68 88
Telefaks
7027 02 22

Bankkonto

Foretaksregisteret
880 824 562

Navn og adresse
KJERSTAD SIGNE MARIE

Anleggs-/Bedriftsnr.
700305000 002

Saksnr.
925862
Pinkode:
127144

Dato
26.06.2012

EIDSBAKKEN 68
6037 EIDSNES

Anleggsadresse
SUNDE 0068
6037 EIDSNES

Type
B

Kontrollert av
Lasse Sunde

Dato kontrollert
26.06.2012

Kontrolltype
Periodisk bolighus EM

Behandlet av
Lasse Sunde

Kontroll av elektrisk anlegg

Kontrollen ble gjennomført med hjemmel i lov 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, med tilhørende forskrifter, og ble gjennomført i henhold til retningslinjer fra Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap.

Tilsynsrapport

Vi viser til besøk hos deg i/ved : SUNDE 0068 den 26.06.2012.

Hybelleilighet, for rapport se saksnr : 925861

Ingen feil eller mangler ble avdekket

Med hilsen

Lasse Sunde
Tilsynsingeniør



Oversiktskart for eiendom 1531 - 62/11//

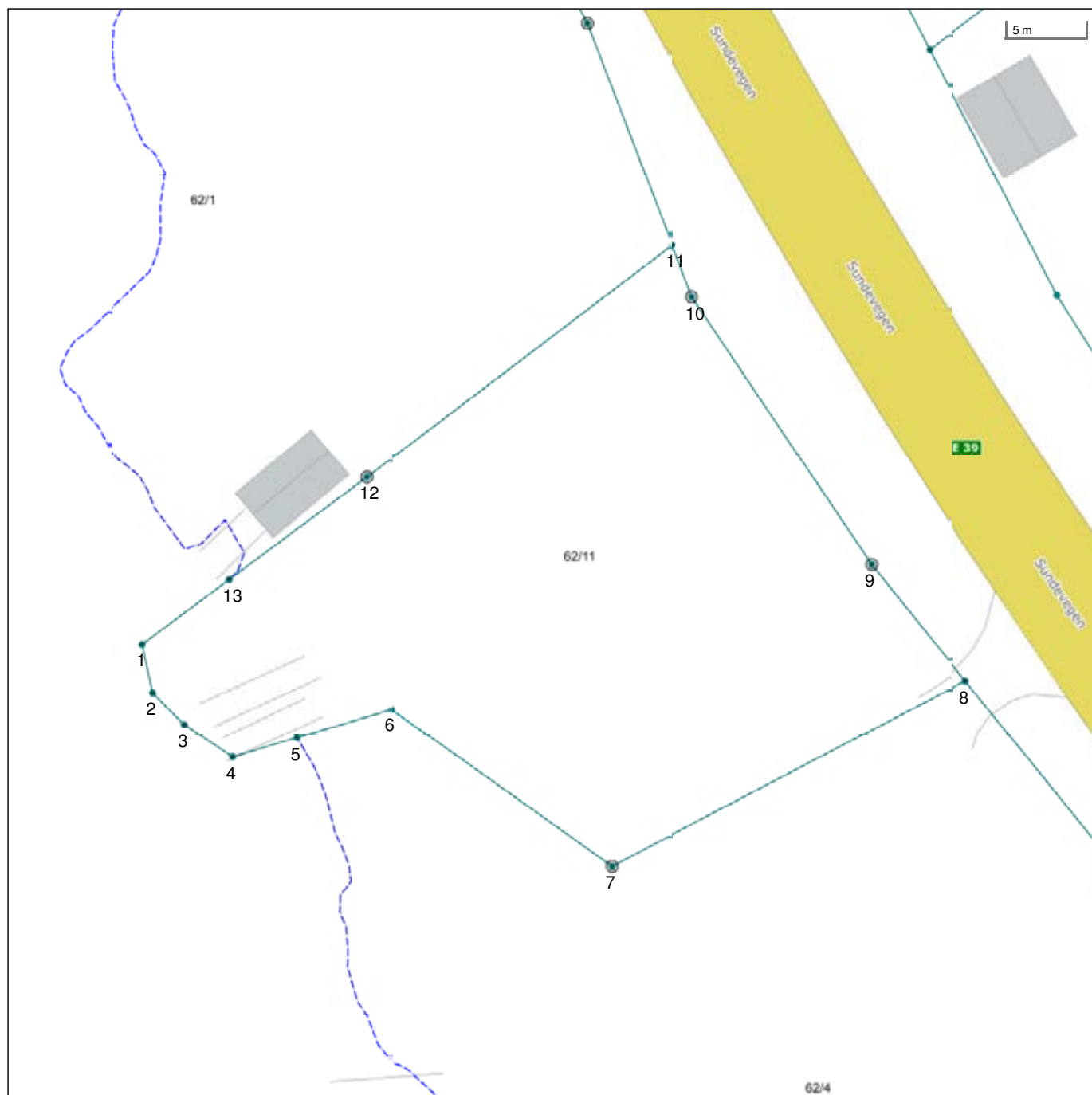


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Eiendomskart for eiendom 1531 - 62/11//

Teig 1 av 2



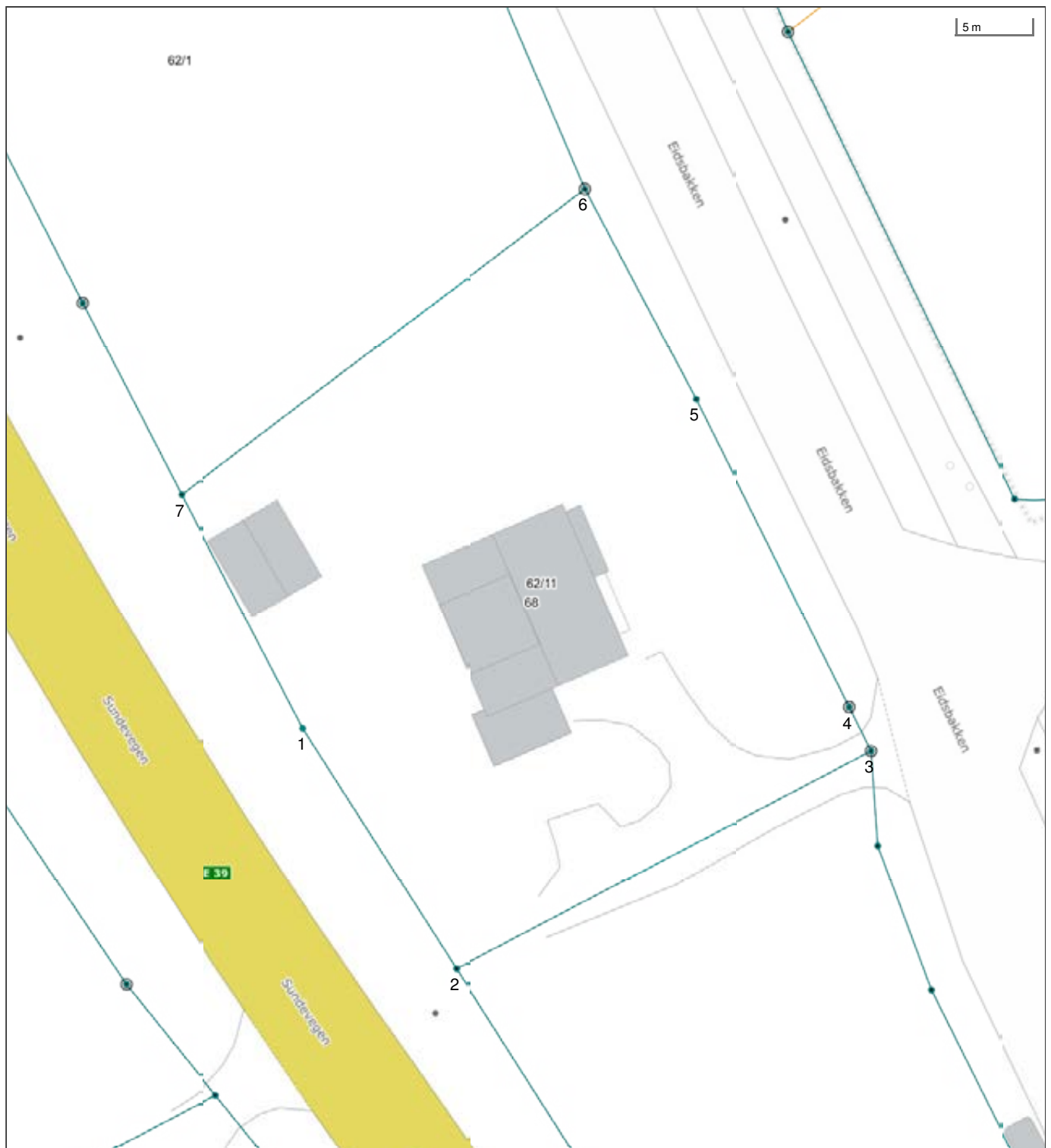
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omstviestet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bøl
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2

Areal		1 007,80 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6924156,7	Øst	361757,18
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6924153,55	361727,13	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,86			
2	6924150,46	361727,67	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,14			
3	6924148,37	361729,58	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,83			
4	6924146,18	361732,54	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,68			
5	6924147,24	361736,65	25 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	4,24			
6	6924148,79	361742,71	14 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	6,26			
7	6924138,27	361756,25	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,15			
8	6924149,08	361779,12	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,30			
9	6924156,68	361773,49	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,46			
10	6924174,06	361762,81	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,40			
11	6924177,37	361761,69	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,49			
12	6924163,53	361741,74	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,28			
13	6924157,42	361732,8	25 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	10,83			

Teig 2 av 2 (hovedteig)

