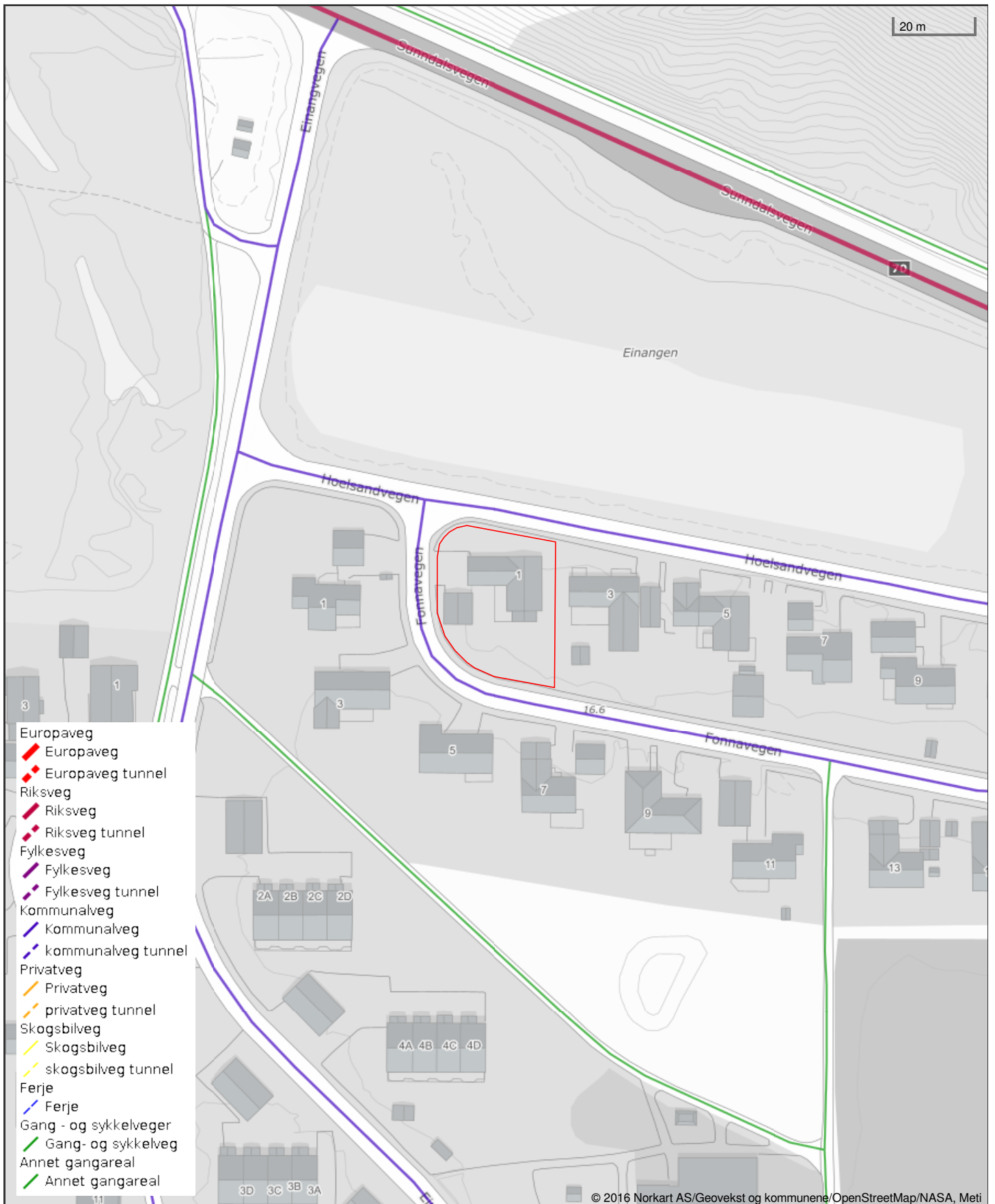




# Vegstatuskart for eiendom 1563 - 45/23//



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.



# KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Hoelsandvegen 1, 6600 SUNNDALSØRA			
Hj.haver/Fester:				



**SUNNDAL  
KOMMUNE**

Dato: 25/4-2025 Sign:

Målestokk  
1:1000



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

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hoelsandvegen 1, 6600 SUNNDALSØRA

 SUNNDAL kommune

 gnr. 45, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m<sup>2</sup> BRA-i: 155 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 13.05.2025

Oppdragsnr.: 22462-1021

Referansenummer: NB1784

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek

Vår ref:



**Råd**  
Eiendomstakst

**Råd**  
Eiendomstakst



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.

## Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 2 Takstingeniører MNT og en Takstfullmektig MNT. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Selskapet takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringseiendommer



Rapportansvarlig

Runar Meek  
Uavhengig Takstingeniør  
runar@raadeiendomstakst.no  
952 34 014

Medansvarlig

Pål Rune Meek  
Uavhengig Takstingeniør  
paal@raadeiendomstakst.no  
473 12 312



Råd  
Eiendomstakst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger langs Hoelsandvegen i Sunndalsøra kommune. Eneboligen er en kort kjøre avstand fra barnehage, skole, idrettsanlegg og sentrum. Ellers har eiendommen tilgang til nært liggende turområder. Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning og terrasser. Parkering er i egen garasje eller i innkjørselen som er opparbeidet med asfalt. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med MDF panel. Badet er preget av flisbelagte overflater. Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## Enebolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stort stål. Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten. Konstruksjonen er av bindingsverk fra byggeåret, som er kledd med liggende bordkledning. Bordkledningen ble skiftet i 2012. Taket har saltak form. Besiktigelsen er utført fra lofts-luke. Konstruksjonen er av pre-fabrikkerte W-takstoler med under tak av trebord.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen er utført med en malt ytterdør. Videre har boligen to heveskyvedører. Boligen har etablert terrasse på 2 sider av bygget. Terrassen er av terrassebord med rekkverk av liggende spiler.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med MDF panel. Etasjeskille er av delvis trebjelker over krypkjeller og gulv av betongplate. Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området middels til lav forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport. Boligen er utstyrt med en elementpipe (leca) med pusset overflate. I stuen er det montert en vedovn. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Badet ble oppusset i 2012 når teknisk forskrift fra 2010 var gyldig.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført på våtrommet. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med MDF panel. Badet har en lys innredning av skuffer og høyskap med glatte fronter. Den heldekkende servantplaten er utstyrt med 2 armaturer. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj
- Badekar
- Veggmontert toalett

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er elektrisk styrt vifte.

Besiktigelse og fuktmåling av konstruksjonen er utført fra kontoret. Konstruksjonen er tilgjengelig ved toalett-kassen. Det ble ikke avdekt unormale forhold ved besiktigelses punktet.

### Bad/vaskerom

Vaskerommet ble oppusset i 2024 da teknisk forskrift fra 2017 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommet. Gulvet er belagt med vinyl med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med MDF panel.

Badet har en hvit innredning av skuffer i glatte fronter. Det er en heldekkende servant plate. Over er det hengt et speil. Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder
- Gulvmontert toalett
- Veggmontert dusj

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved soverommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med MDF panel.

Kjøkkenet har en lys innredning som går ov 2 vegg og har en øy. Innredningen har en II form og er av skap og skuffer med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask. Ellers er kjøkkenet utstyrt med en frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er plassert en varmepumpe på stuen.

Det er plassert en varmtvannsbereder på ca 140 liter på vaskerommet.

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

Bygget er utstyrt med nødvendige brannslukkingsutstyr og varsler-system.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunnen er kun besiktiget fra eiendommens overflater.  
Byggegrunnen er av løsmasser.  
Dreneringssystemet er kun besiktiget fra overflaten. Eiendommen er ikke utført med drenerende tiltak slik som fukt sikring ved murene eller drenerende rør.  
Boligen står på støpte ringmurer av betong med ukjent fundamentering.  
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning og terrasser. Parkering er i egen garasje eller i innkjørselen som er opparbeidet med asfalt.  
Det utvendige rørsystemet er kun besiktiget fra eiendommens overflater.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

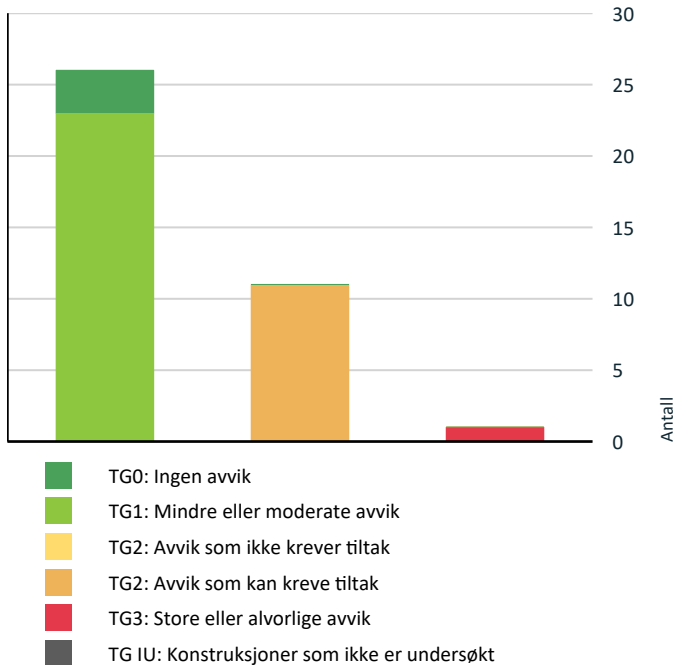
## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det presiseres at det ikke er mottatt eller gjennomgått deler av kommunal informasjon, herunder opplysninger fra kommunen vedrørende eiendommens reguleringsforhold, godkjente tegninger, ferdigattest, eller andre relevante dokumenter. Eventuelle vurderinger og konklusjoner i tilstandsrapporten er dermed utarbeidet uten hensyn til slik informasjon.

