Håshjellan 8

Nabolaget Sunndalsøra vest/Tredal - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Tredalsvegen Slettgata Linje 902	9 min 0.7 km
Molde Lufthavn, Årø	1 t 13 min

Skoler

Tredal skole (1-7 kl.) 115 elever, 9 klasser	20 min 1.5 km
Sunndal ungdomsskole (8-10 kl.) 229 elever, 24 klasser	8 min 3.8 km
Sunndal vidaregåande skole 300 elever	7 min 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

Sunndal Energi, Legesenteret	22 min
Sunndalsøra Supercharger	24 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

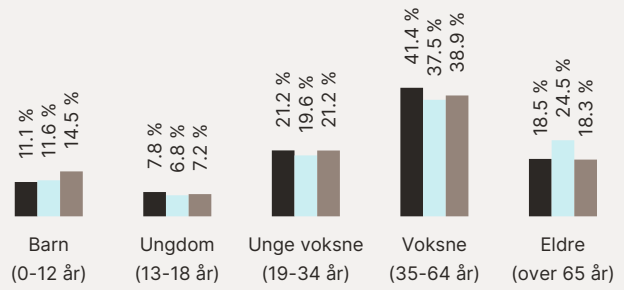
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sunndalsøra vest/Tredal	1 028	679
Sunndalsøra	3 886	2 273
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tredal barnehage (1-5 år) 41 barn	20 min 1.5 km
Holten barnehage (1-5 år) 93 barn	5 min 2.7 km
Holssand barnehage (0-5 år) 88 barn	10 min 6 km

Dagligvare

Kiwi Sunndalsøra	24 min
Bunnpris Sunndalsøra PostNord, søndagsåpent	25 min 1.8 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

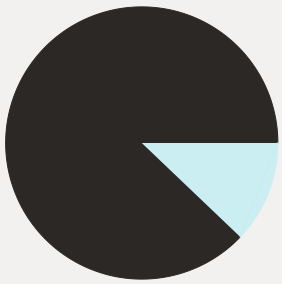
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 91/100

Sport

Tredal ballbinge Ballspill	6 min 0.5 km
Tredal skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	19 min 1.4 km
Fitnesspoint Sunndalsøra	4 min

Boligmasse

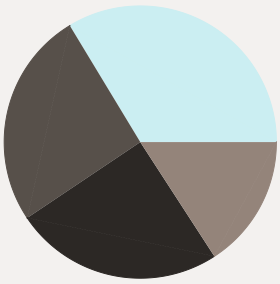


- 87% enebolig
- 12% annet

Varer/Tjenester

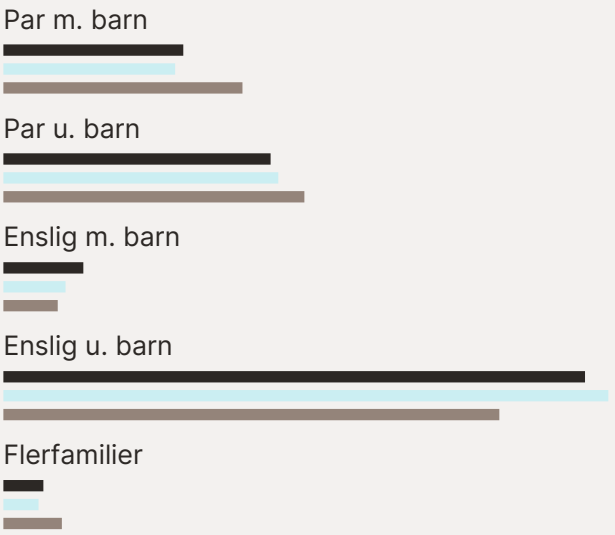
ALTI Sunndal	4 min
Apotek 1 Sunndal	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 26% 16-18 år