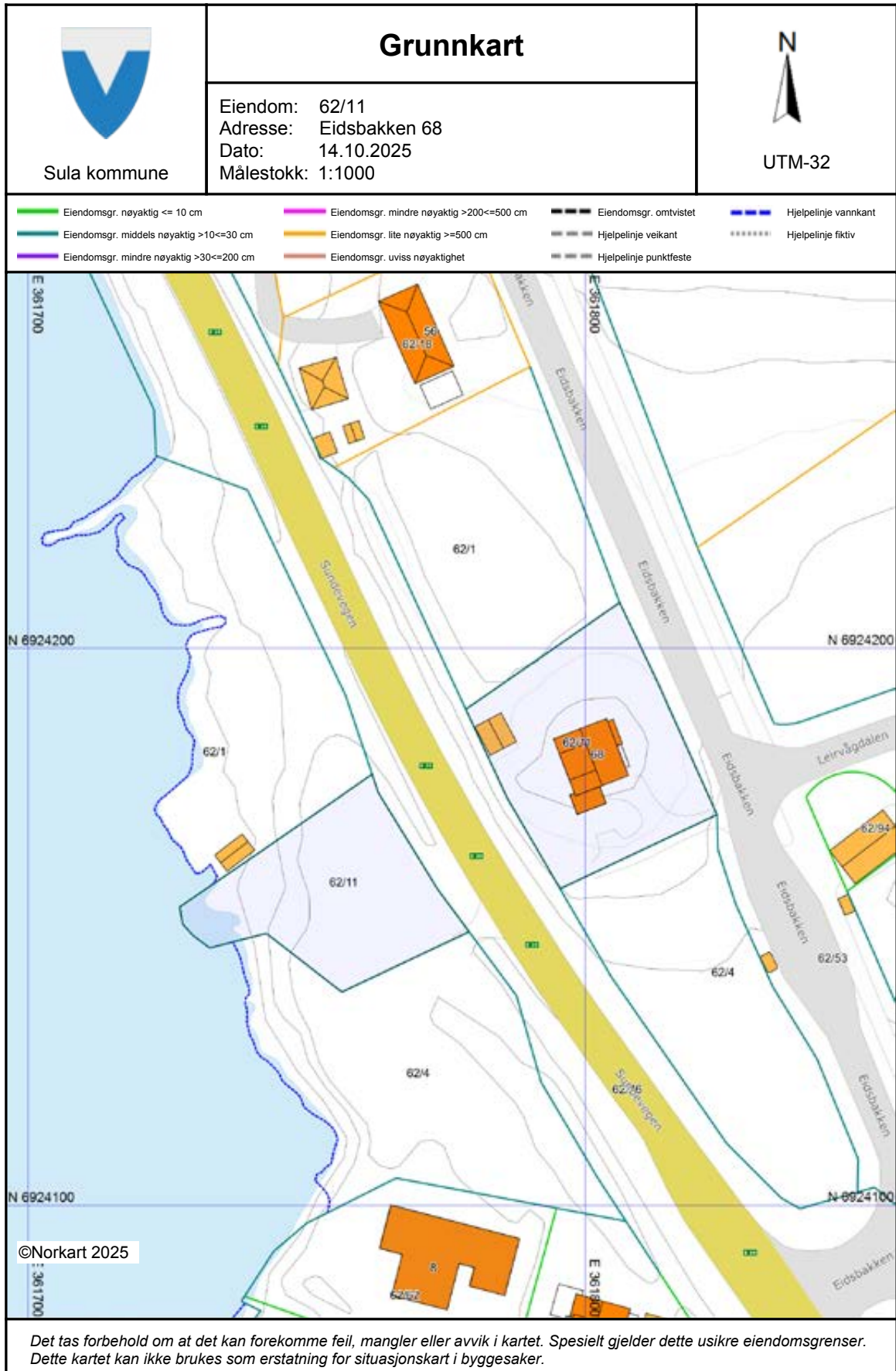


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omklistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punkt/feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

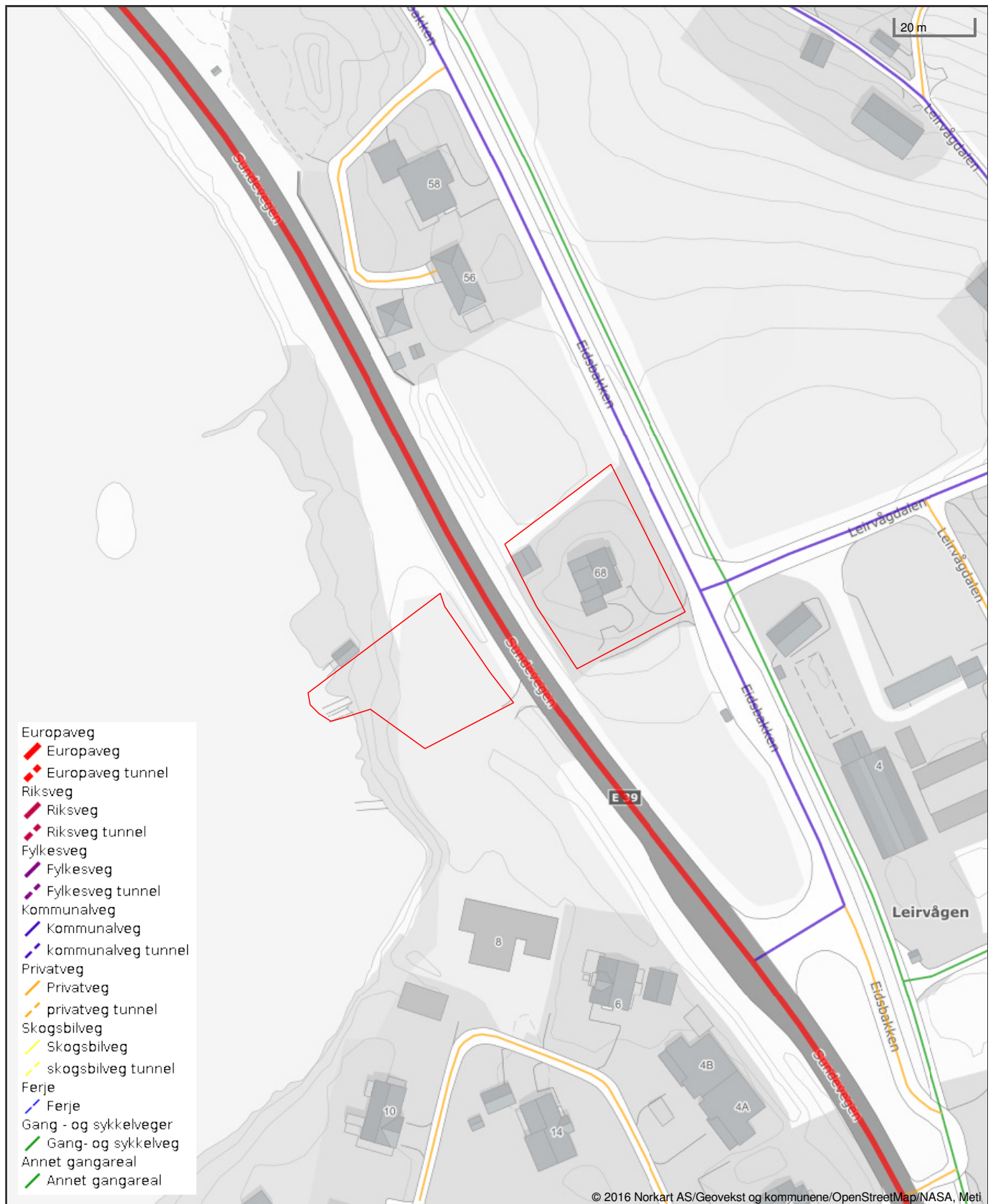
Areal			1 280,50 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6924182,58	Øst	361802,25
Grensepunkter									Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde	Radius		
1	6924173,2	361785,91	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)		17,49			
2	6924156,81	361795,44	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		18,96			
3	6924170,14	361823,63	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)		31,18			
4	6924173,11	361822,3	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		3,25			
5	6924193,94	361812,95	14 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)		22,83			
6	6924208,21	361806,14	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		15,81			
7	6924189,05	361778,51	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		33,62			







Vegstatuskart for eiendom 1531 - 62/11//



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



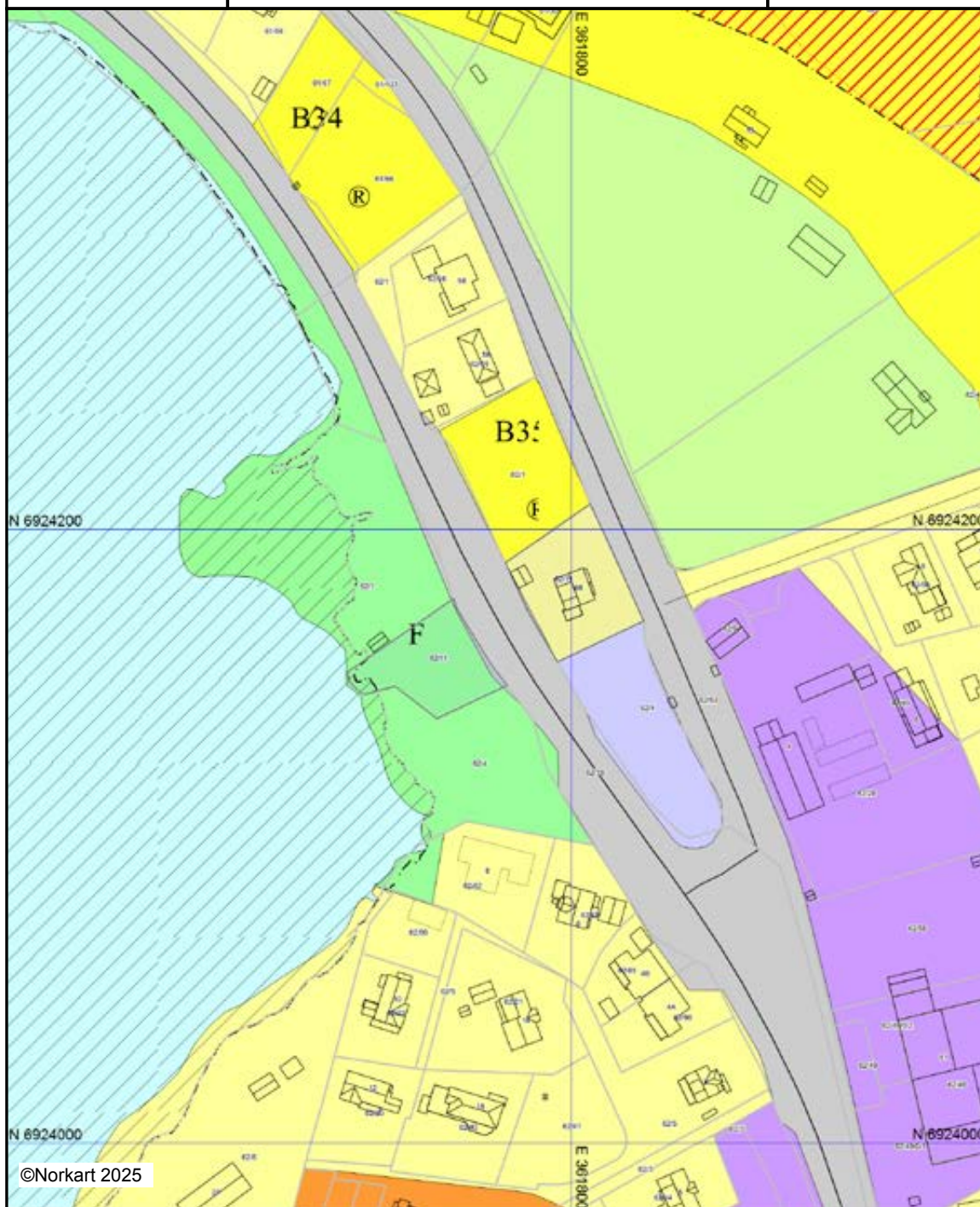
Sula kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 62/11
Adresse: Eidsbakken 68
Utskriftsdato: 14.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL20

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Forretningar - noverande
-  Næringsbygningar - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Køyreveg - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-

-  Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitt omsynsoner - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

-  Faresonegrense
-  Angitt omsynsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens si avgrensing
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - noverande
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Abc
Kommune(del)plan - påskrift



SULA KOMMUNE

KOMMUNEPLAN – AREALDEL 2015-2025

Føresegner og retningslinjer

Føresegner og retningslinjer vedtatt av kommunestyret i møte 30.04.2015. To motsegner har blitt avgjort av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, brev datert 03.04.2017. Plankart og føresegnene er endra i samsvar med vedtaket.

1. GENERELT

Nedanfor er oppført vedtekter som gjeld for arealdelen. Rettsleg bindande føresegner knytt til planen med heimel i Plan- og bygningslova § 11-7 er utheva med ramme. All annan tekst er av orienterende art, og gjev m.a. retningslinjer for sakshandsaminga.

2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)

2.1. Fellesføresegner

2.1.1. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1)

I område avsett til byggeformål kan tiltak nemnd i pbl § 20-1 (tiltak som krev søknad og løyve), samt frådelling til slike formål, ikkje finne stad før området inngår i godkjend reguleringsplan.

Område med reguleringskrav er vist med teikn [®] i plankartet.

2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3)

Samfunnstryggleik og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga. Vurdering av risiko skal inngå i reguleringsplanar og i byggesakshandsaming. Utreiing skal vere avgrensa til relevante problemstillingar. Behov for avbøtande tiltak skal avklarast.

Fare for flodbølge som følgje av skred på Åkneset
I planområdet til gjeldande reguleringsplanar som ligg i faresona for flodbølge kan utbygging ikkje finne stad før det kan dokumenterast at desse planane stetter vilkåra i ny byggteknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr. 489) kapittel 7.