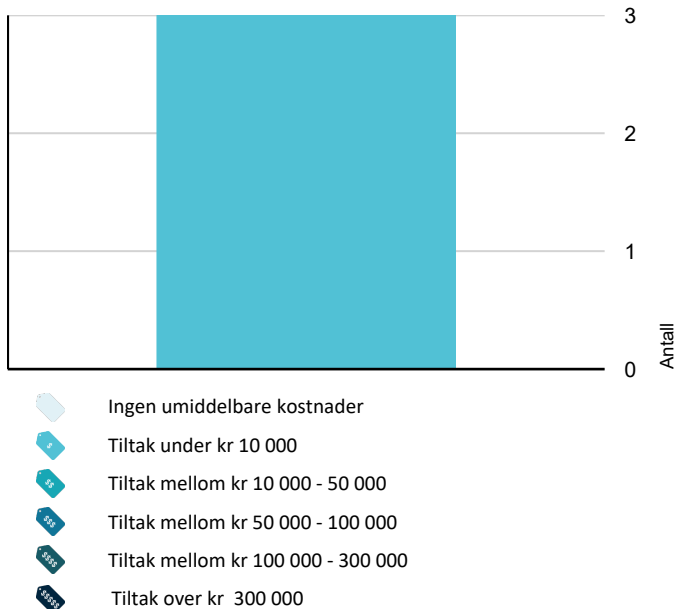
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det presiseres at det ikke er mottatt eller gjennomgått deler av kommunal informasjon, herunder opplysninger fra kommunen vedrørende eiendommens reguleringsforhold, godkjente tegninger, ferdiggattest, eller andre relevante dokumenter. Eventuelle vurderinger og konklusjoner i tilstandsrapporten er dermed utarbeidet uten hensyn til slik informasjon.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

Tomteforhold > Fuksikring 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 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter og bokstaven viser energikarakter. For nærmere beskrivelse se rapporten.

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

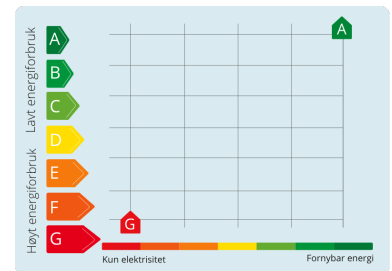
### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1976

**Kommentar**  
Ifølge Eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Boligformål

### Standard

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med MDF panel. Badet er preget av flisbelagte overflater. Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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.

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Eier



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten. Konstruksjonen er av bindingsverk fra byggeåret, som er kledd med liggende bordkledning. Bordkledningen ble skiftet i 2012.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taket har saltak form. Besiktigelsen er utført fra lofts-luke. Konstruksjonen er av pre-fabrikkerte W-takstoler med under tak av trebord.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er tegn til eldre fuktmerke på en av bjelkene. Ved bruk av fuktindikatoren gis det indikasjon på at merket er tørt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Merket har trolig vært der før taktekket ble skiftet i 2010 og er derfor fra en gammel fukt inntrenging. Det anbefales at konstruksjonen overvåkes for å dokumentere utviklingen av fukt merket for å kunne avkrefte at dette er en pågående skade.



## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

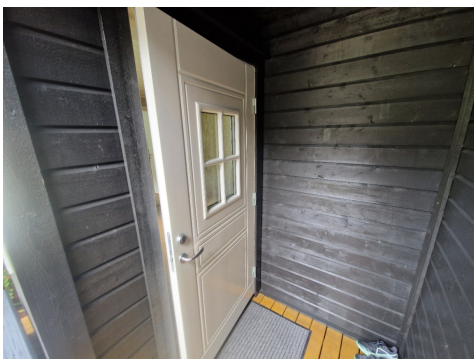
Årstall: 2012 Kilde: Eier



## TG 1 Dører

Boligen er utført med en malt ytterdør. Videre har boligen to heveskyvedører.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert terrasse på 2 sider av bygget. Terrassen er av terrassebord med rekkverk av liggende spiler.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med MDF panel.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskille er av delvis trebjelker over krypkjeller og gulv av betongplate.

## TG 2 Radon

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området middels til lav forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en elementpipe (leca) med pusset overflate. I stuen er det montert en vedovn.

Årstall: 2012      Kilde: Eier

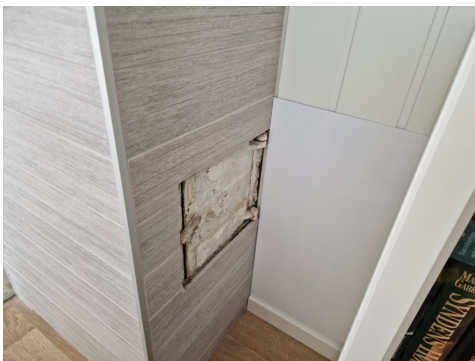
### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er registrert sopp skader og påbegynte råteskader på trebjelkene til krypkjelleren. Ved bruk av fuktindikator gis det utslag for høyt fuktinnhold i treverket.

Krypkjelleren er ikke utført med ventiler. Dette er hovedgrunnen for krypkjellerens tilstand.

### Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Bedre ventilering må etableres.

Priskonsekvens reflekterer kost av en dypere undersøkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet ble oppusset i 2012 når teknisk forskrift fra 2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført på våtrommet. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med MDF panel.

Badet har en lys innredning av skuffer og høyskap med glatte fronter. Den heldekkende servantplaten er utstyrt med 2 armaturer. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj
- Badekar
- Veggmontert toalett

Årstall: 2012 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en lys innredning av skuffer og høyskap med glatte fronter. Den heldekkende servantplaten er utstyrt med 2 armaturer. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj
- Badekar
- Veggmontert toalett

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Besiktigelse og fuktmåling av konstruksjonen er utført fra kontoret. Konstruksjonen er tilgjengelig ved toalett-kassen. Det ble ikke avdekket unormale forhold ved besiktigelses punktet.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Vaskerommet ble oppusset i 2024 da teknisk forskrift fra 2017 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommet. Gulvet er belagt med vinyl med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med MDF panel.

Badet har en hvit innredning av skuffer i glatte fronter. Det er en heldekkende servant plate. Over er det hengt et speil. Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder
- Gulvmontert toalett
- Veggmontert dusj

Årstall: 2024 Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med MDF panel.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en hvit innredning av skuffer i glatte fronter. Det er en heldekkende servant plate. Over er det hengt et speil. Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder
- Gulvmontert toalett
- Veggmontert dusj

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

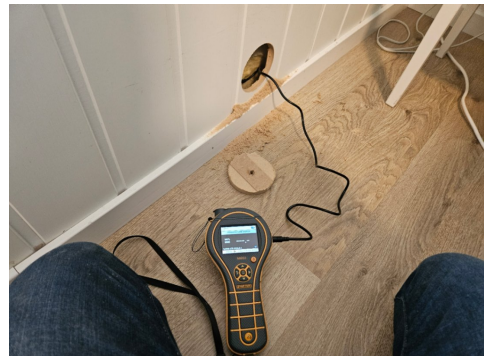
Årstall: 2024 Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved soverommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med MDF panel.

Kjøkkenet har en lys innredning som går ov 2 vegg og har en øy. Innredningen har en II form og er av skap og skuffer med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask. Ellers er kjøkkenet utstyrt med en frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

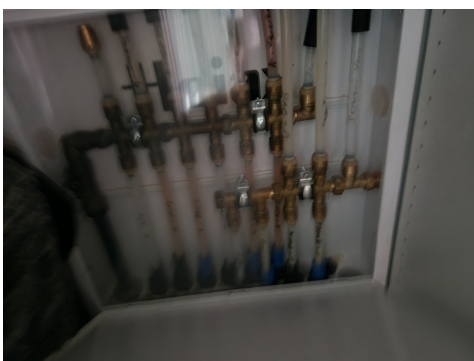
Årstall: 2012 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TG 1 Varmesentral

Det er plassert en varmepumpe på stuen.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### TG 1 Varmtvannstank

Det er plassert en varmtvannsbereider på ca 140 liter på vaskerommet.

Årstall: 2024 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

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

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

Nei

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2012 Det elektriske anlegget ble oppgradert i sammenheng med oppussingen i 2012.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det ble fremlagt en samsvarserklæring på EL anlegget ved befaring.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Det er ikke fremlagt kontroll rapport fra el tilsynet.**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold rundt sikringene.**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Det er ikke opplyst om varmgang i el anlegget.**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det elektriske anlegget ble oppgradert i sammenheng med oppussingen i 2012. Det er utført som skjult anlegg med automat sikringer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller kontroll rapport.**

## Generell kommentar

Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år. Kostnadsestimat i rapporten her, er for en EL-kontroll og hensyntar ikke eventuelle fremtidige påkostninger for utbedring av eventuelle avvik.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 0 Branntekniske forhold

*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.*

Bygget er utstyrt med nødvendige brannslukkingsutstyr og varsler-system.

- Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen er kun besiktiget fra eiendommens overflater. Byggegrunnen er av løsmasser.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringssystemet er kun besiktiget fra overflaten. Eiendommen er ikke utført med drenerende tiltak slik som fukt sikring ved murene eller drenerende rør.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen står på støpte ringmurer av betong med ukjent fundamentering.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist salt utslag og fukt opptrekk på utsiden av ringmuren.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal konstruksjonen utbedres må dreneringen på eiendommen utbedres. Ellers må skaden overvåkes jevnlig.

## ! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning og terrasser. Parkering er i egen garasje eller i innkjørselen som er opparbeidet med asfalt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Fra Kommunal info er det opplyst om ras- og skredfare ved hensynsone navn H310\_2. Flomfare ved hensynsone navn H320\_1. Tomten ligger også i gul sone iht.støy, ved navn T-1442.