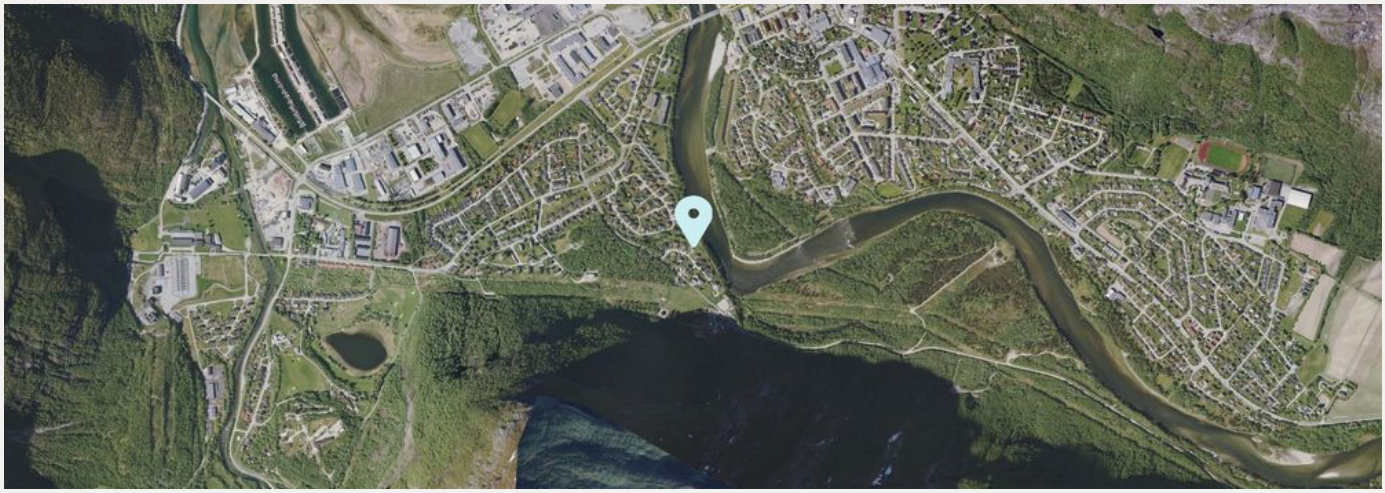
Familiesammensetning

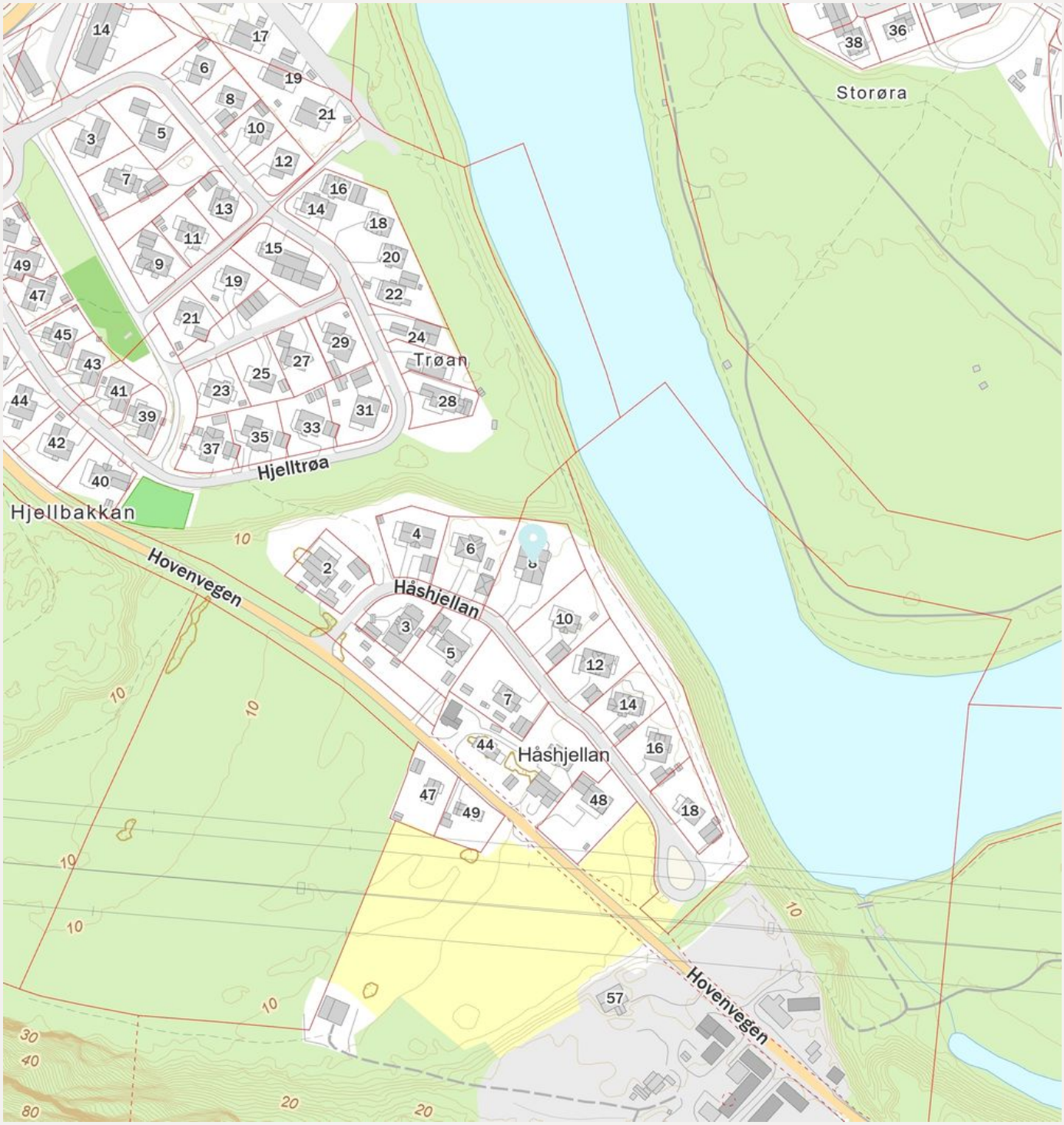


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN 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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Håshjellan 8, 6600 SUNNDALSØRA
SUNNDAL kommune
gnr. 51, bnr. 383

Sum areal alle bygg: BRA: 357 m² BRA-i: 329 m²



Befaringsdato: 28.01.2025 **Rapportdato:** 14.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21110-1297 **Referansenummer:** CJ1242

Autorisert foretak: Takstmann Øyås AS **Sertifisert Takstingeniør:** Odd Helge Haugen **Vår ref:**

TAKSTMANN ØYÅS AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Takstmann Øyås AS

TAKSTMANN ØYÅS AS har siden starten i 2014 blitt et veletablert takstfirma med et godt omdømme. Vi er sertifiserte for et bredt spekter av oppdrag, alt fra næringstakst, boligsalgsrapport, skadetaksering, landbrukstaksering, tilstandsvurderingog verdivurdering av boliger og næringseiendommer.

Rapportansvarlig

Odd Helge Haugen
Uavhengig Takstingeniør
odd.helge@takstmannoyas.no
934 82 133

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over treplan, kjeller, 1. etasje og loft. Delvis vedlikeholdt og oppgradert siden byggeår. Boligen har etterslep på vedlikehold og oppgraderinger på noen bygningsdeler, mens andre bygningsdeler er vedlikeholdt og oppgradert. På denne boligen må det påregnes en del vedlikeholds- og oppgraderingskostnader fremover i tid. Nærmere undersøkelser av avvik i rapport må gjennomføres. Tiltak må prosjekteres og utføres iht. aktuelle lover og forskrifter. Generelt anbefales jevnlig kontroll av fagfolk på tekniske installasjoner som elektrisk anlegg, varmepumper, ventilasjon, vann/ avløp, piper og ildsteder i en bolig.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium/ stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt biinngangsdør, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør i tre. Garasjeport i stål.
Terrasse og balkong oppført i trematerialer.
Utvendig trapper i betong/ mur.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt plate.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Boligen har malt og lakkert tretrapper.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad loft:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom med gulvbelegg på gulv, belegg på vegg og malt panel i innvendig tak. Rommet er utstyrt med servant, dusjkabinett og gulvmontert wc.

Vaskerom hovedplan:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fakturaer. Våtrom med gulvbelegg på gulv, baderomsplater og tapetserte plater på vegg og malt panel i innvendig tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, opplegg til vaskemaskin og veggmontert wc.

Bad hovedplan:
Byggeår på bad er ukjent, det vurderes til å være bygd rundt ca. 2000. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom med flis på gulv, flis halve og malt halve av veggene og tapet i innvendig tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, dusj, badekar og gulvmontert wc.

Bad kjeller:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom med flis på gulv, baderomsplater og malte vegger og malt panel i innvendig tak.
Rommet er utstyrt med servant, dusj og gulvmontert wc.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er luft/luft varmepumpe i boligen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg er utført som hovedsakelig skjult anlegg.
Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer, inntaksskap har skrusikringer.
Boligen er utstyrt med nødvendig slokkeutstyr og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ukjent type og løsning på drenering rundt ringmur under terreng.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er ukjent type fundamentering
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

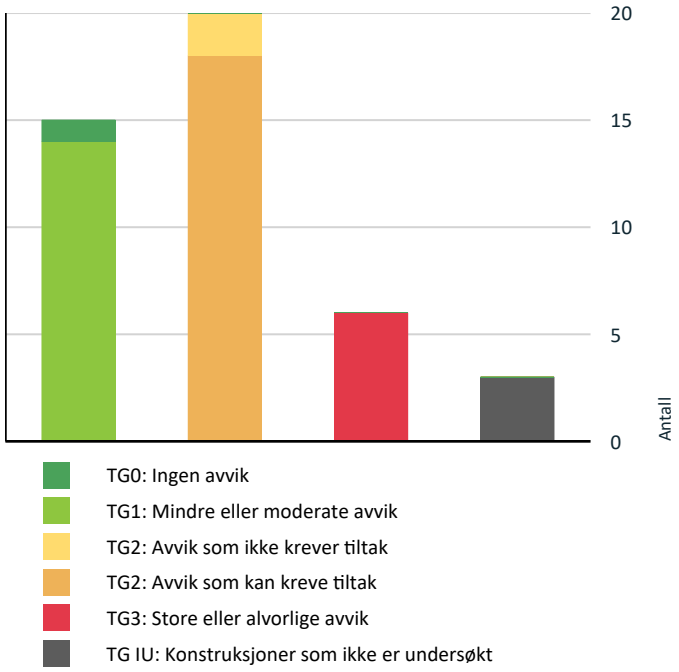
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke undersøkt om bruk av bygget stemmer med godkjenning i kommunen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

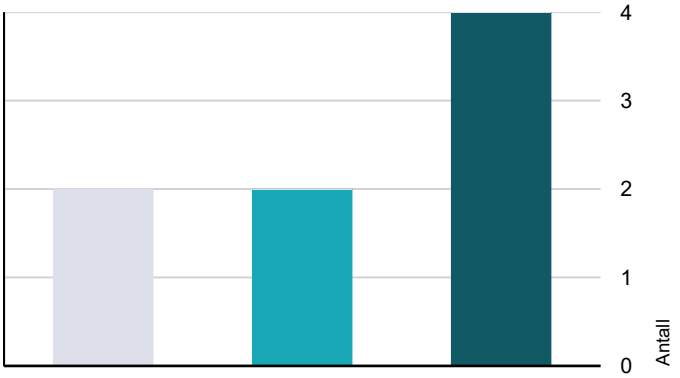
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Innhenting av "Opplysninger om eiendommen" som grunnlag for verdsetting er ikke utført. Nærmere undersøkelser av avvik i rapport må gjennomføres for å sikre at de best passende tiltakene for akkurat denne boligen blir valgt. Tiltak som er beskrevet under hvert kontrollpunkt i rapport er å betrakte som veiledende, og kan ikke betraktes som et rettet tiltak mot påvist avvik. Tiltak må prosjekteres og utføres iht. gjeldende krav og forskrifter, det krever nærmere undersøkelser ut over visuelle observasjoner og stikkontroller med egnet utstyr som denne rapporten er basert på. Det anbefales at en aktuell kjøper tar en nøye gjennomgang av rapport og avvik med fagfolk før det gis bud, for å sikre at riktige utførelsestiltak og rett markedspris på utbedring av avvik for denne boligen blir kjent. Hvis man ikke gjør nærmere undersøkelser av avvik og prisinnhenting på nødvendige tiltak før man gir bud, vil det innebære en risiko for at kjøper kan få store uforutsette kostnader etter kjøp av boligen. Er det uklarheter i rapport for en aktuell kjøper eller for fagfolk som skal bistå kjøper med nærmere undersøkelser, så bes det om at de tar kontakt med takstmann for avklaring før man gir bud.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Er bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på noen bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Ny varmepumpe. Nytt ildsted. Oppgradert vaskerom. Ny kjøkkeninnredning. Oppgradert overflater i 1.etg og loft. Ny Varmtvannsbereder. Ny hovedytterdør. Nytt sikringskap og oppradert elektrisk anlegg i 1. og på loftet.
2023	Modernisering	Bolig malt utvendig. Ny garasjeport. Byttet to vindu på loft.
2024	Modernisering	Oppgradert overflater, sanitærutstyr og innredning på bad i 1. etg.
		All informasjon om tilbygg, modernisering og ombygging er basert på opplysninger fra eier.