Krav om ny reguleringsplan med tilhøyrande konsekvensutgreiing må vurderast i kvart enkelt tilfelle.

2.1.3. Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr.2)

Det kan i alle større plan- og byggesaker utarbeidast utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbyggjar for utbygging av teknisk infrastruktur (veg, parkering, vatn og avløp, energi) og grøn infrastruktur (uteareal, gang- og turveg). I alle reguleringsplanar skal behov for fortau/gangveg vurderast.

I plan- og byggesaker der utbygginga omfattar 10 eller fleire bustadeiningar og/eller omfattar meir enn 1000 m² bruksareal (BRA) kan det inngåast utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggjar. Det same gjeld for plan- og byggesaker der utbyggingsarealet overstig 10 dekar.

2.1.4. Krav om rekkefølge (pbl § 11-9 nr.4)

I område som er sett av til byggjeformål kan utbygging ikkje skje før godkjende tekniske anlegg (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, energi- og vassforsyning) er etablert og samfunnstenester (barnehage og skule) er dekt og områdeaktuelle saker er avklara.

Bustadområde B 26 – Område kan ikkje utbyggast før veg 2 i reguleringsplan for Mause er etablert.

Bustadområde B 33a – Den sørvestre delen av B 33 (gnr 64/74), kan ikkje starte utbygging før minst 85% av tomtearealet avsett til bustadformål i godkjend reguleringsplan innafor B 33 er utbygd, og at hovudvegtilkomsten er etablert.

Bustadområde B 38 - Ein detaljert ROS-analyse med vurdering av tiltak skal liggeføre før regulering av feltet.

2.1.5 Byggegrenser

2.1.5.1 Byggegrenser langs sjøen.

Følgjande byggegrenser gjelder for pbl § 1-8 om forbod om tiltak langs sjø:

- Bygningar og anlegg – blanda (kode 1001) inntil 25 meter frå strandlinja, dersom det ikkje anna er bestemt i reguleringsplan.
- Sentrumsformål og næringsbygningar – 3 meter
- Naust - 0 meter
- Andre arealformål - 100 meter

Innafor LNF-områder (§ 11-7 nr 5) kan det bli gitt løyve til naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag innafor 100 metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst og ferdsel langs sjøen. Heimel pbl 11-11, nr 5

2.1.5.2 Byggegrenser langs vassdrag

Langs bredda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova § 11. Tiltak etter § 1-6. 1. ledd, med unntak av riving og fasadeendringar, kan ikkje settast i verk innafor 20-metersbelte på bae sider av vassdraget.

Unntak: Løyve kan bli gitt til naturvenleg tilrettelegging for allmenne friluftsinteresser og landbruk. Heimel § 11-9, nr 5

2.1.6 Hamner og småbåthamner

Vilkår for nyetablering og utviding av hamner:
Båthamner (for 20 eller fleire båtar) med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal vere utstyrt med oljeskillar (godkjent etter norsk-europeisk standard NS-EN 858).

Det skal leggjast til rette for kjeldesortering av avfall i småbåthamner, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte, både i høve miljø og brann.

2.1.7 Barn og unges sine interesser

Retningslinjer/forskrift om barn og planlegging skal leggjast til grunn for all planlegging og søknad om tiltak. Det skal sikrast eit fysisk og sosial oppvekstmiljø som er i samsvar med tilgjengeleg kunnskap om barn og unge sine behov.

Ein føresetnad for eventuell omdisponering av areal som er viktige for barns leik er at det sikrast erstatningsareal i rimeleg nærleik med tilsvarende storleik, kvalitet og bruksmoglegheiter.

Digital barnetråkkregistrering skal inngå i vurderingsgrunnlaget plan- og byggjesaker. Dette avklarast samstundes med planlegging av omdisponering.

2.1.8 Biologisk mangfald

Areal med registrerte verdier for biologisk mangfald skal takast vare på.

Biologisk mangfald skal takast i vare gjennom prinsippa i Naturmangfaldslova. Det skal takast omsyn til naturverdiane og gjer det som er rimeleg for å unngå skade på naturmangfaldet.

I saker der kunnskapen om det biologiske mangfaldet ikkje er tilfredstillande gjeld føre var-prinsippet.

2.1.9 Tilhøve som skal omtalast i reguleringsplanar, jf. PBL § 11 - 9 nr. 8

Krav til universell utforming (funksjonskrav)

I plan- og byggjesakshandsaminga skal det gjerast greie for korleis universell utforming er løyst. Universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av alle tilrettelagde leike- og opphaldsareal - så langt dei terrengmessige tilhøva tillèt det. Gangvegar, busshaldeplassar og tilkomst skal utformast med overflate som gir tilgjenge for alle. Ny busetnad skal leggjast til rette etter prinsippa om universell utforming.

Krav til teknisk plan

Ved utarbeiding av detaljregulering vert det sett krav om utarbeiding av teknisk detaljplan for vegar slik at stigningsforhold vert dokumentert med lengdeprofil og vist med skrånings- og fyllingsareal. Trase fram til tilknytingspunkt til kommunal vassforsyning og avløp skal gå fram av plandokumenta. Løysing for handtering av overflatevatn skal visast og dokumenterast.

Omsyna i forskrift om hushaldingsavfall og slam for Ålesundsregionen skal oppfyllest. Kommunen kan stille andre krav avhengig av plansaka sitt omfang.

Naturtypar, grøntstruktur og biologisk mangfald

Tilhøvet til naturmangfaldlova skal skildrast i alle reguleringsplanar. Det skal gjerast ei vurdering av om planframlegget bør omfatte utgreiingar av biologisk mangfald og viktige naturtypar.

Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det gjennomførast ei risiko- og sårbarheitsanalyse. ROS-analysen skal leggjast ved private planframlegg (detaljregulering) og kommunale reguleringsplanar (områderegulering eller detaljregulering). Til ei kvar tid gjeldande rettleiar frå Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, skal leggjast til grunn ved utarbeiding av ROS-analysen. ROS-analysen skal omfatte kartlegging av grunntilhøve (geologisk/geoteknisk utstabilitet, ureina grunn), hendingar i trafikken, samt andre farar og uønskt hendingar som kan utgjere fare for skade eller medføre ulukker for miljø og samfunn.

Kulturminne

Ved utarbeiding av reguleringsplanar, samt større byggje- og anleggstiltak, skal tiltakshavar ta kontakt med kulturmynde for å avklare behovet for gjennomføring av kartlegging av automatisk freda kulturminne og kulturminne frå nyare tid, jf. Lov om kulturminne §§ 4,8, 9 og 10.

2.2. Bustadområde

2.2.1. Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr 5)

For bustadområde skal utnyttingsgrad %BYA (inkl.biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde fastsettast i reguleringsplan. I bustadområde for einebustad og tomannsbustad skal %BYA vere maks 30%, for konsentrert småhusbusetnad (4-mannsbustader, rekkjehus, kjede) maks 45%, for lavblokker og blokker maks 80%.

I einskilde område kan det vere aktuelt med fortetta utnytting av arealet. Det faste utvalet for plansaker tek sjølv stilling til om eit område er egna til fortetting.

Ved utrekning av utnytta areal skal MD sin rettleiar for grad av utnytting leggast til grunn. For å skape attraktive bustadområde bør det leggjast vekt på variert tomtestorleik, gode fellesareal og grøntområde utover minstekrava.

2.2.2 Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr 5)

Universell utforming

Prinsippa om universell utforming Jf NS 11001-1:2009 og byggtknisk forskrift til plan- og bygningslova, skal leggjast til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom. Ved søknader om løyve til tiltak skal det dokumenterast (for alle relevante prosjekt) korleis desse omsyna er ivaretatt.

Støy

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspliktige tiltak som grensar mot industriområde med støyande verksemder, fylkesvegar, riksvegar og andre støykjelder, skal støyforhold vurderast.

Energi

Bygg bør plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk. Intensjonen i kommunen sin klimaplan skal leggjast til grunn.

Estetikk

Ved utbygging skal det leggjast vekt på estetisk utforming av bygga, vurdering av tiltaket sin estetiske verknad i seg sjølv og i forhold til nabobygg, samt tilpassing til landskap og terreng.

Støy

Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggjesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.

2.2.3 Krav til uteareal - leikeplass (pbl § 11-9 nr 5)

Ved ny planlegging av bustadfelt skal det settast av areal til leikeplass og andre friområde. Uteopphaldsareal for den enkelte bueining skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.

Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande støyforhold (maks. 55 dbA).

Leikeplassane skal ha solrik plassering, vere skjerma mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt.

Leikeplassen bør ikkje ligge i område brattare en 1:3 og minst 40 % av arealet bør være flatt (1:20). Dette gjeld ikkje akebakkar og likande. Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

Nærleikeplass

Alle bueiningar skal innan gangavstand ha ein nærleikeplass med storleik på minst 200 m². Dimensjonert for inntil 20 bueiningar som er felles om leikeplassen som min. skal ha sandkasse, benk og noko fast dekke.

Kvartalsleikeplass

Alle bueiningar skal innan gangavstand ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst 1500 m². Dimensjonert for 20- 50 bueiningar som er felles om leikeplassen som skal leggast til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.

Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve blir gitt, skal nærleikeplassen som bueininga tilhøyrer vere opparbeidd. Ved omdisponering av areal som i plan er avsett til felles areal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.

Ansvar: Eigiar eller den/dei som har plassert utstyr på leikeområde har ansvar for at dette er godkjent etter gjeldande regelverk og i forsvarleg stand.

Framtidig ansvar og vedlikehald ligg på heimelshavar for tilgrensande eigedomar.

Ved alle plan- og byggesaker skal det gjerast greie for plassering av felles uteareal. Det skal dokumenterast om behov for eksisterande og ny utbygging er dekt.

2.2.4 Parkering (pbl § 11-9 nr 5)

Parkering

I reguleringsplan og i byggesaker skal det settast av plass for bilar på eigen grunn.

Det skal opparbeidast 2 biloppstillingsplassar (pl.) per bueining, 2 pl. per 100 m² bruksareal for forretning/kontor.

I område med sentrumsformål vil opne for anna parkeringsutnytting.

Sentrumsområdet vil krav til parkering bli fastsatt i eigen sentrumsplan.

2.2.5 Andre typar bygningar og anlegg– naust (pbl § 11-9 nr 5)

- a) Med naust forstås vi her bygning for oppbevaring av båt og fiskevegn og elles utstyr som har med sjø- og båtliv å gjere.
- b) Naust skal førast opp frittliggjande. Samanbygging av mindre naustgrupper kan akseptast, dersom dette harmonerer med terrengforhold og eksisterande bygningar. Strandlina skal i størst mogleg grad takast vare på både når det gjeld terreng og vegetasjon. Plassering av naust må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Situasjonsskart skal vise korleis fri passering vert sikra.
- c) For kvar 400 kvadratmeter utbygd naustareal skal det vere ei branngate på 8m. eller anna godkjent brannskilje.
- d) Naust skal førast opp i tradisjonell byggestil, og stette dei estetiske krava i §29, 2. ledd i Plan- og bygningslova.
- e) Nausta skal ha mønetak mot sjøen, og med takvinkel mellom 32° og 45°. Naust kan i regel godkjennast med høgd på inntil 7,5m. målt mellom møne og terreng i sjøfasade. Grunnflata skal ikkje overstige 60m² BYA. Storleik og høgd kan i enkelte tilfelle vurderast utifrå terrengtilpassing.
- f) Eit rektangulært småruta vindauge er tillate i kvar endegavl, elles tilpassa ein arkitektonisk heilskap.
- g) Dersom ein ønskjer installert sanitære anlegg og/eller rom for varig fritidsopphald skal det avklarast i reguleringsplan for området.