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det utvendige rørsystemet er kun besiktiget fra eiendommens overflater.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Opplagring av utstyr og kjøretøy

### Byggeår

2013

### Kommentar

I følge eier.

### Standard

Garasjen er oppført på støpt betong dekke med ringmurer. Bod delen står på bjelkelag med plater. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk, kledd med liggende bordkledning. Taket har saltak form og er tekket med steinbelagte stål plater. Garasjen er utført med garasjeport og hvitmalt ytterdør. Det er etablert en svalgang av terrassebord langs siden av bygget.

Innvendig er garasjen platekledd.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasjen er oppført på støpt betong dekke med ringmurer. Bod delen står på bjelkelag med plater. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk, kledd med liggende bordkledning. Taket har saltak form og er tekket med steinbelagte stål plater. Garasjen er utført med garasjeport og hvitmalt ytterdør. Det er etablert en svalgang av terrassebord langs siden av bygget.

Innvendig er garasjen platekledd.

Garasjen er ikke tilstands-vurdert.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan sprenge 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	155			155	50
<b>SUM</b>	<b>155</b>				<b>50</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>155</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom/TV stue, Kontor, Bad/vaskerom, Soverom 4		

## Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det presiseres at det ikke er mottatt eller gjennomgått deler av kommunal informasjon, herunder opplysninger fra kommunen vedrørende eiendommens reguleringsforhold, godkjente tegninger, ferdigattest, eller andre relevante dokumenter. Eventuelle vurderinger og konklusjoner i tilstandsrapporten er dermed utarbeidet uten hensyn til slik informasjon.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vaskerommet ble oppusset i 2024. Deler av oppussingen ble utført av eier på egen innsats. Våtrommets gulv ble utført av Jonny Dale og Sunndal farge AS.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	15
<b>SUM</b>		<b>28</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>28</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.  
Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## 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	155	0
Garasje	0	28

## Kommentar

**Enebolig**  
Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.  
Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

**Garasje**  
Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Åpent areal (carport) er medtatt med 15 m2.  
Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Lars Ole Torvik	Takstingeniør
	Runar Meek	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	45	23		0	1014 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

## Adresse

Hoelsandvegen 1

## Hjemmelshaver

Øien Monica, Haugen Torbjørn

## Kommentar

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

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger langs Hoelsandvegen i Sunndalsøra kommune. Eneboligen er en kort kjøre avstand fra barnehage, skole, idrettsanlegg og sentrum. Ellers har eiendommen tilgang til nært liggende turområder.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Hoelsand planid. 19730900 .

Kommuneplan for Sunndal, arealdelen planid. 20151020 gjelder også for området.

Ras og skredfare. H310\_2

Flomfare. H320\_1

Støy. T-1442

Ovenfornevnte er navn/identifikasjon for planbenevnelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning og terrasser. Parkering er i egen garasje eller i innkjørselen som er opparbeidet med asfalt.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.

Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 300 000	2011

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2025	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Energirapport	12.05.2025	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.04.1975	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.04.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Målebrev	24.04.2025	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2025	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	10.09.1973	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Megler	24.04.2025	Oversendt fra megler	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 ulike definisjoner 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/NB1784>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Hoelsandvegen 1 er tilknyttet kommunalt vann og avløp.



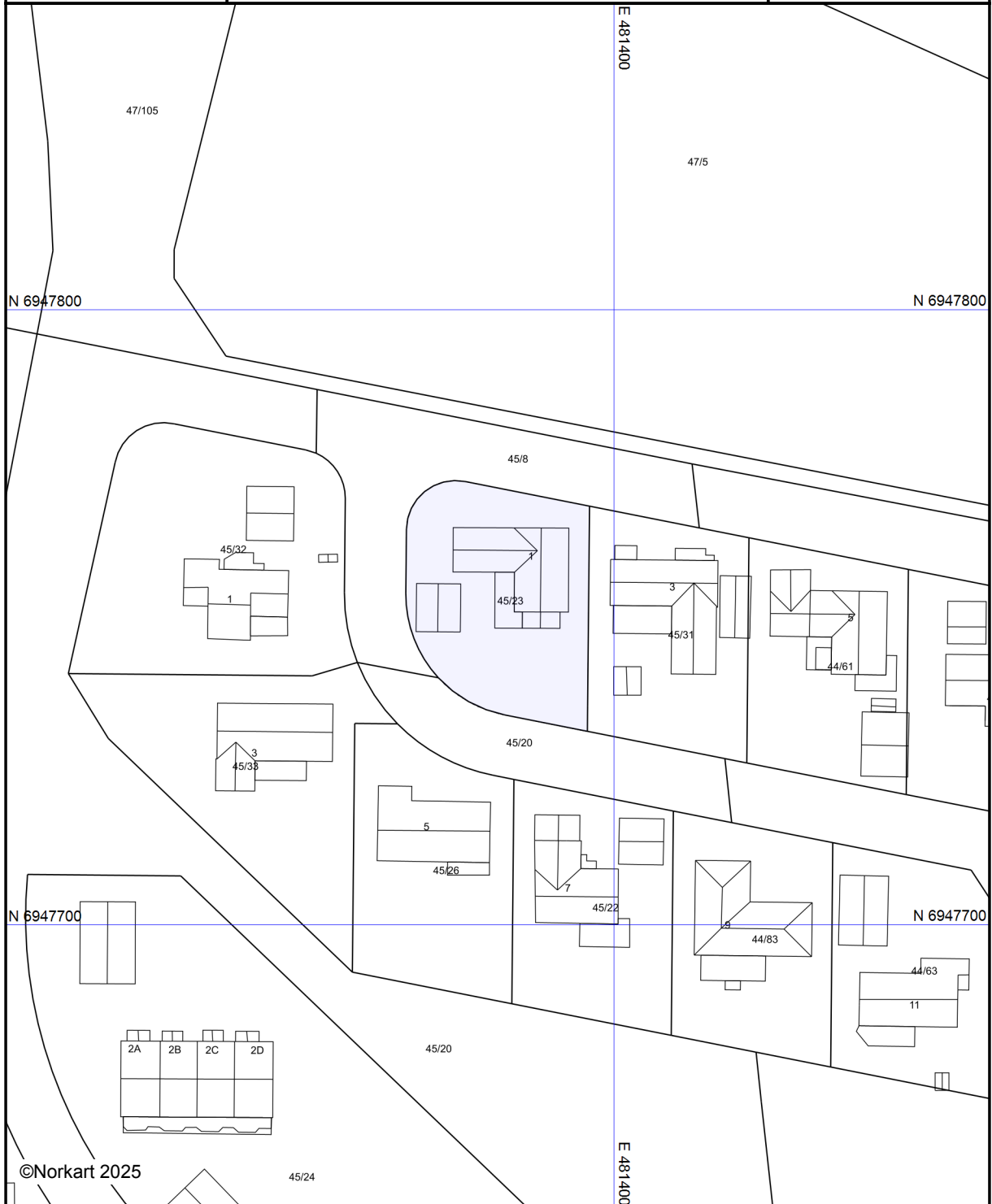
Sunndal kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 45/23  
Adresse: Hoelsandvegen 1  
Utskriftsdato: 24.04.2025  
Målestokk: 1:1000



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



# Reguleringsbestemmelser for Hoelsand endring

Hoelsand planid. 19730900

Hoelsand – endring planid. 19870800

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

## 1. Fellesbestemmelser

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

## 2. Byggeområder

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

### 2.1 Boligformål

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



## Sunndal kommune

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

### 2.2 Industriformål

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

### 3. Friområder

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





## Planopplysninger

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

<b>Kommunenr.</b>	1563	<b>Gårdsnr.</b>	45	<b>Bruksnr.</b>	23	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Hoelsandvegen 1, 6600 SUNNDALSØRA								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20151020
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Sunndal - arealdelen
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06.02.2019
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 014 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> BB
	<b>Delareal</b> 1 014 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H310_2 <b>KPFare</b> Ras- og skredfare
	<b>Delareal</b> 1 014 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H910 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

---

<b>Delareal</b>	573 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H320_1
<b>KPFare</b>	Flomfare

---

<b>Delareal</b>	227 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H220
<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442