UTVENDIG

TG 2 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.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Mose og algevekster må fjernes slik at det ikke oppstår rust og korrosjon på platene.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium/ stål. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Tidspunkt for bytte av takrenner, nedløp og beslag nærmer seg. Det er naturlig å bytte dette sammen med bytte av taktekking. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav forhold til snøfangere, men det anbefales montering for å ivareta personsikkerhet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er registrert stedvis oppsprukket trekledning.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak på oppsprukket trekledning, overvåk situasjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Deler av konstruksjon er gjenbygget med skråtak på 2. etasje, de områdene er ikke kontrollerbare. Kryploft er besiktiget fra loftsluke, dermed ikke mulig å kontrollere hele kryploftet for eksempelvis fuktskader, treskadeinnsekt, ventilering, vesentlige skjevheter med mere. Selger har opplyst om funn av avføring etter mus etter de tok over boligen. Selger har utført tiltak mot mus, på befaring er det ikke registrert avføring etter mus i arealene som er mulig å kontrollere.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. To vindu er byttet i 2023, de er det ingen avvik på.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må påregnes lokale reparasjoner og overflatevedlikehold av vinduer. Tiden for å bytte ut alle vinduer, omramninger og tilhørende beslag på boligen nærmer seg.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt biinngangsdør, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør i tre. Garasjeport i stål.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ingen avvik på hovedytterdøren.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må påregnes lokale reparasjoner og jevnlig overflatevedlikehold av dører. Tiden for å skifte ut kjellerdør og biinngangsdør nærmer seg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og balkong oppført i trematerialer.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er observert fuktmerker på bjelkelag. Ved fuktmåling er det ikke påvist forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Fuktmerker på bjelkelag overvåkes. Balkong/ Terrasse fungerer med de skjevheter som konstruksjonen har. Situasjonen overvåkes.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapper i betong/ mur.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Lokale reparasjoner av sprekker og skader på trappene bør utbedres slik at det ikke oppstår større skader over tid grunnet frostsprenging eller lignende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflatene har normal bruks- og aldringslitasje forhold til alder og bruk. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Kjellerstue er delvis revet og ikke ferdigstilt

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Kjellerstue anbefales å utføre tiltak utvendig på drenering før rom under terreng ferdigstilles/ renoveres. Se avvik på kontrollpunkt "Rom under terreng"

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt plate.

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

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

På eldre fyringsanlegg kan plutselig svikt oppstå som kan føre til pipebrann.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

De påviste indikasjoner på fuktgjennomtrenging utenifra gir grunn til å foreta nærmere undersøkelser og tiltak utvendig på drenering og fuktsikring for å unngå fukt og råteskader i rom under terreng. Konstruksjoner i rom under terreng må sikres mot skade fra fukt, råte, sopp og skadedyr. Anbefales at bodarealer kun brukes til lett lagring over gulv. Besørg god ventilasjon, stabil temperatur og utfør jevnlige kontroller av tilstand gjennom hele året for å unngå fukt og råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt og lakkert tretrapper.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Noen dører subber i karm og slark i hengsler/ vrider.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Det må påregnes noe justering- og overflatevedlikehold av dører. Tiden for å skifte ut noen innerdører nærmer seg.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fakturaer. Våtrom med gulvbelegg på gulv, baderomsplater og tapetserte plater på vegg og malt panel i innvendig tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, opplegg til vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og tapetserte plater. Taket har panel. Eier opplyser om at det er tettesjikt under overgangslist mellom baderomsplater og plater som er malt med våtromsmaling.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm mellom topp gulvbelegg ved terskel og topp slukrist.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden vaskerommet ikke har dusjsone som utsettes for bruksvann rett på gulv- og veggoverflater.

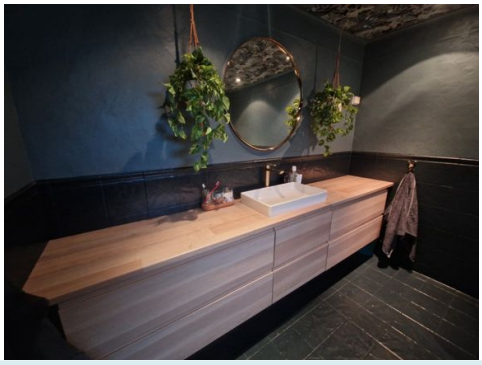
Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Generell

Byggeår på bad er ukjent, det vurderes til å være bygd rundt ca. 2000. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom med flis på gulv, flis halve og malt halve av veggene og tapet i innvendig tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, dusj, badekar og gulvmontert wc. Badet er oppgradert med maling av overflater og nytt sanitærutstyr i senere tid, men det må påregnes en full renovering i nær fremtid.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser som er malt i senere tid og malte plater. Taket er tapetsert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvpartene av forventet levetid på veggmaterialer er passert. Flis og flisfuger er malt i senere tid, dermed er det ikke mulig å kontrollere flis og fuger for eventulle riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at det er riss og sprekker i flis eller fuger under maling. Det må påregnes at veggoverflater må byttes innen rimelig tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm mellom topp flis ved terskel og topp slukrist under badekar.

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

Over halvpartene av forventet levetid på gulvflis er passert. Flis og flisfuger er malt i senere tid, dermed er det ikke mulig å kontrollere flis og fuger for eventulle riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det kan ikke utelukkes at det er riss og sprekker i flis eller fuger under maling. Det må påregnes at gulvflis må byttes innen rimelig tid. Dusjkabinett anbefales. Vær oppmerksom ved bruk for å unngå vannskader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved oppgradering må det sikres at våtrommet bygges med riktig fall til sluk og tilstrekkelig nivåforskjell mellom topp slukrist og topp membransjikt ved terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk, dusjkabinett anbefales for å unngå vannskader. Det er behov for å skifte ut tettesjikt innen rimelig tid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusj og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom med gulvbelegg på gulv, belegg på vegg og malt panel i innvendig tak. Rommet er utstyrt med servant, dusjkabinett og gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Skjulte konstruksjoner og tettesjikt har passert anbefalt brukstid og det må påregnes renovering av våtrommet.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke foretatt hulltaking må sees i sammenheng med at det er behov for oppgradering av våtrommet i sin helhet. Da vil vegger og gulv måtte åpnes opp og oppgraderes i sin helhet.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom med flis på gulv, baderomsplater og malte vegger og malt panel i innvendig tak. Rommet er utstyrt med servant, dusj og gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Skjulte konstruksjoner og tettesjikt har passert anbefalt brukstid og det må påregnes renovering av våtrommet.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke foretatt hulltaking må sees i sammenheng med at det er behov for oppgradering av våtrommet i sin helhet. Da vil vegger og gulv måtte åpnes opp og oppgraderes i sin helhet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Normal bruks- og aldringslitasje på innredningen. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder og påvist irr på rør kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Jevnlig kontroll anbefales.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er luft/luft varmepumpe i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg er utført som hovedsakelig skjult anlegg. Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer, inntaksskap har skrusikringer. Fremvist dokumentasjon på godkjent og avsluttet tilsynsrapport fra det lokale elektrisitetstilsyn (DLE) med dato: 28.01.2025 . Eier opplyser at det er ikke utført endringer på anlegget etter godkjent tilsynsrapport.