2.2.6 Fritidsbygg – hytte (pbl § 11-9 nr 5)

For utbygging av nye hytteområde vert kravd reguleringsplan - detaljregulering.

Ved detaljregulering av nye hytteområde og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan, skal følgjande leggjast til grunn:

Bruksarealet (BRA) kan vere på inntil 100 m². Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 6 m og gesimshøgda til 4 m frå gjennomsnitt terreng. Det kan førast opp eit uthus/anneks pr hytteining i storleik på inntil 15 m² BRA, mønehøgde inntil 3 m og gesimshøgde inntil 2,5 m. Det kan lagast til terrasse/utegolv på inntil 20 m². Tomta skal ikkje gjerdast inne.

Det skal leggjast vekt på tilpassing til lokal byggjeskikk i form og materialbruk. Bygningane skal tilpassast kulturlandskap og eksisterande miljø.

Det skal leggjast til rette for avfallsløysingar i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande regelverk.

2.2.7 Fritidsbygg – rorbu (pbl § 11-9 nr 5)

Rorbu vert definert som naust der 1.etasjen er utforma som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr, o.a., og der andre etasjen er innreidd for overnatting og opphald. Bygging av rorbuer føreset utarbeiding av reguleringsplan.

Ved bygging av rorbuer legg ein vekt på at det framleis skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra. Utbygging skal vere tett og skape heilskapelege hamnemiljø mest mogleg i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon. For rorbuer skal det leggjast til rette for avfallsløysingar i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande regelverk.

2.2.8 Næringsområde

For område avsett til næring kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre (§ 11-9 pkt 1).

2.2.9 Elektromagnetiske felt

Utgreiingskrav for magnetfelt . Statens strålevern sitt utgreiingsnivå for magnetfelt nær høgspentanlegg på 0,4 µT (gjennomsnitt gjennom året) skal leggjast til grunn.

Netteigar skal ved oppføring av nye høgspentanlegg eller oppgradering av eksisterande, utgreie om magnetfeltet i nærliggande bygg kan bli høgare enn 0,4 µT. Alternative løysingar for å redusere felt skal i så fall vurderast. Tilsvarande for planlegging og oppføring av nye bygg nær eksisterande høgspenteleidningar.

2.2.10 Forretningsområde

*For område avsett til forretning kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre (§ 11-9 pkt 1).
Etablering av nye forretningar må vere i samsvar med rikspolisk bestemming om kjøpesenter og fylkesdelplan for senterstruktur.*

2.2.11 Andre typar nærmare angitte bygningar og anlegg (pbl § 11-19 nr 5)

Område innafor reguleringsplan for fiskerihamn Urkevika, Planld 5.05 , som er endra til «Andre særskilt angitte bygningar og anlegg» skal nyttast til naust, dvs bygning for oppbevaring av båt og fiskevegn og elles utstyr som har med sjø- og båtliv å gjere. Utforming, plassering etc jfr føresegna 2.2.5 fritidsbygg- naust.

2.2.12 Kombinert byggje- og anleggsformål (pbl § 11-19 nr 5)

Område innafor reguleringsplan for Landfarneset, Planld 4.02 , som er endra til «Kombinert byggje- og anleggsformål» skal nyttast til naust/rorbu/industri.

2.2.13. Bygge- og deleforbodsområdet for eit område i Veddevika.

For eigedomar som ligg inntil og/eller i bygge – og deleforbodsområdet for eit område i Veddevika (Plansak 133/10). Når bygge- og deleforbod ikkje lengre gjeld og arealbehovet for reguleringsplanen for tunnelen er avklara vil det vere høve for desse områda å få vurdert oppstart og gjennomføring av reguleringsendring sjølv om det i arealplanen har eit anna formål.

3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (Pbl § 11-7-4, nr 2)

Avkjørsler frå riks- og fylkesvegar skal leggst, brukast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande rammeplan for avkjørsler, utarbeidd av Statens vegvesen. Nye vegtraséar vist på arealdelen til kommuneplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for samle-, tilkomst- og gangvegar skal avklarast i reguleringsplan.

4. OMRÅDE FOR SÆRSKILD BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 11-11, nr 3)

4.1 NFFF- område

Dette er område for natur, fiske ,ferdsel og friluftsliv i kombinasjon.

Fiske (F)

Område avsett til fiske er område for aktive reiskap og viktige gyte- og oppvekstområde. Arealformålet omfattar all hausting av viltlevande marine ressursar.

I desse sjøområda finst viktige interesser i tilknytning til natur, ferdsel, fiske, og friluftsliv. Områda skal brukast slik at desse interessene ikkje vert skadelidande.

Anlegg i sjø og vassdrag skal avklarast i forhold til automatisk freda kulturminne.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5)

Innafor LNF-område skal det ikkje tillatast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings- eller fritidsutbygging eller fradeling til slike formål. Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknytning til stadbunden næring.

6. FØRESEGNISER TIL OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

6.1 Område med potensiell skredfare, Jf pbl § 11-8 a)

Innanfor omsynssone som i plankartet er vist som Faresone- Ras og skredfare, skal det ikkje førast opp nye bygg utan at det er gjort ei nærare vurdering av om arealet kan opnast for utbygging, basert på dokumentasjon frå person eller føretak med relevant geologisk kompetanse. I området som er regulert til utbygging, gjeld ikkje dokumentasjonskravet dersom det er utført rasfarevurdering som del av reguleringsplanprosessen.

For område med marine avsetningar, som vist på temakart – marine avsetningar, må det i bratt terreng gjennomførast vurdering av rasfare før utbygging.

6.2 Område bandlagde etter naturvernlova Jf pbl § 11-8 d)

Områder som er freda i medhald av Naturvernlova:

- Djupvikvatnet-Kringlevatnet
- Sula sørvestside
- Sulesund
- Solavågsfjellet
- Vegsundholmane-Veibustholmen

6.3 Område med automatisk freda kulturminne Jf pbl § 11-8 d)

Omsynsona (H 730) femner om automatisk freda kulturminne med fredingsareal i samsvar med kulturminnelova §§3, 4 og 6 og fastsette grenser i godkjende reguleringsplanar. Det naturlege vegetasjonen skal takast vare på og alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminne er ikkje tillate. Møre og Romsdal fylkeskommune, kulturavdelinga og skal kontaktast i alle saker der tiltak kan påverke automatisk freda kulturminne.

Soner kring automatisk freda kulturminne (H 730) er i utgangspunktet å sjå på som sikringsareal kring kulturminnet. Det må her ikkje gjerast anleggstiltak eller andre tiltak som kan svekke verdien av kulturminnet. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminne i området . Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal sendast kulturminnevernmyndigheitene for vurdering i høve kulturminnelova, jf. § 3. Vilkår for godkjenning av tiltak vil m.a. vere at plan for tiltaket er lagt fram for kulturminnestyresmakta til uttale og avgjerd etter kulturminnelova.

6.4 Område med kulturmiljø (H570), Jf pbl 11-8 c)

Omsynssone H 570 fungerer som ein buffersone for automatisk freda kulturminne (H 730). Innafor omsynssone H570 – kulturmiljø, skal tiltak som plan- og dispensasjonssaker, byggjesaker, saker om skogsveg, tiltak i landbruket sitt kulturlandskap m.m. sendast til fylkeskommunen til høyring. Målet er å styre utviklinga slik at nye tiltak tek tilstrekkeleg omsyn til kulturminna.

6.5 Område med prioriterte naturtypar (H560), Jf pbl 11-8 c)

I område med registrerte naturtype lokalitetar må eventuelle tiltak verte vurderte opp mot verdivurderingane i rapport om biologisk mangfald.

6.6 Område med forureina grunn, jf pbl 11-8 a

Innafor omsynssone H390_1 – forureina grunn, skal er det forbod mot etablering av bustad og liknande bygg. I høve detaljplan av område skal det gjennomførast vurdering av forureiningsfaren.

6.7 Område med krav om områdeplan, jf pbl 11-8 e

Innafor omsynssone områdeplan OP, skal det gjennomførast ein områderegulering før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Planen skal løyse behov for ny infrastruktur og meir effektiv arealutnytting.

7. VERKNAD AV KOMMUNEPLANEN

7.1 Rettsverknad (pbl § 11-6)

I medhald av plan- og bygningslova § 11-3 skal godkjent kommuneplan vere grunnlag for all utbygging i kommunen. Arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova kap. 20, samt frådeling av eigedom til slike føremål, må ikkje være i strid med arealbruk eller føresegner fastlagt i planen. Det same gjeld andre tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen.

7.2 Område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (pbl § 11-8 pkt f)

**Område kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (§ 11-8 pkt. f)
Oversikt over kva planar som framleis skal gjelde og kva delområde som skal opphevast går fram av opplistinga nedanfor. Områda som reguleringsplanen framleis skal gjelde er også vist i eige temakart.**

Vedtekne reguleringsplanar og utbyggingsplanar skal framleis gjelde, og ved eventuell motstrid går dei framfor kommunens arealdel. Når det gjeld reguleringsplanar lista opp nedanfor har kommuneplanens arealdel endra arealbruk i forhold til reguleringsplan på desse enkelt områda:

Langevåg sør (PlanId: 2.01):

- 1) Endra vegsystem for veg 33, Råsa og veg 5 sør for Vassetvegen.
- 2) Friområde er justert litt i høve bustadhuset på gnr 109 bnr 24 vest for Molværsbrauta og området aust for Moldværsbrauta (gnr 109 bnr 24) er endra til offentleg formål
- 3) BK 6 til LNF
- 4) Endring av delar av friområde og BK3 til offentleg formål
- 5) LNF område gnr 109 bnr 72 til bustadformål

- 6) Den vestre delen av Veg nr 1 skal takast ut og ikkje koplast mot Molværvægen

Langevåg nord 2 (PlanId: 4.01):

- 1) Områda I1
- 2) Friluftarealet aust for veg 11 (Skrivarhamna) til to bustadfelt.
- 3) Større naustareal mellom Salneset -Djuphamna
- 4) Del av friluftsområde på gnr 94 1 og 39 endra til bustadformål
- 5) Del av friluftsområdet på Kipperberget endra til naust og utviding av B1 mot vest.

Reguleringsplan for Landfarneset (PlanId: 4.02)

- 1) Del av I3 endra til kombinertformål naust/rorbu/industri

Holen (PlanId: 5.03):

Del av parkeringsareal til grøntareal (buffersone)

Langevåg nord 1 (PlanId: 3.01):

- 1) Områda G10, O4 og BK 8
- 2) Områda O5, O3, B6 og B13
- 3) Del av friluftsområdet nord for B24 til bustad

Reguleringsplan for fiskerihamn Urkevika (PlanId: 5.05)

- 1) IF5 er endra til formålet «Andre typar angitte bygningar og anlegg».

Rørstad (PlanId: 7.05):

- 1) Kyrkjehaugen – endra frå LNF til bustad
- 2) Haneneset – mindre areal av spesialområde friluftsliv endra til bustad aust for N4.

Rørstad vest (PlanId: 7.06):

Områda U,V,W

Mauseidvåg (PlanId: 8.01):

- 1) Område A1 og G1

- 2) Delar av G1 er endra til bustadformål (gnr 74 bnr 6) og gnr 74 bnr 19

Furneset (PlanId: 8.04):

I2

Reitehaug (PlanId: 11.03):

- 1) Områda B3, B4, B5, IS4, N1, O1, F3 og FO.
- 2) Plan for Rv 1 og Rv 61:
- 3) Områda I4 og I5. Veg 1 går ut.