## Reguleringsplaner

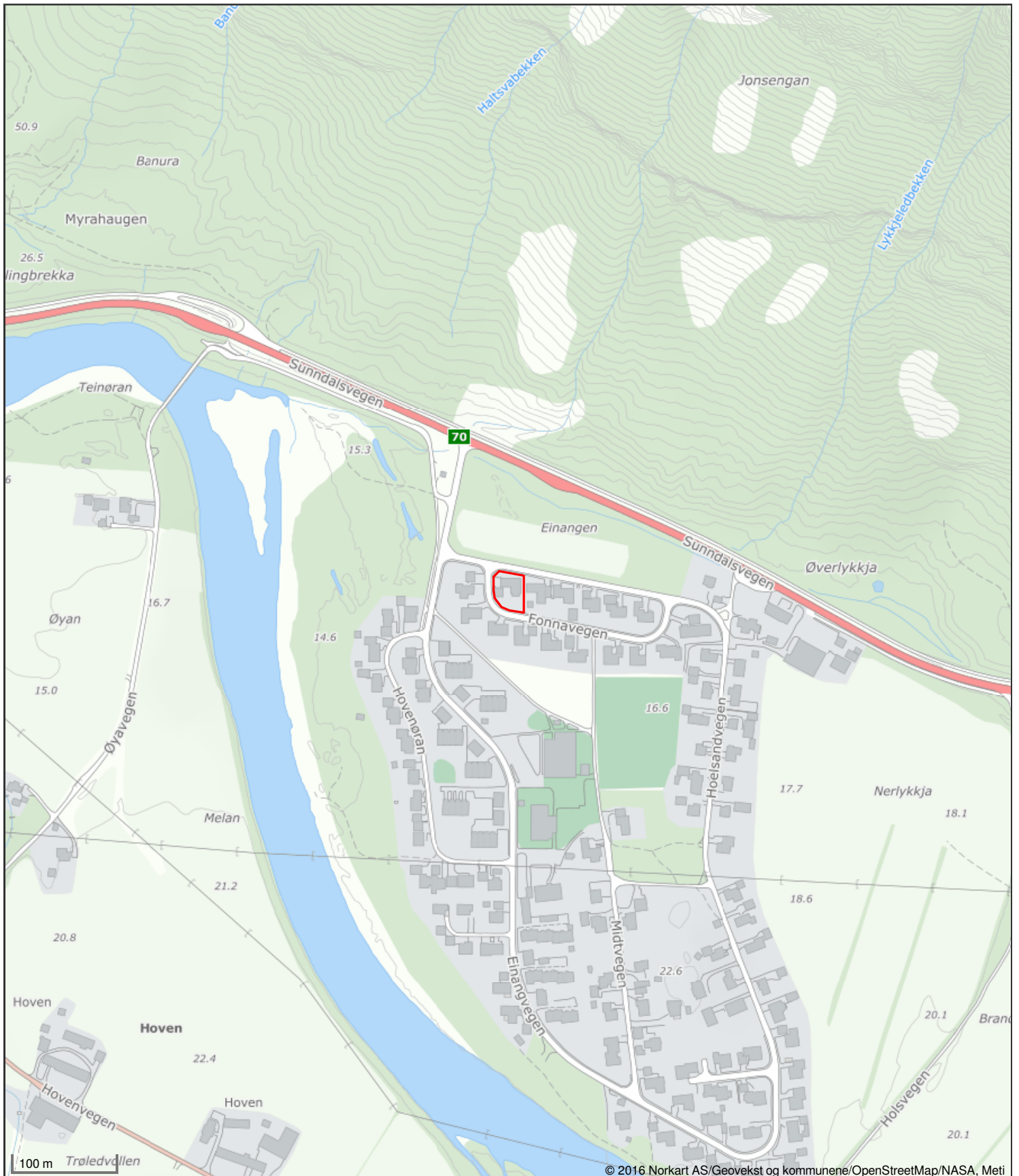
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	19730900
<b>Navn</b>	Hoelsand
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.09.1973



# Oversiktskart for eiendom 1563 - 45/23//





**Nordmøre og Romsdal  
Brann og redning IKS**

**Nordmøre og Romsdal brann og redning  
IKS**

Dato: 24.04.2025

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: [postmottak@molde.kommune.no](mailto:postmottak@molde.kommune.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

### NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	<b>45</b>	Bnr:	<b>23</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Hoelsandvegen 1, 6600 SUNNDALSØRA</b>						

<b>Siste status for tilsyn:</b> Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/>	Siste dato for tilsyn: 05.02.2024
<b>Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget:</b> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	Frist for tiltaksplan:
<b>Siste status for feiing:</b> Utført <input type="checkbox"/> Ikke utført <input checked="" type="checkbox"/>	Siste dato for feiing: 15.04.2024
<b>Antall registrert skorsteiner på eiendommen:</b>	Antall pipeløp: 1
<b>Har anlegget fyringsforbud?</b> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	

#### Kommentar:

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

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

# Hoelsandvegen 1

Nabolaget Holssanden/Furu - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene  
Bra 72/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

## Offentlig transport

Hoelsand Øverlykkja 4 min   
Linje 901 0.3 km

Molde Lufthavn, Årø 1 t 17 min

## Skoler

Løykja skole (1-7 kl.) 4 min   
59 elever, 6 klasser 3.6 km

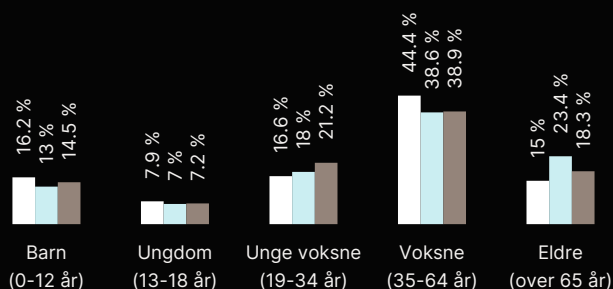
Sande skole (1-7 kl.) 5 min   
256 elever, 20 klasser 3.2 km

Tredal skole (1-7 kl.) 9 min   
111 elever, 7 klasser 6.5 km

Sunndal ungdomsskole (8-10 kl.) 4 min   
238 elever, 20 klasser 3.1 km

Sunndal vidaregåande skole 5 min   
300 elever 3.2 km

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holssanden/Furu	505	218
Sunndal kommune	6 932	3 779
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Holssand barnehage (0-5 år) 4 min   
88 barn 0.4 km

Holten barnehage (1-5 år) 5 min   
93 barn 3.8 km

## Dagligvare

Coop Extra Sunndalsøra 5 min   
Post i butikk 4.1 km

Rema 1000 Sunndalsøra 5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Hoelsandvegen 1

Nabolaget Holssanden/Furu - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚶 Hoelsand Øverlykkja Linje 901	4 min 🚶 0.3 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	1 t 17 min 🚶

## Skoler

Løykja skole (1-7 kl.) 59 elever, 6 klasser	4 min 🚶 3.6 km
Sande skole (1-7 kl.) 256 elever, 20 klasser	5 min 🚶 3.2 km
Tredal skole (1-7 kl.) 111 elever, 7 klasser	9 min 🚶 6.5 km
Sunndal ungdomsskole (8-10 kl.) 238 elever, 20 klasser	4 min 🚶 3.1 km
Sunndal vidaregåande skole 300 elever	5 min 🚶 3.2 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

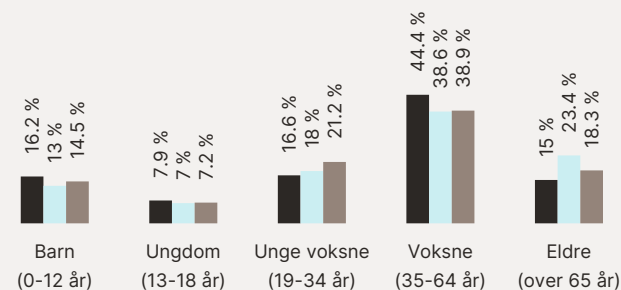


Kvalitet på skolene  
Bra 72/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holssanden/Furu	505	218
Sunndal kommune	6 932	3 779
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Holssand barnehage (0-5 år) 88 barn	4 min 🚶 0.4 km
Holten barnehage (1-5 år) 93 barn	5 min 🚶 3.8 km

## Dagligvare

Coop Extra Sunndalsøra Post i butikk	5 min 🚶 4.1 km
Rema 1000 Sunndalsøra	5 min 🚶

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået  
Lite støynivå 93/100



Gateparkering  
Lett 91/100

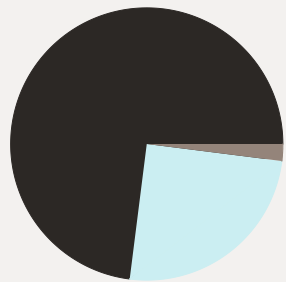


Trafikk  
Lite trafikk 90/100

## Sport

⊕ Hoelsand grasbanar	3 min ⚶
Ballspill	0.3 km
⊕ Furu skole	4 min ⚶
Ballspill, fotball	0.4 km
🚶 Fitnesspoint Sunndalsøra	5 min 🚶

## Boligmasse

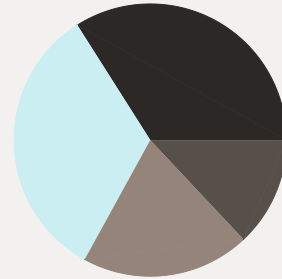


■ 73% enebolig  
■ 25% rekkehus  
■ 2% annet

## Varer/Tjenester

📍 ALTI Sunndal	5 min 🚶
📍 Apotek 1 Sunndal	5 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 34% i barnehagealder  
■ 33% 6-12 år  
■ 20% 13-15 år  
■ 13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