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

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen er utstyrt med nødvendig slokkeutstyr og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent type og løsning på drenering rundt ringmur under terreng.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Avvik her må sees i sammenheng med avvik i kontrollpunkt "Rom under terreng".

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Tiltak med redrenering rundt boligen må utføres for å unngå fukt og vanninntrenging i konstruksjoner som kan føre til skader på bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er ukjent type fundamentering

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er utsiging under garasjedelen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må fylles under og inntil grunnmur på garasjedelen på siden med utsiging av masser. Riss, sårskader og sprekker i grunnmur og puss må utbedres for å hindre at de utvider seg over tid slik at det oppstår feks. setningsskader på bygget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis lite terrengfall ut fra grunnmur til boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak. Følg med ved store nedbørsmengder og snøsmelting at vann ikke står i mot eller renner mot grunnmur. Hvis vann ikke renner bort fra grunnmur må terrengfall endres for å sikre at det ikke oppstår vanninntrenging i bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type 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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

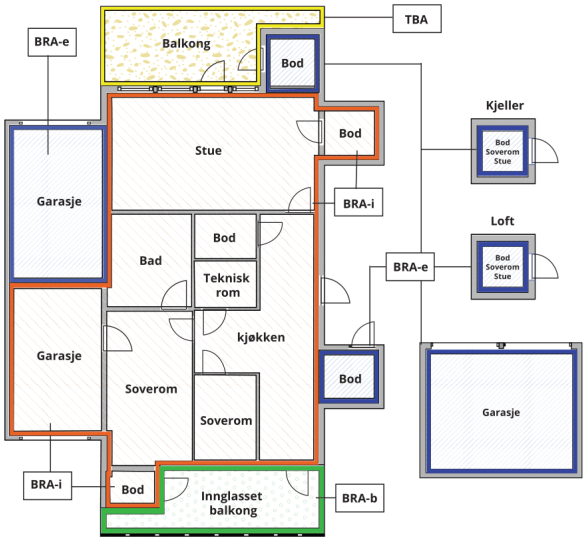
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	79			79		20	99
1. Etasje	128	28		156	54		156
Kjeller	122			122			122
SUM	**329**	**28**			**54**	**20**	**377**
SUM BRA	**357**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Stue, Gang, Bod, Bad, Soverom, Soverom, Soverom		
1. Etasje	Gang, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad	Garasje	
Kjeller	Gang, Gang, Hobbyrom, Kjellerstue, Soverom, Bod, Bod, Bad		

Kommentar

Takstmann har målt opp arealer og vurdert romtype og plassert de i riktig arealkategori ut i fra beste skjønn slik de ulike rom fremstod på befaringsdagen. Plassbygde skap, innkassinger, innvendige vegger og åpninger til trapper inngår i arealene. Arealavvik kan forekomme på grunn av mindre skjevheter, ytterveggtykkelser, lekting og type overflatekledning. Hele loftarealet er ikke målbart BRA p.g.a skråtak og at fri takhøyde da blir under 1,90 meter. Utvendig åpent areal med skifer er ikke målt opp og inngår ikke i TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke undersøkt om bruk av bygget stemmer med godkjenning i kommunen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring og liste under "Tilbygg/ modernisering"

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avvik i forhold til dagslysflate i kjellerstue og soverom i kjeller. Arealet av dagslysflate er under 10% av

bruksarealet på rommene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2025	Odd Helge Haugen	Takstingeniør
	Anders Wennevold	Kunde
	Oda Svendgård	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	51	383		0	1569.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Håshjellan 8

Hjemmelshaver
Wennevold Anders, Svendgård Oda

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 750 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.01.2025	Tilsendt fra megler	Gjennomgått		Nei

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 for 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperren 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

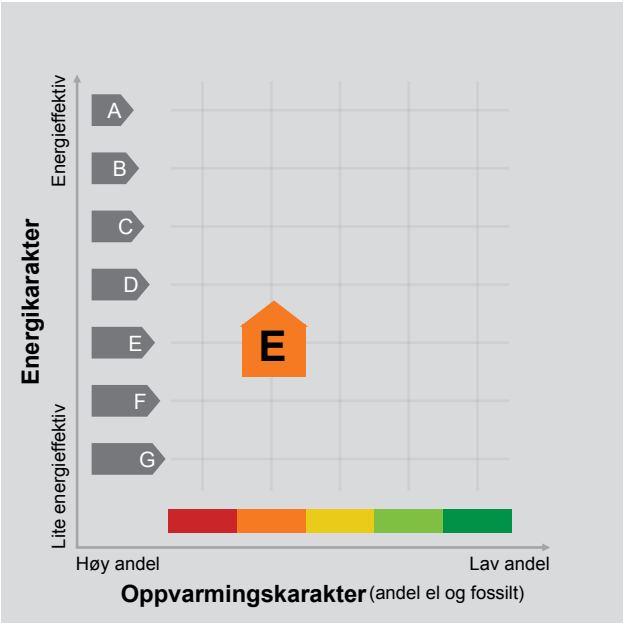
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CJ1242

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Håshjellan 8
Postnummer	6600
Sted	SUNNDALSØRA
Kommunenavn	Sunndal
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	383
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181514124
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-79528
Dato	13.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	329
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nedal Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	191250002		
Adresse	Håshjellan 8				
Postnr.	6600	Sted	SUNNDALSØRA		
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Tryg Forsikring	Polise/avtalenr	6547738	
Selger 1 Fornavn	Anders	Etternavn	Wennevold		
Selger 2 Fornavn	Oda	Etternavn	Svendgård		

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

Saltutslag bad i kjeller. I forrige tilstandsrapport ble det opplyst om førhøyede verdier rundt dusjsone på bad i 1. etg. Vi har ikke opplevd noen problemer med fukt på det badet under vårt boforhold.

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

ByggVest, Øra Farge og Miljø, Øystein Gridseth v/ Øra Rør, Sunndalsrør og Bratseth.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Badet i 1. etg ble pusset opp av en tidligere eier- her har vi ikke dokumentasjon på hva som er gjort av fagfolk og egeninnsats. Vi har med egeninnsats overflateoppusset badet, men har hatt inn Gridseth Rør til å koble på vask, badekar og blandebatteri til dusj og badekar. Vifte i dusj og termostat er skiftet av Bratseth, samt at elanlegg ble kontrollert da det ble skiftet ut i 1.etg og 2. etg.

Vaskerommet er totalrennovert og lagt gulvvarme med våtromsbelegg av Øra Farge og Miljø, veggplater og himling utført av ByggVest, rørleggerjobb utført av Øystein Gridseth v/Øra Rør og Sunndals Rør, samt at Bratseth har utført elektrisk arbeid.

Bad i 2 etg er ikke gjort noe med, men det er lagt klart rør-i-rør system da det er et eldre bad som må tas på sikt. Vi har også montert ny varmeovn og ny termostat på bad i 2. etg - denne jobben var utført av Bratseth.

Bad i kjeller er ikke gjort noe med, men vi har skiftet vifte og jobben ble utført av Bratseth. Planlegger å overflatebehandle badet da vi har funnet noe saltutslag ved yttervegg, men vil forhøre oss via samtale med og få anbefalt fremgangsmetode med takstmann.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

ByggVest, Øra Farge og Miljø, Øystein Gridseth v/ Øra Rør og Sunndalsrør.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

På vaskerommet ble dette utført og rommet er godkjent for vaskerom.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Bratseth har dokumentert grundig og samsvarserklæring ligger inne på boligmappa for oppdragene de har utført. Vi jobber også med å innhente dokumentasjon fra andre firma, samt at vi jobber med å samle fakturaer og kvitteringer på utført arbeid og annet tilhørende boligen på boligmappa.