Sunde-Leirvåg (PlanId: 10.04):

- 1) Deler av naustområdet vert endra til næringsformål gnr 63 bnr 23
- 2) Olamyra endra til bustad og offentleg område (barnehage)
- 3) Del av friluftsområde endra til bustad aust for veg 5
- 4) Gnr 63/105 til bustadformål
- 5) Del av friområdet G1 til bustad (gnr 63 bnr 185)
- 6) Del av friluftsområdet til bustad (gnr 63 bnr 1 og 9)
- 7) Del av friluftsområdet til næring gnr 63 bnr 196

Reguleringsplan for strandlinje Veibust-Kvasnes (PlanId: 11.02):

Gnr 59/14 og 19

8. DISPENSASJON (pbl § 19)

Kommunen kan jfr. pbl §19-2, gi varig eller mellombels dispensasjon frå planen, men berre dersom omsynet til formåla i plan og føresegner ikkje vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved dispensasjon vere klart større enn ulempene, og det skal leggjast særleg vekt på helse, miljø, tryggleik, tilgjenge og på statlege og regionale rammer og mål.

Kommunen sitt høve til å gi dispensasjon er avgrensa. Dispensasjon krev grunngjeven søknad og det må liggje føre ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Planen representerer ein gjennomtenkt heilskap, og det skal difor ikkje vere kurant å få dispensasjon.

Før eventuell dispensasjon vert gitt, skal kommunen innhente fråsegn frå regionale og statlege styresmakter som har interesse i området.

Vedlegg 1

Godkjente reguleringsplanar

PlanId	Plan
1.01	Langevåg sentrum, 17.12.84
1.02	Langevåg sentrum del A, 15.06.95
1.03	Langevåg sentrum del B, 13.03.97
1.04	Plan for eit område kring Olafsminde i Langevåg sentrum, 10.09.98
1.05	Plan for eit område sør-vest for Devold fabrikkar, 26.01.77
2.01	Langevåg syd, 22.06.81
2.02	Reguleringsplan for eit område nord for Vassetvatnet i Langevåg, 16.10.75
2.03	Reguleringsplan for tomtefeltet Vestre, Molværshaugane, 24.03.88
2.04	Reguleringsplan for Vasset friluft- og idrettspark, 26.06.97
2.05	Bebyggelsesplan for Remane I og II (BK5 og BK7), 20.12.83
2.06	Reguleringsplan for gnr. 95 bnr. 4, Peder Jensen, 10.05.90
2.07	Reguleringsplan for eit område kring Langevåg kyrkje, 18.06.98
2.08	Tomtedelingsplan for Lunden, gnr 89 bnr 25, 19.04.89
2.09	Reguleringsplan for Legemarka, 16.11.06
2.10	Reguleringsplan for Veddegjerdet - gnr 89 bnr 4, 17 og 39, 11.12.02
2.11	Reguleringsplan for Sandvika gnr 113 bnr 2 m.fl.,
2.12	Utbyggingsplan for gnr 109 bnr 11 - Haugedammen, 18.09.07
2.13	Reguleringsplan for Øvre Holen - gnr 92 bnr 230 og 257, 27.09.07
2.14	Reguleringsplan for utviding av Sandvikvegen, 06.05.10
2.15	Detaljregulering av Bratthaugmyra, 12.05.12
3.01	Langevåg Nord I, 10.12.82
3.02	Reguleringsendring i Åregjerdevågen, 24.01.75
3.03	Reguleringsplan for Åregjerdvågen, 31.07.84
3.04	Reguleringsplan for Fyllingen Tomteregulering for felt BK2 i reguleringsplan for Langevåg Nord 1, 27.10.87
3.05	Bebyggelsesplan for gnr.94 bnr.16, Pernille Farstad, 05.06.01
3.06	Reguleringsplan for Kyrkjesundet, 20.02.03
3.07	Reguleringsplan for Stadsneshamna, 18.09.08
3.08	Detaljplan for del av Holsvegen og Fyllingsvegen, 10.05.12
3.09	Detaljplan for gbnr 22/234 m.fl., Djupdalen, 13.09.12
3.10	Detaljregulering for Bratthaugmyra, 15.02.12
4.01	Langevåg Nord 2, 15.12.82
4.02	Reguleringsplan for Landfarneset, 24.04.96
4.03	Reguleringsplan for Nedre Salen-Kølneset, 19.02.98
4.04	Reguleringsendring for Vågneset. 27.09.07
4.05	Reguleringsplan for Salneset gnr 96 bnr 4 og 8, 16.02.06
4.06	Detaljplan for Våge - Vågneset, 22.03.12
5.01	Holen, 09.07.78
5.02	Reguleringsplan for Holen Vest 1, 03.01.85
5.03	Reguleringsplan for området aust for den kommunale vegen til Holen trelast med ny veg, 31.01.77
5.04	Reguleringsplan for nordre del av Holsmyrane, 30.07.85
5.05	Reguleringsplan for fiskerihamn Urkevika, 24.10.91
5.06	Reguleringsplan for Petter Alnes gnr. 92 bnr. 33, Holen, 26.06.97

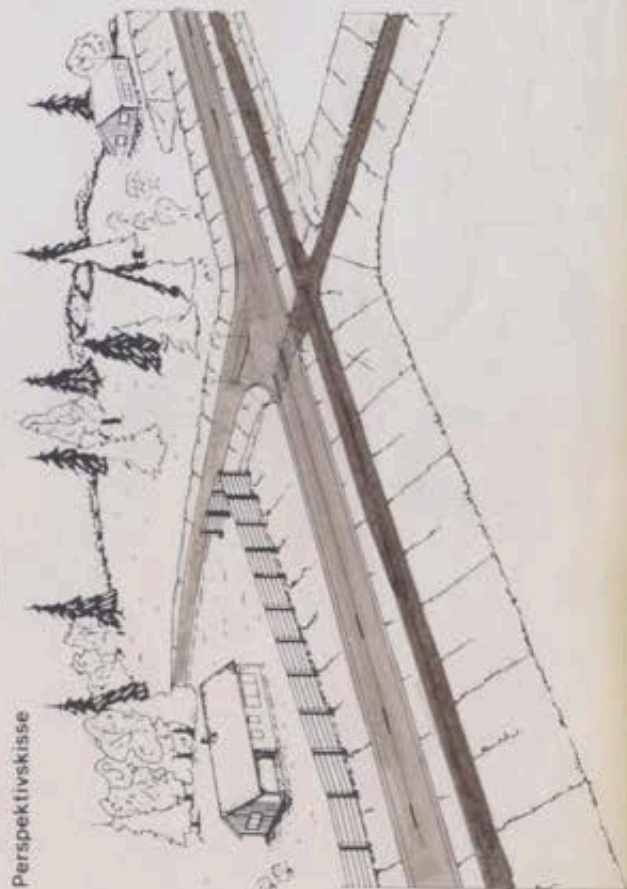
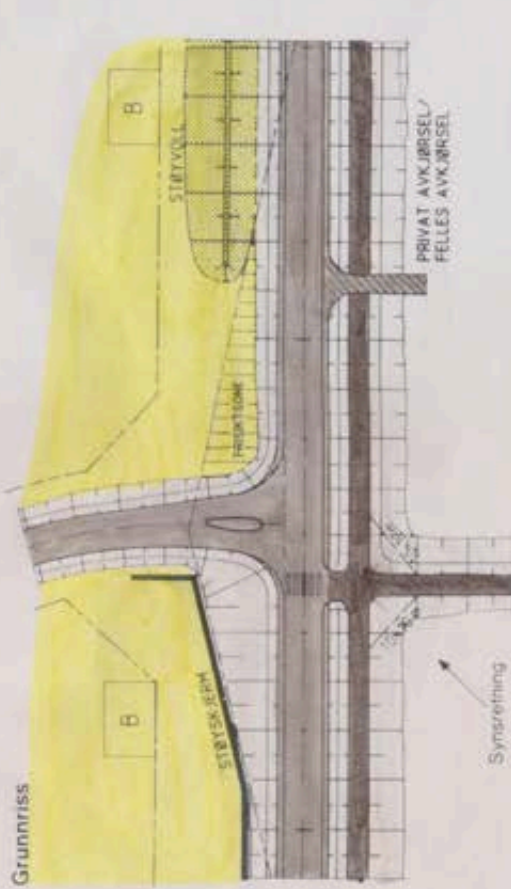
5.07	Reguleringsplan for veg frå Frikyrkja til Holskrysset, 24.03.88
5.08	Reguleringsplan for Holsgjerdet, 17.06.04
5.09	Reguleringsplan for Bakkegjerdet, 13.03.08
5.10	Detaljplan for gnr 93 bnr 1 Holsfeten, 12.02.14
6.01	Veddevika, 05.04.90
6.02	Vedde- Djupvika, 19.02.98
6.03	Djupvika, 27.10.87
6.04	Felt B3 - bebyggelsesplan for Djupvikstranda, 11.03.08
7.01	Fiskarstrand, 16.03.87
7.02	Reguleringsplan for eit område kring Fiskerstrand verft, 07.10.99
7.03	Reguleringsplan for Bakketun gnr 78 bnr 5, 04.02.99
7.04	Bebyggelsesplan for deler av gnr 76 bnr 1- Svein P. Blomvik, 06.05.97
7.05	Reguleringsplan for Rørstad, 04.02.99
7.06	Rørstad Vest, 28.04.75
7.07	Reguleringsplan for Bakketun gnr 79 bnr 10 og 15, 17.02.10
7.08	Reguleringsendring ved Fiskarstrandverft gnr 79 bnr 46 m.fl., 28.02.08
7.09	Reguleringsplan for gnr 87 bnr 8 ved rv 657 på Fiskarstrand, 05.10.06
7.10	Reguleringsplan for gnr 76 bnr 2 – Korsneset, 24.05.12
8.01	Reguleringsplan for Mauseidvåg, 05.05.88
8.02	Reguleringsplan for Eikremseidet, 20.12.90
8.03	Reguleringsplan for Mause, 18.12.07
8.04	Reguleringsplan for Furneset, 28.05.04
8.05	Reguleringsplan for Bakkevika, 12.11.09
8.06	Reguleringsplan for småbåthamn Mauseidvåg, 16.10.08
8.07	Detaljplan for gnr 69 bnr 1 på Eikrem, 13.12.12
8.08	Detaljreguleringsplan for fv 61/fv657 Furneskrysset, 26.09.13
9.01	Sulebust, 27.10.88
9.02	Plan for eit område rundt Sulesund fergekai, 18.10.01
10.01	Reguleringsplan for Bjørkavågen bustadområde, 13.03.97
10.03	Reguleringsplan for RV 1/RV 61 Sjukeneset Bjørkavåg - Solevåg, 16.12.93
10.04	Sunde — Leirvåg, 10.05.80
10.06	Reguleringsplan for Bjørkavågen, 11.12.01
10.07	Reguleringsplan for deler av området Stølenakken, Solevågseidet, 19.06.03
10.08	Reguleringsplan for gnr 65 bnr 7 i Bjørkavågen, Bjørkavågdalen, 13.10.05
10.09	Reguleringsplan for Bjørkavågen sør, gnr 65 bnr 2 m.fl., 29.06.06
10.10	Reguleringsplan for Einahaugen, 29.06.06
10.11	Reguleringsplan for eit område ved Solevåg skule, 27.09.07
10.12	Reguleringsplan for gnr 64 bnr 9 Johansgarden, 17.02.10
10.13	Reguleringsplan for gnr 64 bnr 7 Nathaugen, 28.02.08
10.15	Reguleringsplan for gnr 61 bnr 142, 08.09.05
10.16	Reguleringsplan for Bjørkavåg aust, 08.09.05
10.17	Reguleringsplan for del av gnr 65 bnr 5 - Bjørkavåg aust, 29.09.11
10.18	Reguleringsplan for gnr 65 bnr 49- Bjørkavåg, 2.03.12

10.19	Detaljregulering for gbr 62/30 og 62/84, Leirvågen, 13.09.12
10.20	Detaljregulering for gnr 69 bnr9, Bjørkavågen, 13.09.12
11.01	Reguleringsplan for Veibust, 07.09.89
11.02	Reguleringsplan for strandslinje Veibust-Kvasnes, 05.04.90
11.03	Reguleringsplan for Reitehaug, 04.02.93
12.01	Reguleringsplan for veg til Kvasnes Trevarefabrikk, 09.09.76

Revidert 27.05.2015. Motsegn (Møre og Romsdal fylkeskommune) for sjøareala er trekt. Vedtak i Fylkesutvalet møte 26.05. 2015 sak U-57/15.