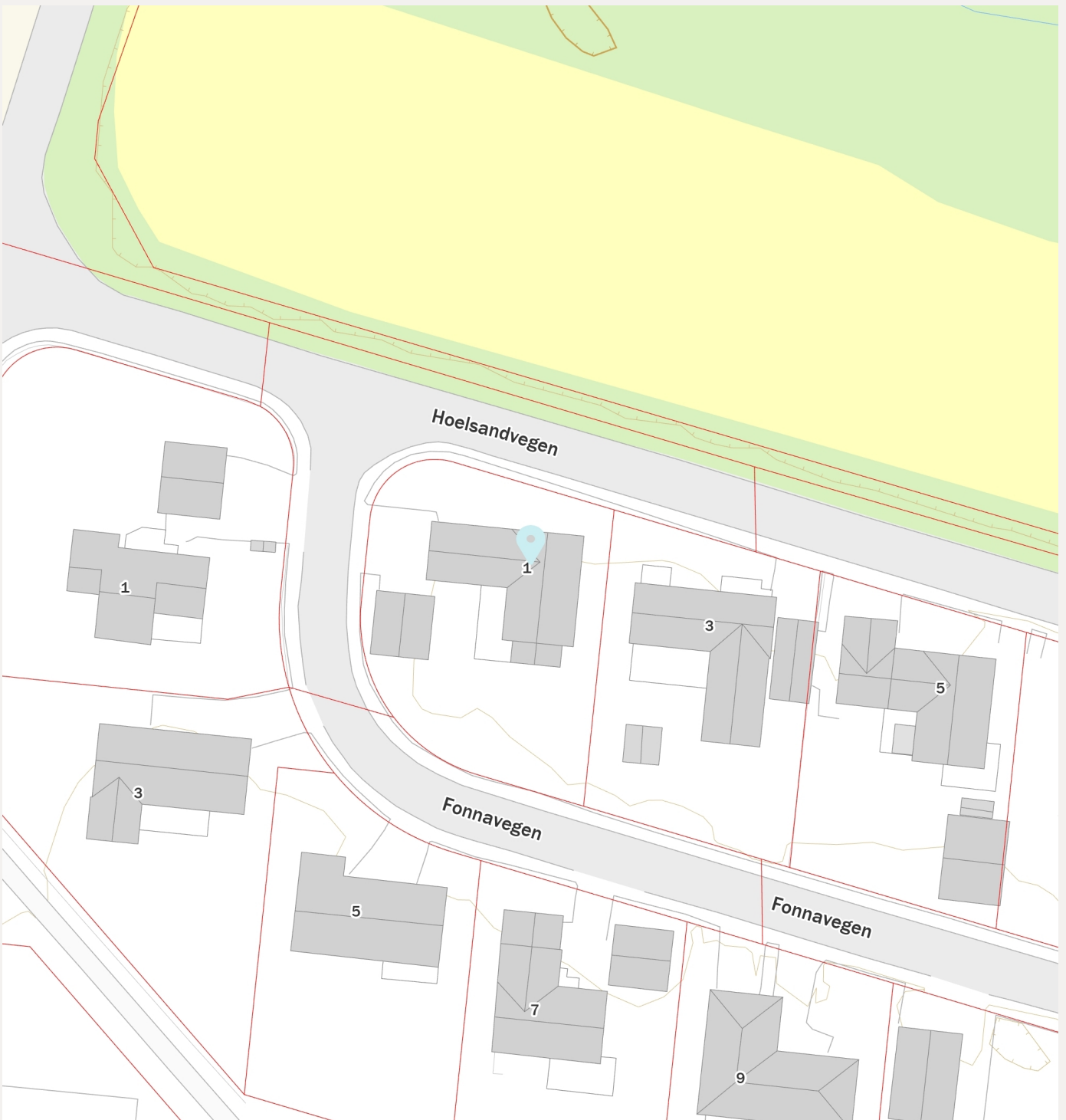
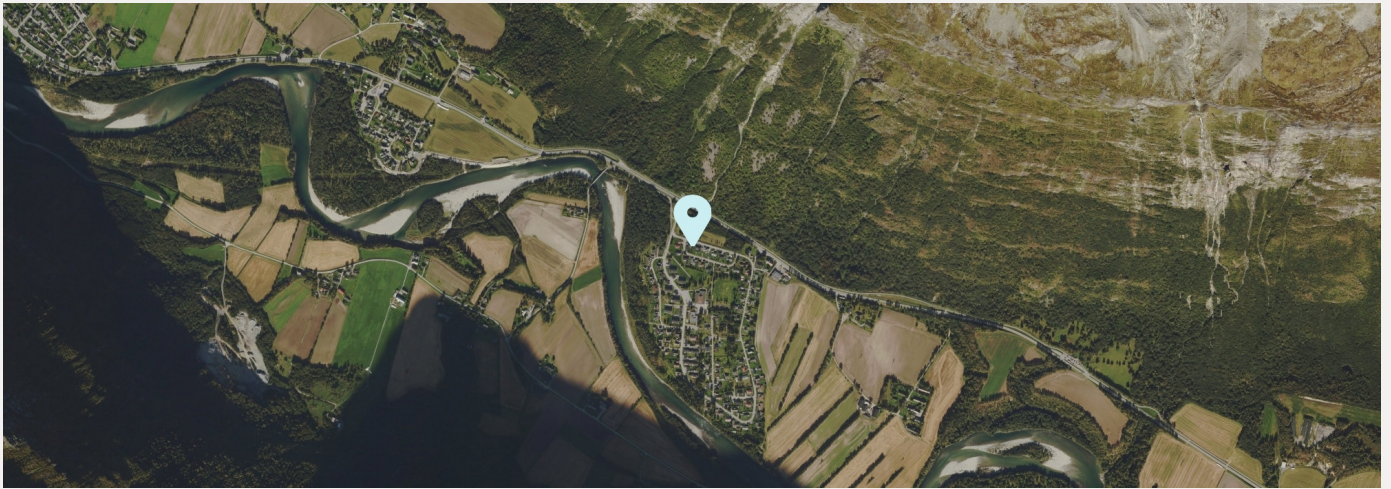
0%

45%

■ Holssanden/Furu  
■ Sunndal kommune  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	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	HOELSANDVEGEN 1	Beregnet areal	1014
Etablert dato	11.08.1975	Historisk oppgitt areal	1015
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    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	11.08.1975	38/75__		45/20 (-85), 45/23 (85)
Skylddeling Skylddeling	11.08.1975			45/8 (-1015), 45/23 (1015)

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6947755.8	481369.83	0	Ja	1014	

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAUGEN TORBJØRN F040771*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HOELSANDVEGEN 1 6600 6600 SUNNDALSØRA	Bosatt (B)
ØIEN MONICA F110272*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HOELSANDVEGEN 1 6600 6600 SUNNDALSØRA	Bosatt (B)

## Adresse

Vegadresse: Hoelsandvegen 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6600 SUNNDALSØRA	Kirkesogn	08070201 Hov
Grunnkrets	108 Hoelsand	Tettsted	6282 Hoelsand
Valgkrets	13 Sunndalsøra og Furu		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	181532831		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	181532831	1	Tilbygg	Meldingssak registrer tiltak (MT)	06.09.2011
3	300242114		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	06.09.2011

## 1: Bygning 181532831: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	106
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	106
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	117
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.05.2007

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hoelsandvegen 1	H0101	45/23	0	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	106	0	106	0	0	0

## 2: Bygningsendring 181532831-1: Tilbygg, Meldingssak registrer tiltak 06.09.2011

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	18
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	18
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	06.09.2011	07.09.2011

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	45/23	18	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	18	0	18	0	0	0

### 3: Bygning 300242114: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 06.09.2011

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	35
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	06.09.2011	07.09.2011

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig		H0101	45/23	0	0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	0	0



## Tegnforklaring

# Kommuneplan for Sunndal, planid. 20151020

## Bestemmelser

Vedtatt av Sunndal kommunestyre 06.02.2019

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

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

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

## Generelle bestemmelser

### 0.1 Forholdet til eksisterende planer

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

### 0.2 Plankrav (pbl §11-9 nr. 1)

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

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

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

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

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

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

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

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

## 0.4 Rekkefølgekrav (pbl. §11-9 nr. 4)

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

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

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

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

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

### **0.5.1 Byggegrenser**

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

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

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

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

### 0.5.2 Naust

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

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

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

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

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

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

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

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

### 0.5.3 Flytebrygger/kai

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

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

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

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

#### **0.5.4 Byggehøyder langs sjø**

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

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

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

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

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

#### **0.5.5 Folkehelse og universell utforming**

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

#### **0.5.6 Leike- og oppholdsareal**

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

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

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

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

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

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

e) Avstands- og arealkrav til leikeareal:

#### Nærleikeareal

Det skal være møte- og leikeareal med størrelse minimum 200 m<sup>2</sup> nær bolig med aktivitetsmuligheter for barn 0-6 år. Avstand fra bolig skal være maks 50 meter gangavstand. Maks 20 boenheter kan være felles om leikearealet. Leikearealet skal være minimum utstyrt med sandkasse, benk og minst to ulike aktivitetsmuligheter som f. eks. klatring, balansering eller husking.

#### Kvartalsleikeareal

Det skal være felles eller offentlig møte- og leikeareal som skal inneholde allsidige aktivitetsmuligheter for barn opp til 13 år maks 150 meter gangavstand fra bolig. Skal utformes som møteplasser i nærmiljøet. Størrelse minimum 400 m<sup>2</sup>. Leikearealet skal være minimum utstyrt med sandkasse, benker og minst tre ulike aktivitetsmuligheter som f. eks. klatring, balansering og ball-lek.

#### Nærmiljøanlegg

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

### 0.5.7 Parkering og frikjøp av parkeringsplasser

a) Krav til antall parkeringsplasser:

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

Leiligheter mindre enn 70 m2 BRA	boenhet	Min 1
Fritidsbolig	enhet	Min 1
Kontor, tjenesteyting	100 m2 BRA	Min 1
Forretning	100 m2 BRA	Min 2
Industri og lager	100 m2 BRA	Min 0,5
Oppstillingsplasser for sykler og motorsykler kreves etter antatt behov.		

- b) I stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal skal det innbetales et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Beløpet fastsettes av kommunen. Satsen skal inngå i regulativet for byggesaksbehandling.

Når det gjelder antall plasser for bevegelseshemmede vises det til byggteknisk forskrift.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Bestemmelser til arealformål

### 1. Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

campingområdet som allment tilgjengelige friområder uten stengsler og privatiserende tiltak.

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

### 1.6 Råstoffutvinning, signaturen BRU1 (Virumdalen)

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

### 1.7 Rideanlegg, signaturen BAB1 (Elverhøy)

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

### 1.8 Småbåtanlegg, signaturen BAB2 (Nes)

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

## 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Bestemmelser til hensynssoner, jfr pbl §11-8

### 4.1 Ras- og skredfare

#### 4.1.1 Hensynssone ras- og skredfare, faresone 1/100, signaturen H310\_1

Områdene ligger innenfor faresone skred 1/100 kartlagt av NVE 2015.  
Det ikke tillatt med tiltak innenfor sikkerhetsklasse S1, S2 eller S3 i henhold til kravene i teknisk forskrift.

#### 4.1.2 Hensynssone ras- og skredfare, faresone 1/1000, signaturen H310\_2

Områdene ligger innenfor faresone skred 1/1000 kartlagt av NVE 2015.  
Det ikke tillatt med tiltak innenfor sikkerhetsklasse S2 eller S3 i henhold til kravene i teknisk forskrift.