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

Det var opplyst om noe fukt i kjeller, i hovedsak på matbod, i forrige salgsrapport - der det var anbefalt å gjøre tiltak for drenering på sikt. Det er også saltutslag på noen steder i kjeller - i all hovedsak yttervegg i matbod og ved bad, men årsak er ikke utredet, da kjelleren i sin helhet er original fra byggeår og må gjøres noe med på sikt.

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

Det kom frem i forrige salgsrapport at ildsted i kjeller hadde en dårlig tetning i overgangen mellom innsats og pipe. Branntilsynet oppfordret til å skifte innsats i peisen, Denne peisen er nå revet og hull ble tettet. Det er nå klart for å sette inne en nytt ildsted. Det ble også forsterket i taket under nytt ildsted i 1. etg av Admir Betong Mur og Flis, som også monterte nytt ildsted i 1. etg.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

Det var mus i boligen ved overtakelse i 2019, men vi totalrennoverte 1 etg og utbedret skaden og har ikke hatt problemer med mus i etterkant. Det er også montert musebørster utvendig som ekstra tiltak.

Det kommer inn sukkermaur i yttergang kjeller og på bad kjeller i overgangen mellom vinter og vår, men det er ikke et generelt problem.

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

Midtnorge port AS, ByggVest, Jon L. Sæter

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Terrasse ble bygd av en tidligere eier, samt at skyvedør ble satt inn av samme eier - her har vi ikke dokumentasjon på hva som er gjort av fagfolk og ikke, men vi oppdaget at det ikke var satt inn bæring over skyvedør da vi totalrenoverte og utbedret dette da vi renoverte. Dette ble utført av ByggVest.

Ellers har vi malt huset i farge ASKE og vinduene i dempet sort. Det ble også skiftet to vinduer i 2. etg på det største soverommet. Vinduene er fra NorDan og jobben ble utført av Oda sin bror som er tømrer og byggingeniør.

Det ble byttet garasjeport i 2023. Oppdraget ble utført av Midtnorge Port AS.

Det ble også utbedret tilgang på pipa for feier, da forrige løsning ikke var godkjent. Oppdraget ble utført av Jon L. Sæter.

Vi skiftet lufterister tilhørende luftekanalene på huset - disse ble laget på mål av Jon L. Sæther og vi monterte de selv.

Skiferen på plattingene ute var løse, så vi har begynt å ta opp både på platting ved inngangsparti og ved platt mot kjøkken. Vi har gjenbrukt skiferen til prosjekter i hagen da vi hadde en plan om å bygge platting i trevirke istedenfor, men skiferen ligger i hagen og kan monteres på plass om ny eier ønsker å vedvare skiferplattingene.

Vi har også begynt å revet rekkverk på platting ved kjøkkendør da dette var slitt og det var tegn til at det tok inn fukt. Dette bør skiftes. Det samme gjelder rekkverk på terrasse, da vi skrapet det og behandlet sårflater og bart trevirke med visir før vi malte det, men ser allerede at maling flasser av noen steder. Her er det da ikke gjort grundig nok arbeid da forrige eier malte huset.

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: Bratseth og Øra Elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet hele elanlegget i 1. etg og 2. etg og koblet disse sammen i et nytt sikringsskap. Varmepumpe i 1. etg ble installert av Øra Elektro.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Det ligger ved samsvarserklæring på det elektriske arbeidet som er utført av fagfolk under vår boperiode.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: El.tilsynet hadde kontroll September 2024 og da ble det oppdaget at varmtvannstanken ikke var jordet. Oppdraget er bestilt via Øra Elektro og blir utført snarest. Når oppdraget er utført og meldt inn får vi ny rapport av El-tilsynet, som legges inn på boligmappa.

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, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

Vi kjenner til informasjon gitt i forrige salgsrapport og takst, samt at vi undersøkte fukt i matbod der vi fikk tilbakemelding om at drenering på sikt bør utbedres og at årsak til noe fukt og saltutslag på den siden av huset har med drenering og byggeforskrifter da huset var bygd å gjøre.

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

Vi har gjort flere endringer under vårt eie, der fagfolk er brukt til å utføre oppdrag som krever dette og det har vi dokumentasjon på. Det som er gjort før vårt eie har vi ikke dokumentasjon på og ingen andre opplysninger om enn det som foreligger i forrige salgsrapport.

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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 tilfredsstiller 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: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	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.

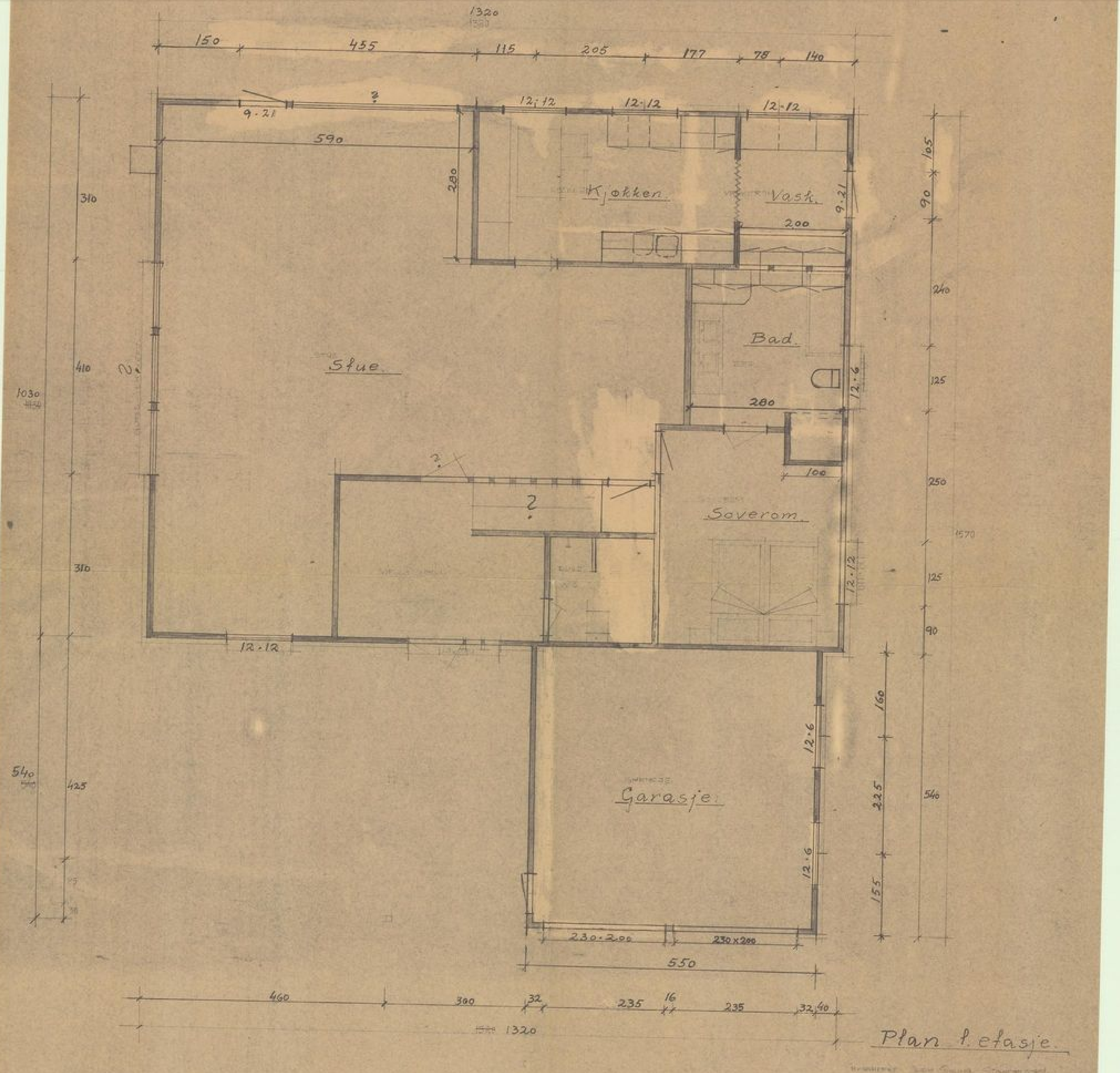
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