TEIKNFORKLARING

Eksempel på teikning og fargelegging



- 1 BYGGGOMRÅDE

- | | |
|---|-----------------------------------|
|  | BUSTARD |
|  | FORBES INDIAN SERVICE, AONTUP MV. |
|  | INDUSTRI |
|  | ALUMINITE FORMAL |
|  | NAUTONPLACE |

- ## 2. LANDBRUKSOMRÅDE

- Source: *U.S. Census Bureau, Current Population Reports, 1990*

3. THÄFUKOMQÑE Ioffentl. nat.

- | | |
|---|---------------------------|
|  | KÄSEBÄNDER |
|  | SAND-/STROKLAVIER, PORTAL |
|  | KERNSPINNMASCHINE |

4. FROMBANE

- PACKER, ANLESS FOR
LAW OFFICERS

- ## 5. SPECIAL OMRÁDE

- | PHYLITIC SHALE | FRAGMENTONE | TRANSFORMATOR |
|----------------|-------------|---------------|
| 1 | 1 | 1 |
| 2 | 2 | 2 |
| 3 | 3 | 3 |
| 4 | 4 | 4 |
| 5 | 5 | 5 |
| 6 | 6 | 6 |
| 7 | 7 | 7 |
| 8 | 8 | 8 |
| 9 | 9 | 9 |
| 10 | 10 | 10 |
| 11 | 11 | 11 |
| 12 | 12 | 12 |
| 13 | 13 | 13 |
| 14 | 14 | 14 |
| 15 | 15 | 15 |
| 16 | 16 | 16 |
| 17 | 17 | 17 |
| 18 | 18 | 18 |
| 19 | 19 | 19 |
| 20 | 20 | 20 |
| 21 | 21 | 21 |
| 22 | 22 | 22 |
| 23 | 23 | 23 |
| 24 | 24 | 24 |
| 25 | 25 | 25 |
| 26 | 26 | 26 |
| 27 | 27 | 27 |
| 28 | 28 | 28 |
| 29 | 29 | 29 |
| 30 | 30 | 30 |
| 31 | 31 | 31 |
| 32 | 32 | 32 |
| 33 | 33 | 33 |
| 34 | 34 | 34 |
| 35 | 35 | 35 |
| 36 | 36 | 36 |
| 37 | 37 | 37 |
| 38 | 38 | 38 |
| 39 | 39 | 39 |
| 40 | 40 | 40 |
| 41 | 41 | 41 |
| 42 | 42 | 42 |
| 43 | 43 | 43 |
| 44 | 44 | 44 |
| 45 | 45 | 45 |
| 46 | 46 | 46 |
| 47 | 47 | 47 |
| 48 | 48 | 48 |
| 49 | 49 | 49 |
| 50 | 50 | 50 |
| 51 | 51 | 51 |
| 52 | 52 | 52 |
| 53 | 53 | 53 |
| 54 | 54 | 54 |
| 55 | 55 | 55 |
| 56 | 56 | 56 |
| 57 | 57 | 57 |
| 58 | 58 | 58 |
| 59 | 59 | 59 |
| 60 | 60 | 60 |
| 61 | 61 | 61 |
| 62 | 62 | 62 |
| 63 | 63 | 63 |
| 64 | 64 | 64 |
| 65 | 65 | 65 |
| 66 | 66 | 66 |
| 67 | 67 | 67 |
| 68 | 68 | 68 |
| 69 | 69 | 69 |
| 70 | 70 | 70 |
| 71 | 71 | 71 |
| 72 | 72 | 72 |
| 73 | 73 | 73 |
| 74 | 74 | 74 |
| 75 | 75 | 75 |
| 76 | 76 | 76 |
| 77 | 77 | 77 |
| 78 | 78 | 78 |
| 79 | 79 | 79 |
| 80 | 80 | 80 |
| 81 | 81 | 81 |
| 82 | 82 | 82 |
| 83 | 83 | 83 |
| 84 | 84 | 84 |
| 85 | 85 | 85 |
| 86 | 86 | 86 |
| 87 | 87 | 87 |
| 88 | 88 | 88 |
| 89 | 89 | 89 |
| 90 | 90 | 90 |
| 91 | 91 | 91 |
| 92 | 92 | 92 |
| 93 | 93 | 93 |
| 94 | 94 | 94 |
| 95 | 95 | 95 |
| 96 | 96 | 96 |
| 97 | 97 | 97 |
| 98 | 98 | 98 |
| 99 | 99 | 99 |
| 100 | 100 | 100 |

-
- STÄUWUNG
DES SCHWIMMBOGENS
DES EINGAST

- | | |
|-------------------|---|
| PLAYGROUND |  |
| WRESTLING/TAJIBAI |  |
| CYCLING/STREET |  |

- FORMER
-
- FUELA K/L FUELOME

7. FELLESMRÅDE

- FELLES A/V, BASEL
-
- FELLES PAKKING, CHINA ASS

- 100% Satisfaction Guarantee

- KOMBINAS JONAR

- STREKSYMBOL

- [illegible]

- QUESTIONS FOR REVIEW AND REVISION

- BYRON GIBBINS

- Journal of Management Education* 30(6)

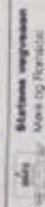
- CONTENTS

- ST 07 06 00 00

- STP

- It is clear, at least, that the relation is not

- 100



REGULERINGSPLAN

for parcellar av

RV1/BV44 CHIVENCET

RIJCKENYAG COI ENYAG

MA 370C - PA 370M/C

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)</i>	
	Forretninger
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Veg
	Fortau
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)</i>	
	Sikringsone - Frisikt
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Sikringssonегrense
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensing
	Formålsgrænse
	Byggjegrænse
	Bygninger som skal fjernast
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert fotgjengarfelt
	Målelinje/avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift breidde

Reguleringsplan for

PARSELLAR AV RIKSVEG 1/RIKSVEG 61
SJUKENESET-BJØRKAVÅG-SOLEVÅG
MED OMKRINGLIGGJANDE AREAL

i Sula kommune

REGULERINGSFØRESEGNER

Målet med reguleringsplanen og reguleringsføresegnene er å få plangrunnlag til å gjennomføre den arealbruken det er lagt opp til i vedteken kommunedelplan for "Solevåg-Sunde-veibust".

Dette gjeld spesielt:

- sikring av nødvendig areal til omlegging av riksveg 1 og riksveg 61 med tilknyttingar til lokalvegnettet.
- sikring av areal til nødvendige støyskjermetiltak langs nye riksvegar.
- sikring av nødvendige areal for bustadutbygging, forretning og industri i området.
- sikring av areal til friområder i området og tilrettelegging for båtsport i Storevalen.

§ 1 - REGULERINGSFØREMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Planen er oppdelt i fem kartblad.

Aralet innanfor reguleringsgrensene er regulert til:

- Byggjeområde
- bustader
 - industri
 - almennyttige føremål
 - naustområde

Landbruksområde - jordbruk

- Trafikkområde
- kjørebane
 - gang-/sykkelveg
 - skjermer/fyllingar

- Friområde
- park, turveg

- Fareområde
- høgspenlinje

- Spesialområde
- friluftsområde
 - frisiktzone
 - støyvoll
 - transformator
 - bevaring

- Fellesområde
- felles avkjørsle
 - felles parkeringsplass
 - felles leikeområde

§ 2 - FELLES FØRESEGNER

1. Bygningane skal plasserast innanfor dei regulerte byggjeregrensene.
2. Bygningsrådet skal ved behandling av byggjemeldingar sjå til at bygningane får ei god form og materialbehandling og at bygningar i same byggjefelt får ei samstent og harmonisk utføring med omsyn til takvinkel, materiale og farge.
3. Utforming, høgd og farge på gjerde skal godkjennast av byggningsrådet.
4. Miljøverndepartementet sine retningslinjer om vegtrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningslova, jf. rundskriv T-8/79 og T-1/86, skal leggjast til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen/vegane. Det vil seie at planleggingsmålet (ambisjonsnivået) for utandørs støyforhold i bustadnære opphaldsområde er 55 dB(A) og for innandørs støy 30 dB(A) (ekvivalent gjennomsnittsnivå over døgnnet).

Alle støvvollar som er viste på reguleringskartet skal byggjast samstundes med dei nye riksvegane. Det same skal støyskjermetane ved profil 6650-6710, 7620-7680, 7810-7890 mellom Sjukeneset og Bjørkavåg og profil 400-530 (New Jersey-rekkverk) og profil 530-590 langs vegarmen mot Solevåg ferjekai.

For eksisterande hus som etter dei fastlagte tiltaka likevel får eit utandørs støyknivå på over 60 dB(A) skal tilbod om lokal skjerm og/eller fasadetiltak vurderast i samband med gjennomføring av riksvegutbygginga. Dei husa dette gjeld er markert med "FT?" på reg.plan kartet. Det endelige omfanget av lokal avskjerming og/eller fasadetiltak blir fastlagt av utbyggjar i samsvar med desse retningslinjene.

5. Tillatt bebygd areal for kvar enkelt tomt skal ikkje vere over BYA = 25 %, jf. byggjeforskriftene kap. 22 1-a. Bebygd areal omfattar bygning inklusiv uthus, garasje samt overdekkande uteareal.
6. Dersom bustadfelt B3 ("Krikane") skal byggjast ut før det er bygd ny riksveg 61, må det byggjast fortau og kryssingsstad med dråpeøy på noverande riksveg slik som vist på reguleringskartet. Dersom utbygging av bustadfeltet startar etter at riksvegutbygginga er vedteke i statsbudsjettet, vil ikkje Statens vegvesen krevje at desse tiltaka langs noverande riksveg aust for veg 7 blir utførte.
7. Bustadområde B1 kan ikkje byggjast ut utan at ein samstundes gjennomfører del støy-skjermingstiltaka som er vist på reguleringsplanen.

§ 4 - FORRETNINGSOMRÅDE

1. Områda kan nyttast til forretningar og andre serviceanlegg i bygg med inntil 2 etasjar pluss underetasje. Utnyttingsgraden skal ikkje vere meir enn BYA 50 %.
- Bygg innfor forretningsområde F3 kan berre oppførast i 1 etasje. Utnyttingsgrad skal ikkje vere meir enn BYA 20 %.
- Bygningsrådet kan tillate at arealet over 1. etasje kan nyttast til bustadformål. Det må i så fall stillast strenge krav til støyisolasjon på den fasaden som vender mot ny riksveg.
- Handverksbedrifter og lettare industri kan tillastast når det etter rådet sitt skjøn ikkje medfører ulemper for strøket.
2. Saman med byggjemelding kan bygningsrådet krevje byggjeplan for heile området.
 3. Kvar bedrift/eigedom skal skaffe parkeringsplassar på eigen grunn eller på annan måte som bygningsrådet kan godkjenne, og etter dei normer som til ei kvar tid gjeld for kommunen.

§ 5 - INDUSTRIOMRÅDE

1. Bygningane skal nyttast for industri- og handverksbedrifter. Innanfor industriområda kan arealet oppdelast etter dei enkelte bedriftene sine behov.