#### 4.1.3 Hensynssone ras- og skredfare, faresone 1/5000, signaturen H310\_3

Områdene ligger innenfor faresone skred 1/5000 kartlagt av NVE 2015  
Det ikke tillatt med tiltak innenfor sikkerhetsklasse S3 i henhold til kravene i teknisk forskrift.

#### 4.1.4 Hensynssone ras- og skredfare, aktsomhetsområder, signaturen H310\_4

Områdene ligger innenfor aktsomhetsområder for snø-, stein-, jord og/eller flomskred.  
Det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i teknisk forskrift.

#### 4.1.5 Hensynssone ras- og skredfare, fjellområder, signaturen H310\_5

Områdene kan være utsatt for snø-, stein-, jord og flomskred og dette må undersøkes nærmere før eventuelle tiltak kan settes i verk.  
Det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i teknisk forskrift.

### 4.2 Flomfare

#### 4.2.1 Hensynssone faresone flom, signaturen H320\_1

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

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

#### 4.2.2 Hensynssone aktsomhetsområde flom, signaturen H320\_2

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

### 4.3 Høyspenningsanlegg

#### 4.3.1 Høyspenningsanlegg, båndlagt område, signaturen H740

Det er byggeforbud innenfor sonen og lovpålagte sikkerhetshensyn skal ivaretas.

#### 4.3.2 Høyspenningsanlegg, faresone, signaturen H370

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

### 4.4 Støysoner

#### 4.4.1 Støysoner, signaturen H210 rød sone og H220 gul sone

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

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

### 4.5 Soner med særlig angitte hensyn

#### 4.5.1 Bevaring av kulturmiljø, signaturen H570 med undernummer

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

- c) Ved utbedring, ombygging og reparasjon av verneverdige bygninger skal bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, vinduer, dører, materialer og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelighet. Eventuelle tilbygg må ikke redusere bygningens verneverdi.
- d) Det er ikke tillatt å gjøre tiltak i miljøet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene.
- e) I H570\_1 ligger Ålvund gamle kirkested som er et automatisk freda kulturminne.
- f) H570\_2 Ålvundeid, H570\_3 Øksendal, H\_570\_4 Romfo og H570\_5 Gjøra omfatter områder med listeførte kirker og følgende bestemmelser gjelder: Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon tas vare på. Fasadeelement som vinduer, dører, kledning, takteking og overflatebehandling skal så langt som mulig tas vare på i sin opprinnelige tilstand. Ved påkrevd utskifting det brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal legges fram for kulturminnestyresmaktene, jf. Rundskriv T-3/2000 (kyrkjerundskrivet). All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven §21, femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirken sine nære omgivelser skal det tas hensyn til kirken sin plassering og virkning i landskapet. Alle saker som gjelder kirker skal behandles av kirkelig styresmakt etter kirkeloven. Saker som fører til inngrep i den listeførte kirka skal behandles av Riksantikvaren. Saker som gjelder omgivelsene til den listeførte kirka skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

#### 4.5.2 Hensyn landskap øvre Sunndal, H550\_1

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

#### 4.5.3 Hensyn landskap, villreinfangstlandskap, H550\_2

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

#### 4.5.4 Hensyn landskap Øksendal, H550\_3

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

#### 4.5.5 Hensyn grønnstruktur, signaturen H540

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

#### 4.5.6 Bevaring av naturmiljø, signaturen H560

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

Det vises til faktaark som beskriver verdiene for hver lokalitet som ligger på [naturbase.no](http://naturbase.no)

#### 4.5.7 Hensyn friluftsliv, signaturen H530

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

### 4.6 Båndleggingssoner

#### 4.6.1 Båndlagt etter kulturminneloven, signaturen H730

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

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

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

#### 4.6.2 Områder båndlagt etter naturvernloven, H720

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

H720\_1 Dovrefjell-Sunndalsfjella nasjonalpark  
H720\_2 Trollheimen landskapsvernområde  
H720\_3 Innerdalen landskapsvernområde  
H720\_4 Åmotan-Grøvdalen landskapsvernområde  
H720\_5 Torbudalen biotopvern etter viltloven  
H720\_6 Småvollen naturreservat  
H720\_7 Gjørahaugen naturreservat  
H720\_8 Ottem naturreservat  
H720\_9 Knutsløya naturreservat  
H720\_10 Øksendalsøra naturreservat  
H720\_11 Åfarhaugen naturreservat (mangler på kartet)  
H720\_12 Eikesdalen landskapsvernområde  
H720\_13 Hisdalen naturreservat  
H720\_14 Oppdølsstranda naturreservatHENYS

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

#### 4.6.3 Høyspenningsanlegg, båndlagt område, signaturen H740

Det er byggeforbud innenfor sonen og lovpålagte sikkerhetshensyn skal ivaretas.

#### 4.6.4 Sikringssoner, område for grunnvannsforsyning H120

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

## Gjeldende planstatus

Matrikkel 1563/45/23

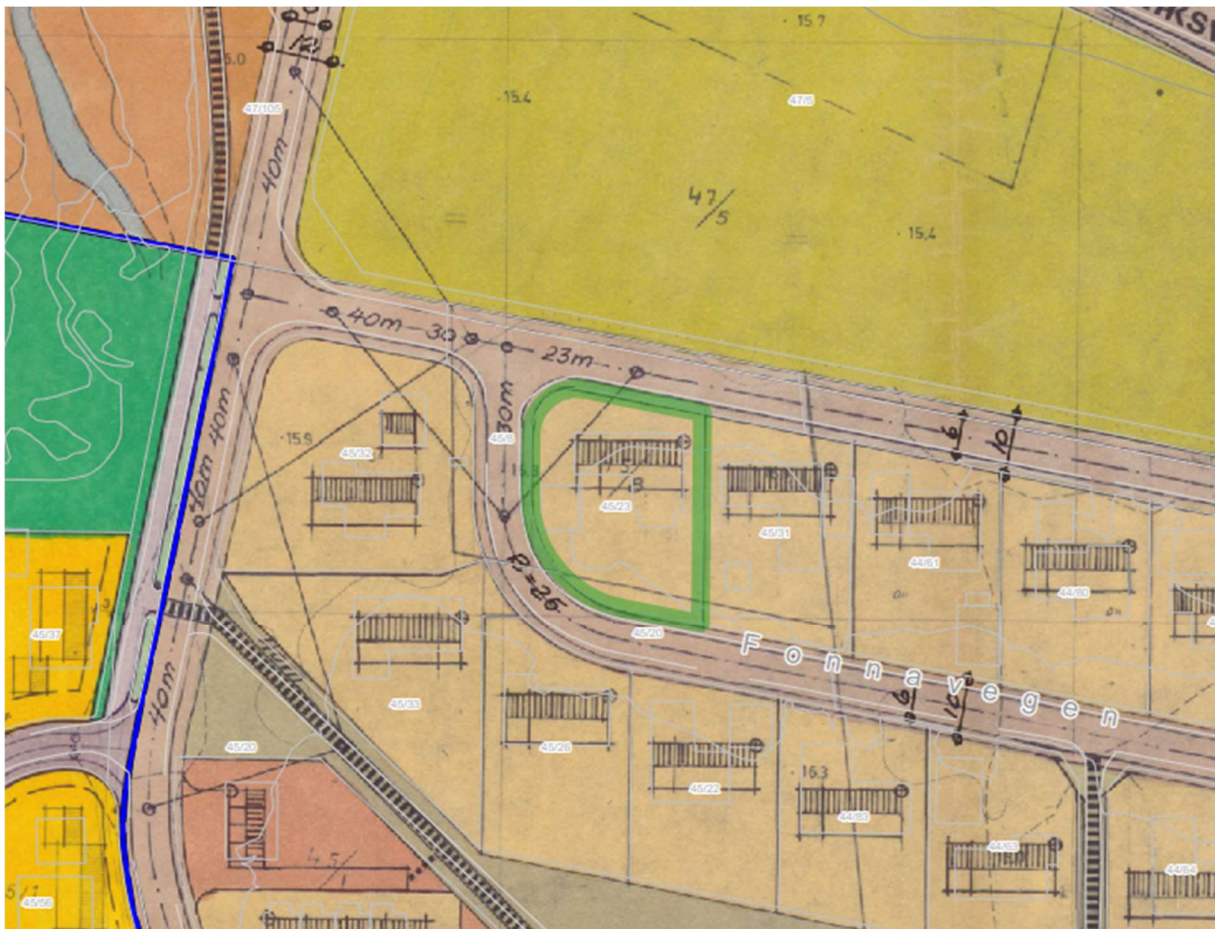
Hoelsandvegen 1

## Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan for Hoelsand planid. 19730900 gjelder med bestemmelser for området sist endret 30.05.2024, vedlagt. Tomta er regulert til boligformål.

Det er regulert inn siktzone mot vegkrysset inne på tomta, vist med sort linje på plankartet med bestemmelse nr. 1b. og c.

Utsnitt av reguleringsplan:



## Gjeldende kommuneplan

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

På kommuneplanen er området vist som eksisterende boligbebyggelse (gul farge) og at eksisterende reguleringsplan gjelder (horisontal sort skravur).