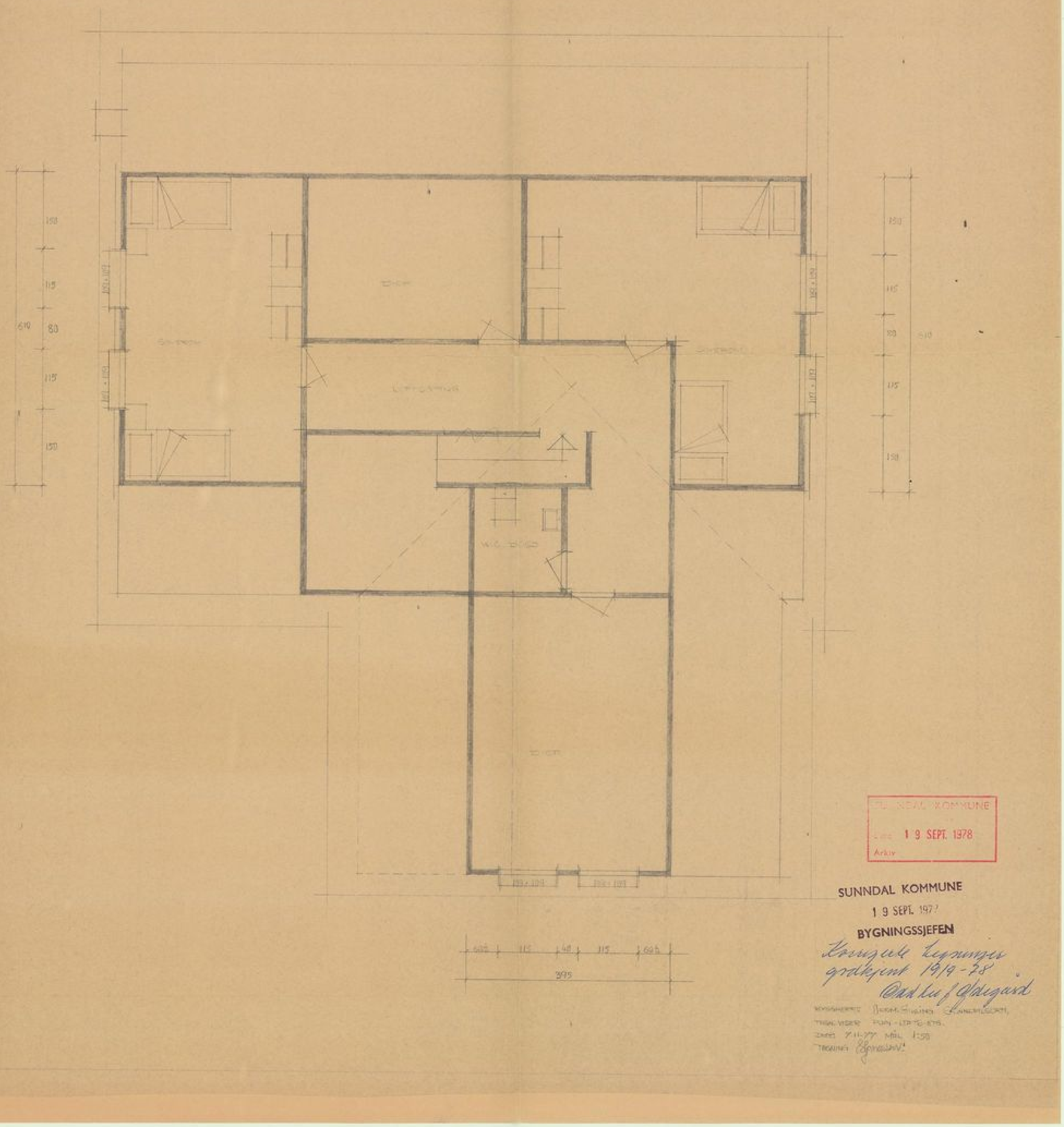
Opprettet: 19/01/2025 19:49:26 (EES-versjon: 2)



Plan 1 etasje.

Tegnet: Sven Gaute Strandskogen
Tegn.dato: mars 78
Dato: 21.07.78 Målest. 1:50
Tegning: 6

Korrigerte tegninger godkjent
19/9 78
SUNNDAL KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN



SUNNDAL KOMMUNE

1 9 SEPT. 1978

Arkiv

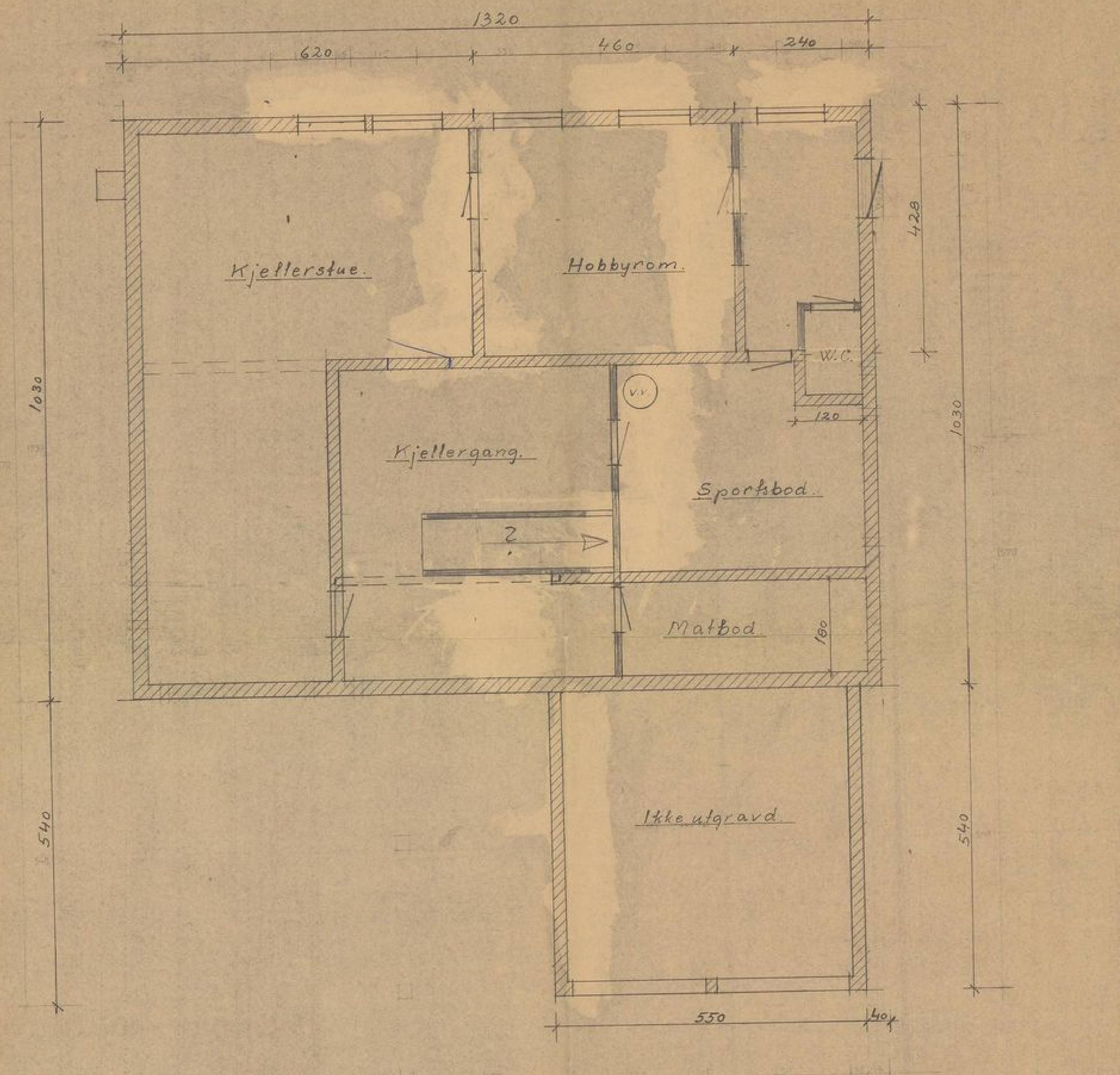
SUNNDAL KOMMUNE

1 9 SEPT. 1978

BYGNINGSSJEFEN

Konsulent tegninger godkjent 19/9-78

Arnt Lu / Gaugstad



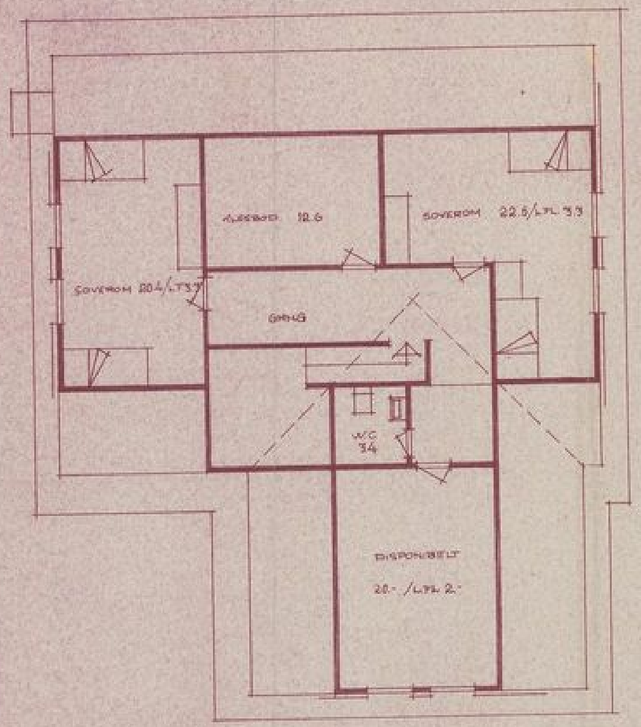
Kjellerplan.
M = 1:50.

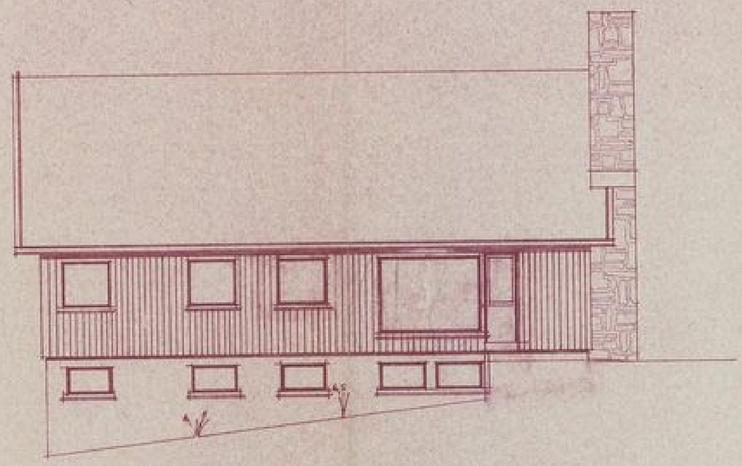
SUNNDAL KOMMUNE
19 SEPT. 1978
Arkiv

Konsesjonsvilkår godkjent
19/9-78

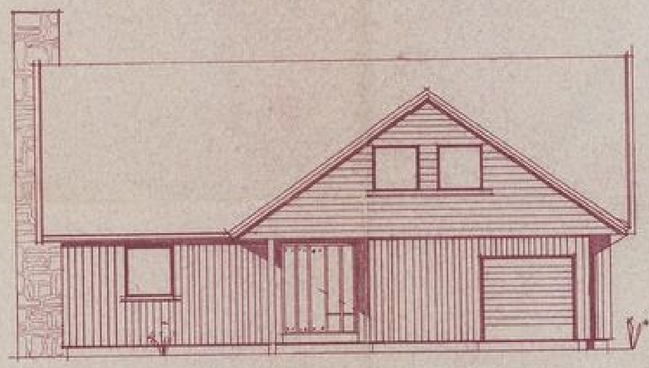
SUNNDAL KOMMUNE
19 SEPT. 1977
BYGNINGSSJEFEN