5. Reklameskilt og liknande innretningar må ikkje utan særskilt løyve plasserast nærare offentleg veg enn 30 m frå midtlinja, målt vassrett. Skilt m.m. som synner namnet åt ei verksemd eller kva slag verksemd det er, eller som på annan måte reklamerer for verksemda, kan likevel plasserast på bygningane åt verksemda.
 6. Avkjørsler frå riks- og fylkesveg må utformast og vedlikehaldast etter krava i Vegvesenet sine normalar for veg- og gateutforming og forskrifter til § 43 i veglova.
 7. I avkjørsler til lokalveggar i bustadfelt skal det 4 m frå vegkanten vere fri sikt 50 m til kvar side der fartsnivået er 50 km/t og 30 m til kvar side der fartsnivået er 30 km/t. Det må ikkje setjast opp murar eller gjerde eller plantast tre eller buskar som hindrar fri sikt langs vegane.
 8. Eksisterande vegetasjon bør søkjast bevart der dette ikkje kjem i konflikt med krava til trafikktryggleik.
 9. Der planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøgda blir senka eller heva slik at høgda på forstøtningsmuren blir redusert.
- #### § 3 - BUSTADOMRÅDE
1. Den tomtedeling og husplassering som framgår av reguleringsplanen, skal leggjast til grunn ved bygningsrådet si handsaming av søknader som tomteutskiljing og byggjeløyve.
 2. Frittliggjande bustadhus med sokkeletasje skal kunne oppførast i inntil 2 etasjar over grunnmur der ein set krav til maks. raftehøgde = 6 m og maks. mønehøgde = 9 m. Når dei nye riksvegane skal husa leggjast så lågt i terrenget at dei planlagde støyvollane blir effektive. Der utandørs støyning er venta å bli over 55 dB(A) er det eit vilkår for å få byggjeløyve at bygningane blir konstruerte slik at Miljøverndepartementet sine retningslinjer for innandørs støyning blir oppfylde.
 3. Bygningane kan ha saltak eller valmatak med møneretning som vist på planen. Takvinkelen skal tilpassast eksisterande bygg.
 4. For kvart enkelt husvere skal det setjast av plass for ein garasje samt plass for oppstilling av minst ein bil. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggjemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasjen ikkje skal oppførast samtidig med bustadhuset. Frittliggjande garasjer skal vere tilpassa bustadhuset med omsyn til materialval, form og farge.

61/93

SIDE 2

90
162

§ 9 - TRAFIKKOMRÅDE

1. I trafikkområda skal det byggjast kjøreveg, gang-/sykkelveg, busshaldplassar, parkeringsplassar, vegskråningar og støyvollar som vist på planen.
2. Ved busshaldplassane kan det setjast opp leskur.
3. Større regulerte trafikkareal i kryssområda som ikkje blir nytta til veg, skal gjevast ei parkmessig opparbeiding.

§ 10 - FRIMRÅDE

1. Frimråda kan opparbeidast og behandlast etter særskilte planar godkjent av bygningsrådet.
2. I friområdet ved Storevalen kan det byggjast gangsti, klubbhus og brygge for vannskisport etter særskilte planar godkjent av bygningsrådet.

§ 11 - SPESIALOMRÅDE

1 FRILUFTSOMRÅDE

I friluftsområda er det ikkje tillatt å drive verksemd eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådet sitt skjøn er til hinder for bruk av området som friluftsområde.

2 FRISIKTSONER

Innanfor frisiktsonene i vegkryssa må ein minst oppfylle kravet om at det skal vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over toppdekket på dei tilstøytande vegane. Arealen innanfor frisiktsonene må ikkje nyttast slik at sikta vert hindra på noko tidspunkt.

3 STØYVOLLAR

Innregulert areal avsett for støyvollar langs riksvegane er forutsett å kunne disponerast av Statens vegvesen. Støyvollane skal byggjast samstundes med omlegging av riksvegen.

2. I område I2 ved Stølenakken er det av omsyn til trafikktryggleiken ikkje høve til å utvide noverande verksemd. Nye bygningar som blir oppførte på eigedomen kan berre nyttast til lager, garasje etc. og ikkje til produksjons- eller verkstadverksemd.
3. Industrianlegga sin art, utforming og plassering skal i kvart tilfelle godkjennast av bygningsrådet. Det er ikkje tillatt med anlegg der lukt, røyk eller støy kan føre til sarielge ulemper for dei tilgrensande bustadområda.
4. Arealen mellom regulert veg og byggjegrænse skal tenne som isolasjonsbelte og gjevast parkmessig opparbeiding. Det kan ikkje nyttast til lagring. Oppsetjing og utforming av gjerde skal godkjennast av bygningsrådet.
5. Industribbygg kan ha ei gesimshøgd på inntil 10 m.
6. I industriområda er det ikkje tillatt å føre opp bustadbygg. Bygningsrådet kan gjere unntak for vaktmeisterbustader o.l. dersom helserådet samtykkjer.

§ 6 - BYGGJEOMRÅDE FOR ALMENNUTTIGE FØREMÅL

1. Område kan nyttast til bygg for almenntilgjengelege føremål inntil 2 etasjar over grunnmur, der ein set krav til maks. raftehøgde = 6 m og maks. mønehøgde = 9 m.
2. Tillatt bebyggd areal for området skal ikkje vere over BYA = 25 %.

§ 7 - NAUSTOMRÅDE

Nausta må berre nyttast til lagring av småbåtar og til høyrande utstyr.

Nausta kan byggjast saman eller leggjast inntil kvarandre innanfor reglane i bygningslova, byggjeforskriftene og dei kommunale retningslinene for naustbygg i Sula kommune.

§ 8 - LANDBRUKSOMRÅDE

1. Områda skal nyttast til tradisjonell landbruksdrift. I landbruksområda kan det berre oppførast bygg som har tilknytting til landbruksdrifta.
2. Det kan ikkje byggjast andre avkjørsler/driftsavkjørsler frå riksvegane enn dei som er viste i planen.

16A
163
97

61/93
3 3

4 TRANSFORMATORKIOSK

Det er innfor planen avsett areal for to trafo-kioskar. Arealene er avsett i samsvar med uttale frå E-verket.

5 BEVARING/BUSTAD

Innanfor dette området skal kulturhistorisk verdifullt bygningssmiljø og kulturlandskap vernast.

Bygningane kan istandsetjast, på- og ombyggjast. Ved slikt arbeid skal bygningselement tilføyst, reparert eller fornyast på ein slik måte at tradisjonell karakter i form, volum, materialbruk, fasadedetaljar og farge vert vidareført eller tilbakeført.

Kulturlandskapselement som natursteinsmurar og eldre vegetasjon må like eins vernast. Planar om oppføring av nye bygg eller tilbygg, større terrenginngrep eller tiltak som bryt med føresegn i avsnittet over, skal foreleggjast fylkeskonservatoren til godkjenning.

6 BEVARING/FRIOMRÅDE

Områda inneheld freda kulturminne. I desse områda er det derfor ikkje løyve til å gjere terrenginngrep utan at dette er lagt fram for fylkeskonservatoren til godkjenning.

7 BEVARING/LANDBRUK

Området inneheld freda kulturminne. I dette området er det derfor ikkje løyve til å gjere terrenginngrep utover det som er nødvendig for å halde fram med eksisterande jordbruksdrift, utan at dette er lagt fram for fylkeskonservatoren til godkjenning.

§ 12 - FELLESONRÅDE

Regulerte felles avkjørsler skal vere felles kjøreveg for dei eigedomane som naturleg grensar til vegen.

Felles leikeområde skal sikrast med gjerde der dei grenser mot ny riksveg.

§ 13 - GENERELT

- Etter at reguleringsføresegnene er stadfesta er det ikkje tillatt å opprette avtalar som er i strid med desse føresegnene.

- Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld vedtektene i plan- og bygningslova og bygningsvedtektene i kommunen.
- Når særlege grunnar talar for det kan bygningsrådet godta mindre vesentlege endringar av reguleringsplanen innanfor ramma av bygningslovgjevinga og bygningsvedtektene i kommunen.

Innanfor det trafikkarealet som er regulert til riks- og fylkesveg kan mindre vesentlege endringar som følgje av tekniske forhold i gjennomføringsperioden gjerast av vegsjefen (PBL § 28-1).



Tegnforklaring

Eiendom	1531 62/11		
Utskriftsdato	14.10.2025	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

17 Berørte datasett

- ❗ 100-meter belte kyst
- ❗ Dyrkbar jord
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Marin grense
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Stormflo
- ❗ Tettsteder
- ❗ Vernskog
- ❗ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Store fjellskred
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ Vannforekomster

82 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✓ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jordkvalitet
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturtyper - verdsatte
- ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttlei
- ✓ Reindrift høst vinterbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindriftsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidsbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Turrutebasen
- ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✓ Villreinområder
- ✓ Aktsomhetskart for snøskred
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Faresonekart for flom
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✓ Forurenset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepss frie naturområder
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Låssettingsplasser
- ✓ Markagrensa
- ✓ Naturtyper - Utvalgte
- ✓ Naturtyper på land (NiN)
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekklei
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidsbeite
- ✓ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✓ Verneplan for vassdrag
- ✓ Vindkraft

100-meter belte kyst

Kilde	Norkart	Versjon	13.06.2012
-------	---------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
100m belte kyst

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	13.10.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
kvikkleire aktsomhet dekning
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Endret etter 2008

Kilde	Geovekst	Versjon	14.10.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Fulldyrka jord
Innmarksbeite
Skog
Åpen fastmark
Hav
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	2
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog	1
Hav	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	13.10.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

Kartlagte friluftslivsområder
 Viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Storevalen	strandsoneMedTilhørendeSjøOgVassdrag	viktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00033303)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Marin strandavsetning

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
 Marin grense flate

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	13.10.2025
-------	-------------------	---------	------------

**Tegnforklaring**

Poller og spesielt dypt fjordområder
 [Pink dotted box] Viktig

Objekter

Naturtype	Verdi	Områdenavn	Link
poller	Viktig	Solevågen: Solevågen	Link (https://faktaark.naturbase.no?id=BM00044728)

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Marin strandavsetning, sammenhengende dekke

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	13.10.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_fjordlandskap	LA-TI-K-F	Relativt åpent fjordlandskap med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Store fjellskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	13.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------

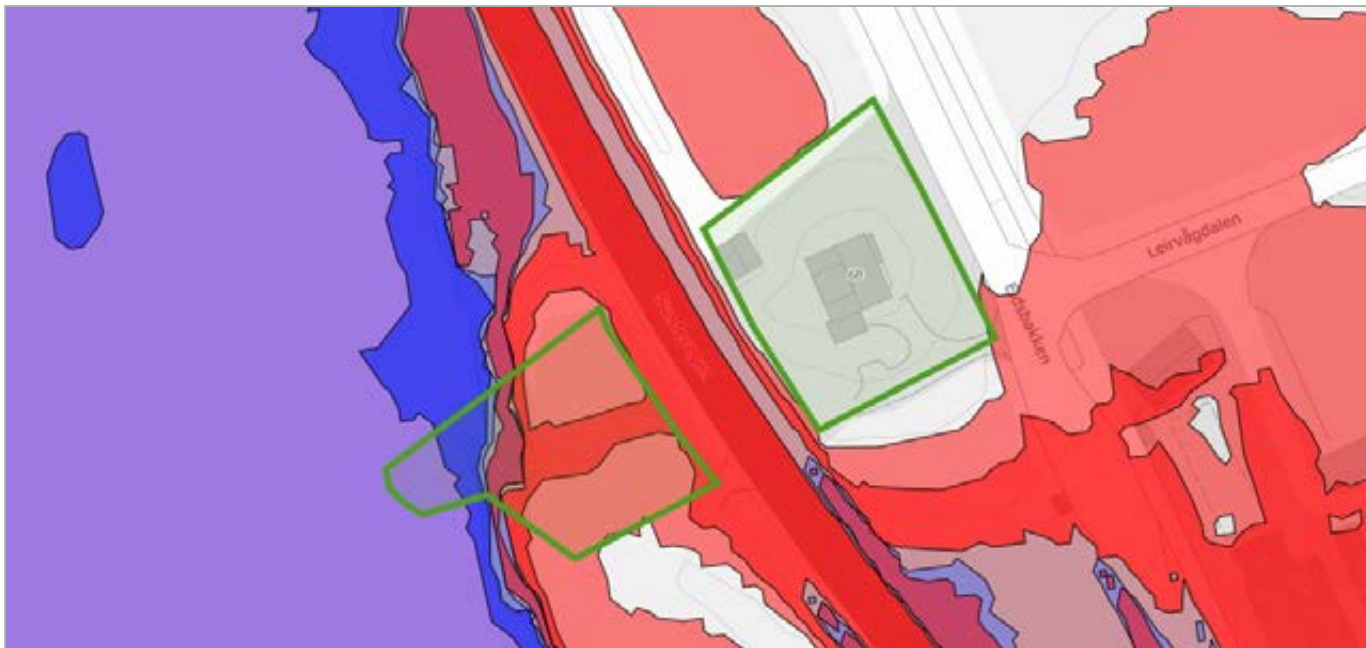


Faresone tsunami

Skredsannsynlighet
10000

Stormflo

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	13.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet er modellert av Kartverket og viser stormflo med gjentakintervaller på 20, 200 og 1000 år, beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving. Datasettet er svært relevant for arealplanlegging, byggesak, klimatilpasning og arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap. Datasettets innhold er tilpasset de krav til bl.a. byggesak som ligger i tekniske byggesaksforskrifter TEK17. På generelt grunnlag kan datasettet brukes for å visualisere framtidig havnivåstigning og arealer som kan bli påvirket av stormflo.