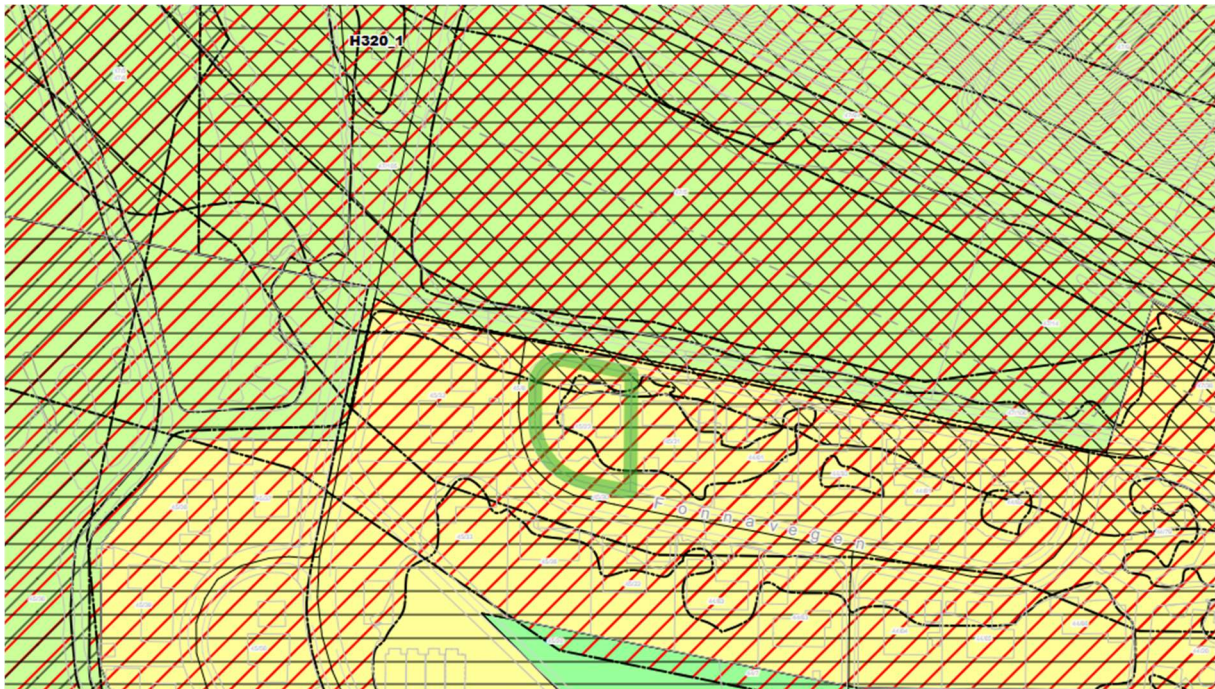
Eiendommen omfattes av følgende hensynssoner:

Ras- og skredfare, faresone 1/1000, H310\_2 med bestemmelse nr. 4.1.2

En del av tomta ligger i hensynssone flomfare H320\_1 med bestemmelse nr. 4.2.1

Ytterste del av tomta mot riksvegen ligger i støysone langs riksvegen, H220 gul sone med bestemmelse nr. 4.4.1

Utsnitt av kommuneplanen:





Sunndal kommune

# Grunnkart

Eiendom: 45/23  
Adresse: Hoelsandvegen 1  
Dato: 24.04.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsg. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsg. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsg. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsg. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsg. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsg. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsg. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	

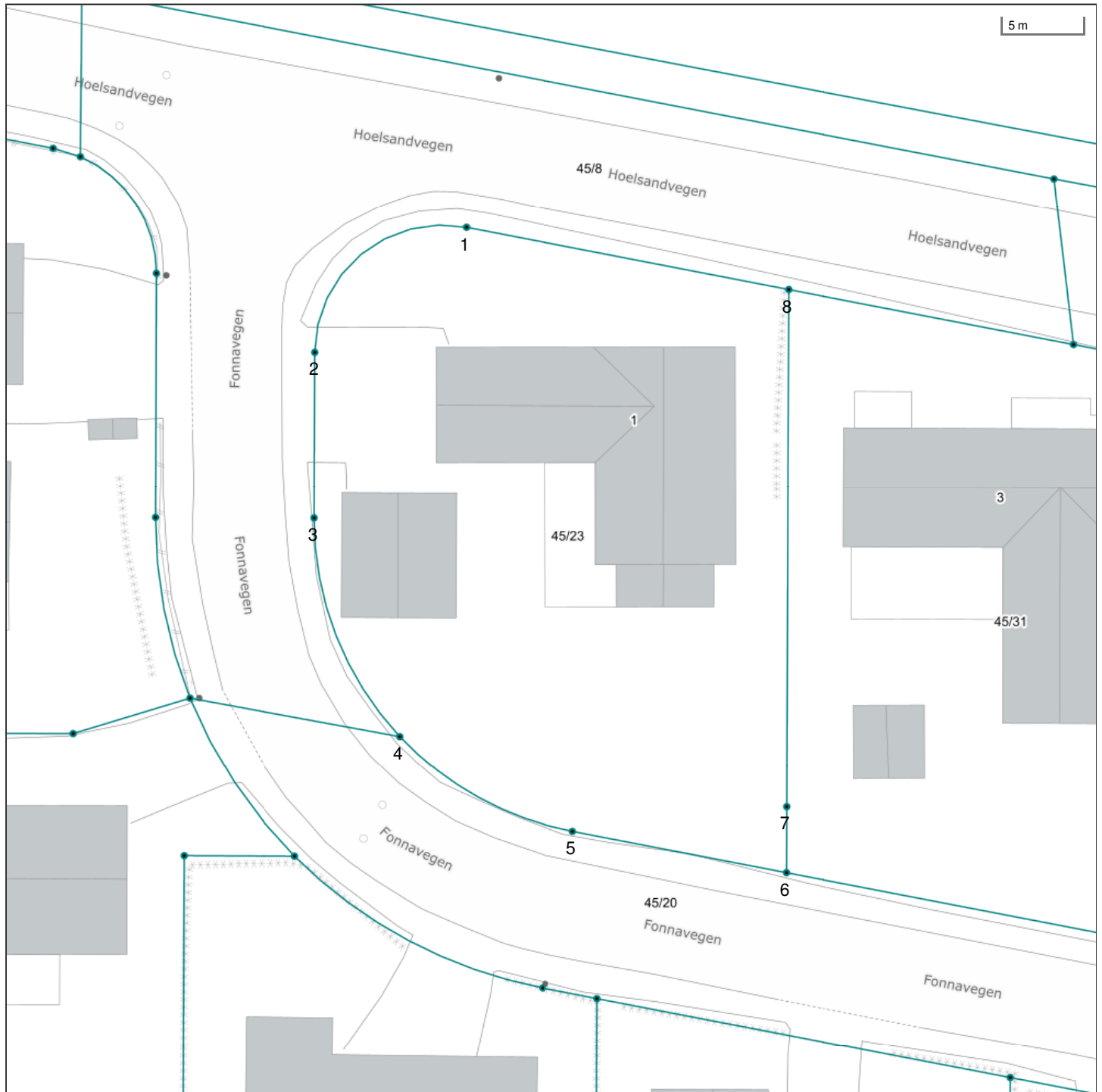


©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Eiendomskart for eiendom 1563 - 45/23//



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.

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr omtvistet</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vegkant</li> <li>..... Hjelpelinje fiktiv</li> <li>..... Hjelpelinje punktfaste</li> <li>----- Hjelpelinje vannkant</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr lite nøyaktig &gt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;200&lt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;30&lt;=200</li> <li>----- Eiendomsgr middels nøyaktig &gt;10&lt;=30</li> <li>----- Eiendomsgr nøyaktig &lt;= 10</li> <li>----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Grensepunkt lite nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt middels nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt nøyaktig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent</li> <li>⊙ Grensepunkt - bolt</li> <li>⊗ Grensepunkt - kors</li> <li>⊠ Grensepunkt - rør</li> <li>● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet</li> <li>● Grensepunkt - uten klassifisering</li> </ul> |
|---|---|---|---|

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 014,00 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32		<b>Nord</b>	6947755,8	<b>Øst</b>	481369,83	
<b>Grensepunkter</b>							<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>	
1	6947772,11	481375,76	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,63		
2	6947764,34	481366,21	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,05	7,99	
3	6947753,94	481366,11	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,40		
4	6947740,19	481371,4	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,09	19,99	
5	6947734,14	481382,22	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,60	19,91	
6	6947731,48	481395,65	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,69		
7	6947735,62	481395,69	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,14		
8	6947768,1	481396	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,48		

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nedal Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	191250043		
Adresse	Hoelsandvegen 1				
Postnr.	6600	Sted	SUNNDALSØRA		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	90360938		
Selger 1 Fornavn	Torbjørn	Etternavn	Haugen		
Selger 2 Fornavn	Monica	Etternavn	Øien		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja Kommentar Liten sprekk i flis under toalett

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Dale Flis og Mur, Sunndalsrør AS, Eldok AS, Tingvoll Elektro, Sunndal Farge AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Huset ble totalrenovert i 2011/2012 med nytt bad. Membranplater (Litex), primer og flis utført av Dale Flis og Mur. El innstallasjon utført av Eldok AS og rørarbeid ble utført av Sunndalsrør.  
Vaskerom ble renovert i 2024. Nye varmekabler og ny varmtvannsbereider. El installasjon utført av Tingvoll Elektro. Belegg og slukarbeid ble utført av Sunndal Farge AS. Berryaloc baderomspanel monterte vi selv.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Dale Flis og Mur, Sunndalsrør AS, Eldok AS, Tingvoll Elektro, Sunndal Farge AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Huset ble totalrenovert i 2011/2012 med nytt bad. Membranplater (Litex), primer og flis utført av Dale Flis og Mur. El innstallasjon utført av Eldok AS og rørarbeid ble utført av Sunndalsrør. Vaskerom ble renovert i 2024. Nye varmekabler og ny varmtvannsbereider. El installasjon utført av Tingvoll Elektro. Belegg og slukarbeid ble utført av Sunndal Farge AS. Berryaloc baderomspanel monterte vi selv.

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar El innstallasjon

#### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

Utvendig mur er pusset men har noe riss/sprekk i pussen. Gulvet i et av soverommene har en liten helling inn mot skapet.

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Bersås og Heggem

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Etterisolering, bytte av bordkledning og vindu ble utført av Bersås og Heggem. Nytt Decra tak ble lagt i 2010 før vi kjøpte huset og er derfor usikker på hvem som utførte arbeidet.

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Eldok AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt el anlegg ble installert i 2011/2012

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

Eldok AS

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

Nei  Ja Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja Kommentar

Når huset ble renoverert i 2011/2012 ble innvendige plater og gulv lagt gjennom egeninnsats.

**16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

Nei  Ja

**16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

Nei  Ja

**19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

Nei  Ja Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

Nei  Ja Kommentar

**SPØRSMÅL FOR BOLIGER I**

**SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

### SKYLDDELINGSFORRETNING <sup>1)</sup>

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til *tomt til bolighus*

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til <sup>2)</sup> 2 øre fra 45/8, 1 øre fra 45/20.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 3 øre for 45/8, 39 øre for 45/20.

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "*Hoelsandvegen 1*"

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

*Oddkuif Oddegård Anders Meisal Kjellmoed Nade*

Påtegninger: <sup>3)</sup>

*Fradelingen er i henhold til  
stadfestet reguleringsplan.*

*Oddkuif Oddegård  
bygn. sjef.*

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

<sup>2)</sup> Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

<sup>3)</sup> F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsener og ajourføringer.

*Sunnadal* kommune

## MÅLEBREV

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

over  
Parsell av *Furulund* *Hoelsand III* (eiend. navn), gr. nr. *45* br. nr. *8* *20*

Parsellen er gitt br. nr. *23* (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet *Hoelsandvegen* gate/vei nr. *1*  
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1975 den *28/5* ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

*"Hoelsandvegen 1", parsell av gnr.  
45 bnr. 8 og bnr. 20.*

Forretningen er forlangt av

*Sunnadal Kommune /rådmannen*

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av *bygningssjefen*

i nærvær av kartvitne *Anders Meisal.*

Ingen var innkalt.

Grensebeskrivelse.

Parsell A av gnr. 45 bnr. 8 grenser:

Mot NNØ til hovedbruket - 20,64 m.  
 Mot Ø til parsell av hovedbruket - 32,50 m.

Mot SSV til parsell B av gnr. 45 bnr. 20 - 24,73 m.

Mot VSV til hovedbruket danner grensen en sirkelbue hvor radius i sirkelen er 20 m og kordens lengde er 14,73 m.

Mot V til hovedbruket - 10,41 m.  
 Mot NV til hovedbruket danner grensen en sirkelbue hvor radius i sirkelen er 8 m og kordens lengde er 12,31 m.

Areal av parsell A: 929,9 m<sup>2</sup>

Parsell B av gnr. 45 bnr. 20 grenser:

Mot NNØ til parsell A av gnr. 45 bnr. 8 - 24,73 m.

Mot Ø til parsell av hovedbruket - 4,14 m.

Mot SSV til hovedbruket - 13,70 m.

Mot SV til hovedbruket danner grensen en sirkelbue hvor radius i sirkelen er 20 m og kordens lengde 12,40 m.

Areal av parsell B: 84,7 m<sup>2</sup>

Samlet areal utgjør 1014,6 m<sup>2</sup>

Sunndalsvra, 28/1 - 21

1) Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og måler, desuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigert av administratør. En bnr. omfatter Grensebetaling, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er påvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

Anders Mørset  
 karbitne.

Kart

over

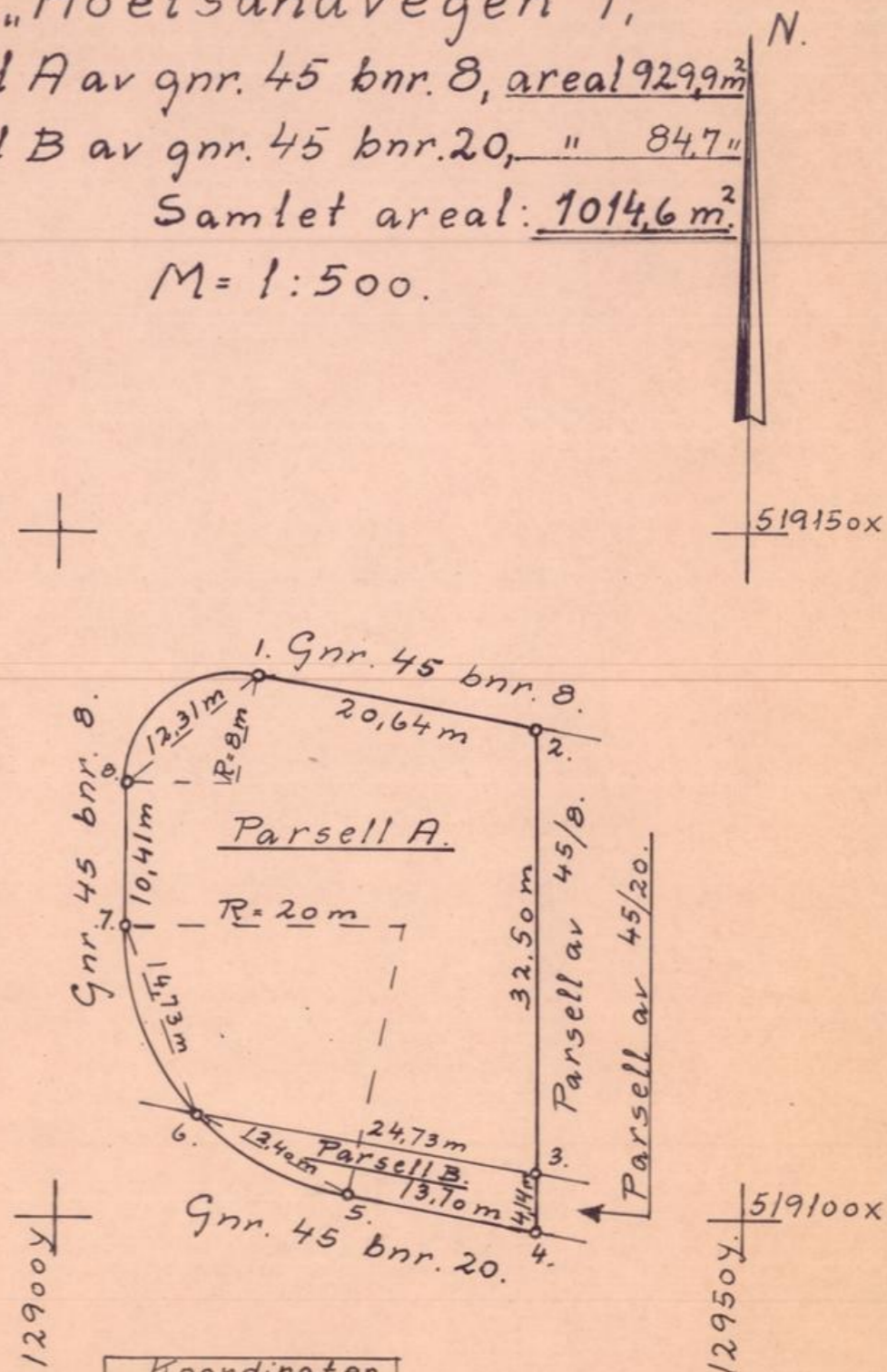
„Hoelsandvegen 1,“

parsell A av gnr. 45 bnr. 8, areal 929,9 m<sup>2</sup>

parsell B av gnr. 45 bnr. 20, " 84,7 "

Samlet areal: 1014,6 m<sup>2</sup>

M = 1:500.



Koordinater.		
	Y	X
1.	914,48	139,54.
2.	934,76	135,72.
3.	934,76	103,22
4.	934,76	99,08
5.	921,30	101,62
6.	910,42	107,57
7.	905,00	121,27
8.	905,00	131,68

A. Meisal.

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Anr. 503.1 Jnr. 123

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hoelsandvegen 1					
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Enebolig	4/3-75	dato 14/4-75	sak	55/75
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Peder Moen		Sundalsøra			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Peder Moen		Sundalsøra			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Lars Tuset		Berkåk			

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

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

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

I vaskerom må det være en avtrekkskanal over tak med minste tverrsnitt på 200 kvcm eller en vifte i yttervegg for en luftmengde på 80 kbm/time. Videre må det være en 150 kvcm spalte eller ventil fra tiliggende rom, 150 kvcm ventil i yttervegg eller vindu som kan åpnes. Dette må ordnes snarest

**Resterende**~~Dette~~ arbeid må være fullført innen ett år

Sundalsøra den 26/2-76

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- 
- 
- 

bygningssjef

Odd Leif Ødegård

## Rapport

## Eiendom

Matr.opd	Eier/Kunde	Eiendomstype	
Eiendom	Hoelsandvegen 1		
Bruksnavn			

## Matrikkeldata

GnrBnr	45.23.0.0	Delnr	1
Bid	181532831		
Gatekode	1235	Husnr/bokstav	1 0

Linje 1 av 1

År 2025 Terminkjøring Alle Alle Start beregning

## Detaljer

1 Faktsim for 2025 summert på varenr. og reskontroår (24) 2 Detaljert faktsim for 2025 (24) 3 Gruppert faktsim for 2025 (24)

## Abonnement

	Varenummer ▲	Varenavn	Resk. År ▲	Pris	Antall	Grunnlag	Netto	Mva	Totalt
▶	210	Fastledd Bolig	2025	1427,00	1,00	1,00	1 427,00	356,76	1 783,76
	250	Forbruk Stipulert (Bolig)	2025	11,29	127,20	127,20	1 436,08	359,04	1 795,12
	310	Fastledd Bolig	2025	1104,00	1,00	1,00	1 104,00	276,00	1 380,00
	350	Forbruk Stipulert (Bolig)	2025	16,05	127,20	127,20	2 041,56	510,40	2 551,96
	401	Feiing/tilsyn	2025	859,00	1,00	1,00	859,00	0,00	859,00
	813	E.skatt Bolig	2025	3,00	3519,00	3519,00	3 519,00	0,00	3 519,00

10 386,64

1 502,20

11 888,84