Nå - 20 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F1	170

Nå - 200 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F2	190

Nå - 1000 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F3	200

Nå - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
260

2100 - Middelhøyvann

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
140

2100 - 200 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F2	270

2100 - 1000 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F3	280

2100 - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
340

2150 - Middelhøyvann

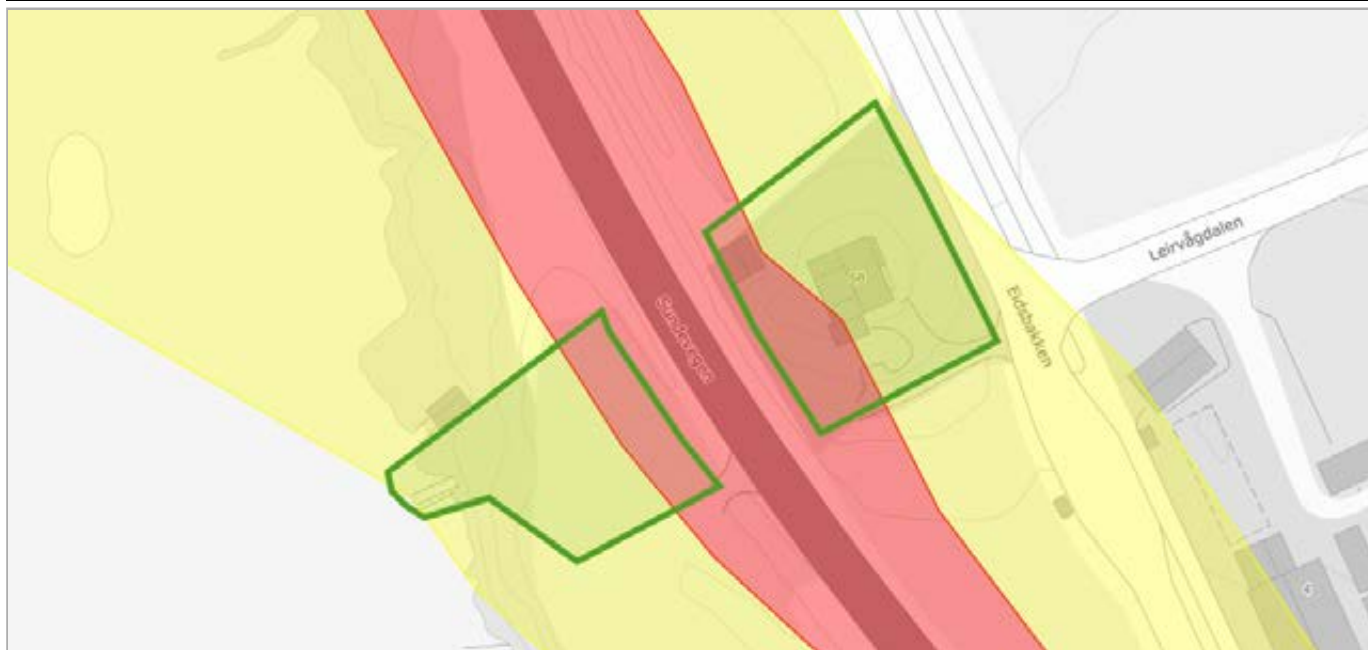
Vannstand over nn2000 (Normalnull)
-

2150 - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
390

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	13.10.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

	Løvt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
R
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6025	Ålesund	55386	28.87560081608578

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbruksiltak for å forbedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand kystvann
Ukjent
Økologisk tilstand eller potensial kystvann
Naturlig forekomst - Godt potensial

Kjemisk tilstand

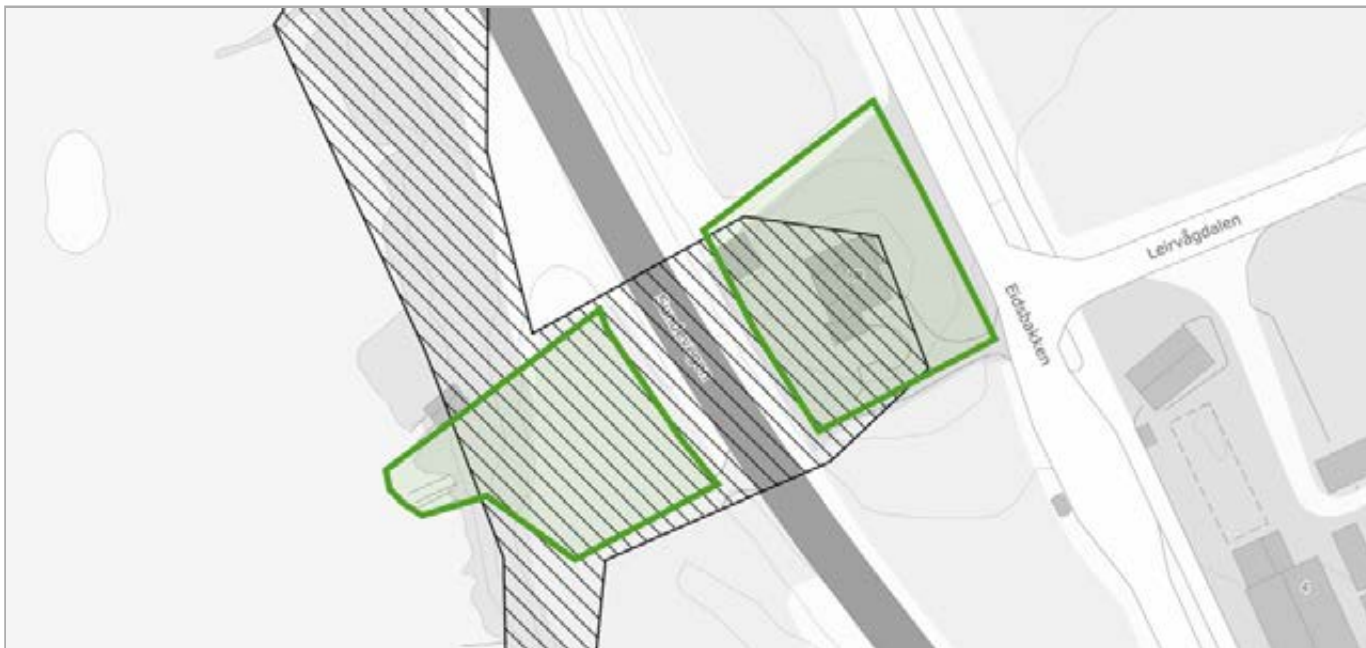
Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_kystvann	Valane	Møre og Romsdal FK	Udefinert

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
oekologisk_tilstand_eller_potensial_kystvann	Valane	Møre og Romsdal FK	God	Naturlig

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell

Eiendom	1531 62/11		
Utskriftsdato	14.10.2025	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

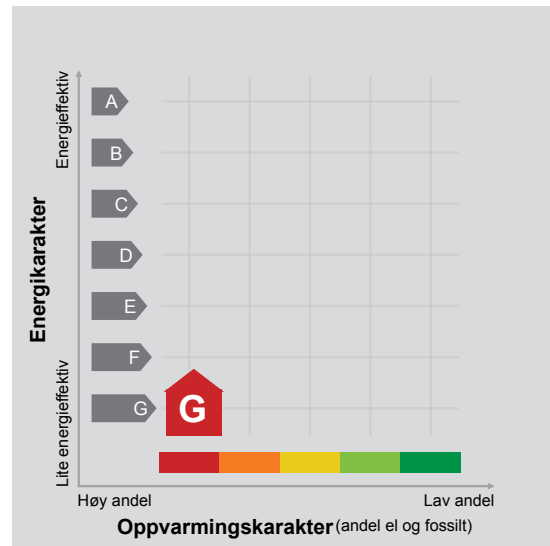
4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☑ Kulturminner - SEFRAK

- ☑ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ☑ Kulturminner - Fredete bygninger

ENERGIATTEST

Adresse	Eidsbakken 68
Postnummer	6037
Sted	EIDSNES
Kommunenavn	Sula
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180342524
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187244
Dato	05.11.2025



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

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

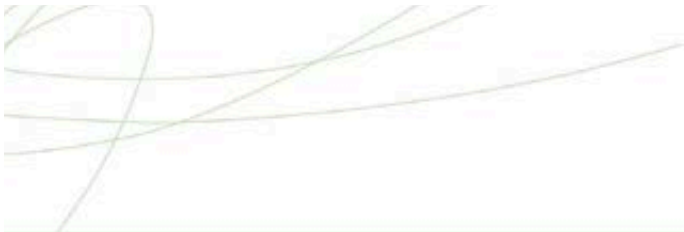
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

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

- **Redusér innetemperaturen**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1953
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 259
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

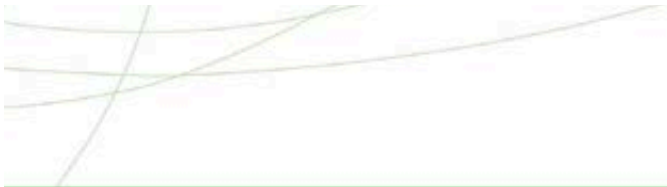
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

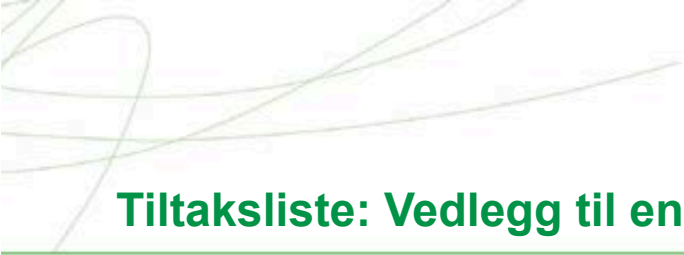
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 6: 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 7: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 8: 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 9: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

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.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

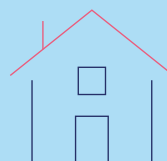
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

NOTATER

[illegible]

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0239/25

Adresse: Eidsbakken 68, 6037 EIDSNES, gnr. 62, bnr. 11 i
Sula kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 92806440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 07.11.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/