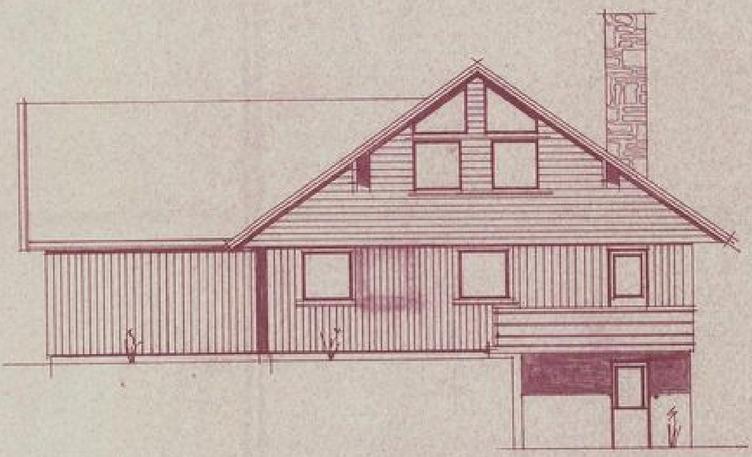
Oddleif Ødegård

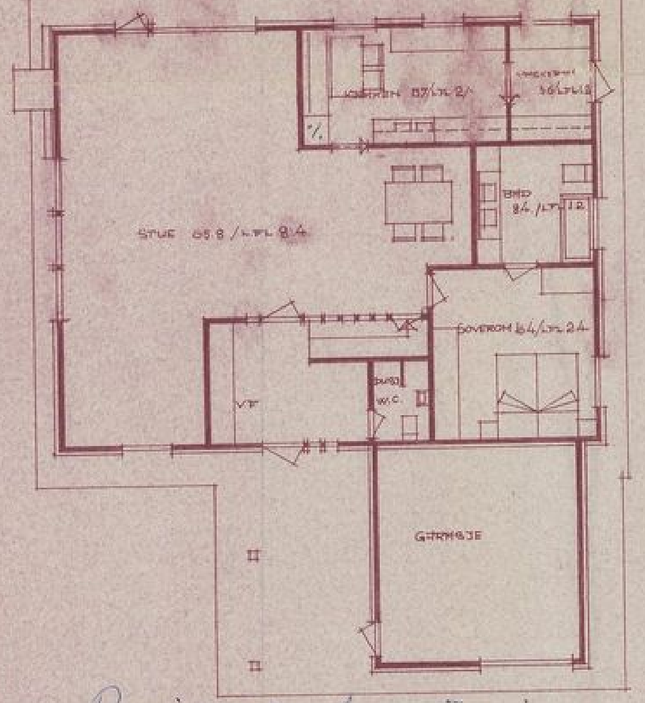


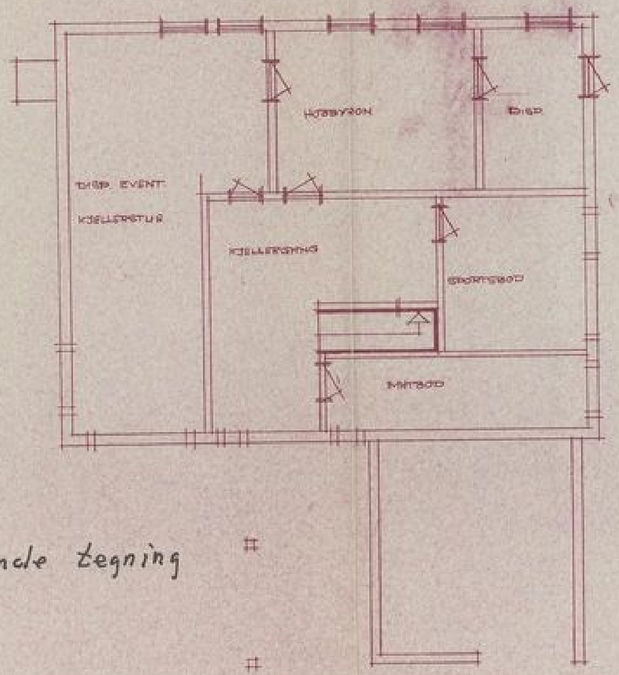


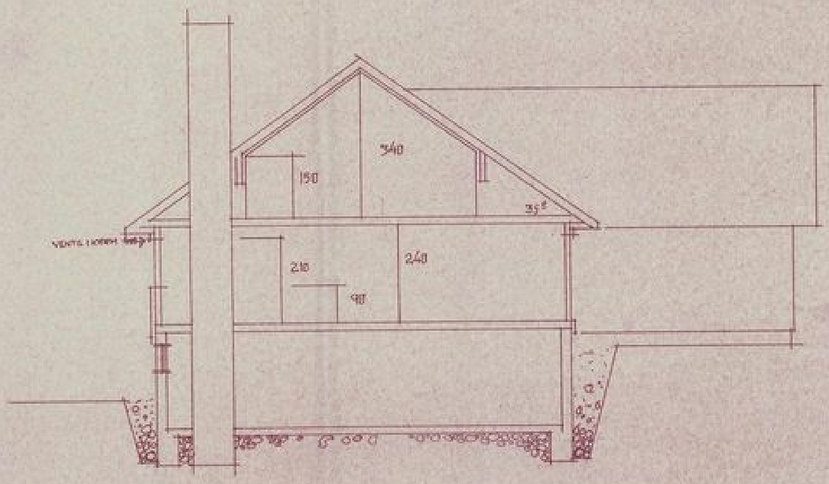












Revidert tegning

BYGGH. EDMUND GIKLING,
HØSHOELLMN,
6600 SUNNDALSØRA

TEGN. STEINAR JOHNSEN,
STORGATEVEIEN 21,
6500 KRISTIANSUND N

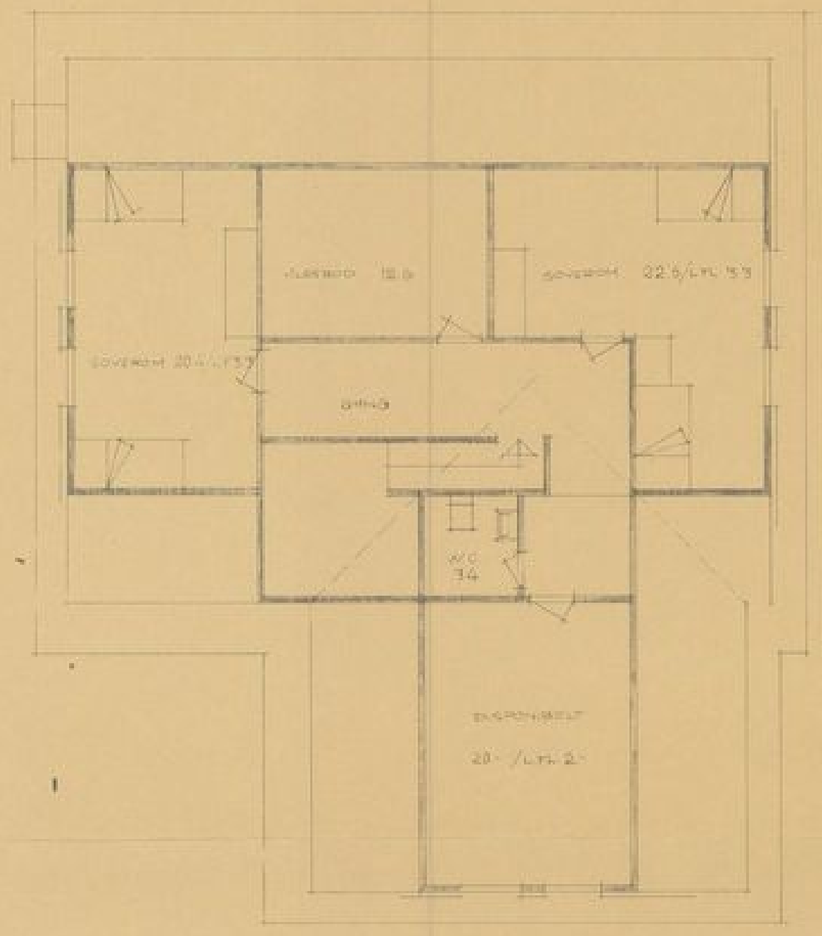
SUNNDAL KOMMUNE
- 2 FEB. 1978
BYGNINGSSJEFEN

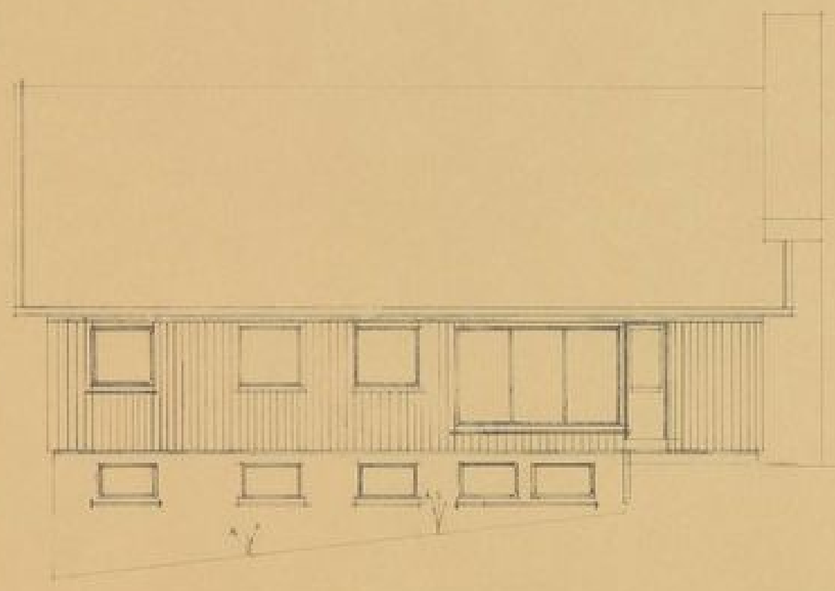
DATO: 22/11-1977
REV 3.01-78

MÅL. 1:100

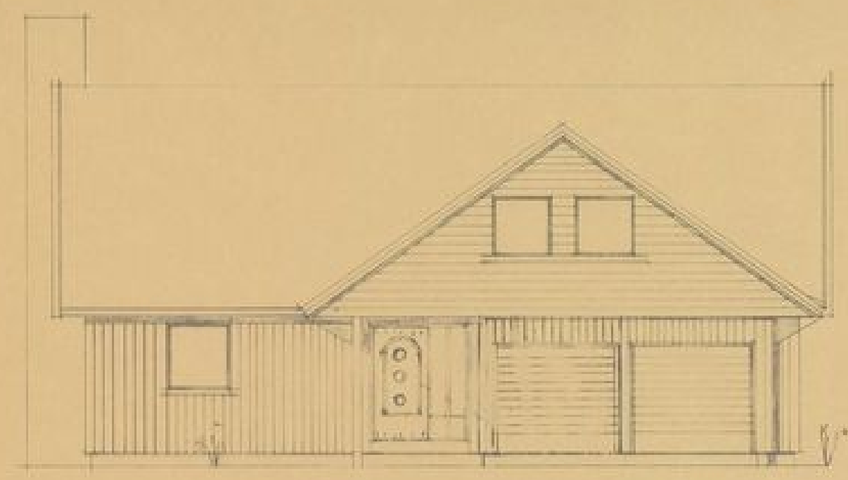
Gjeldende tegning

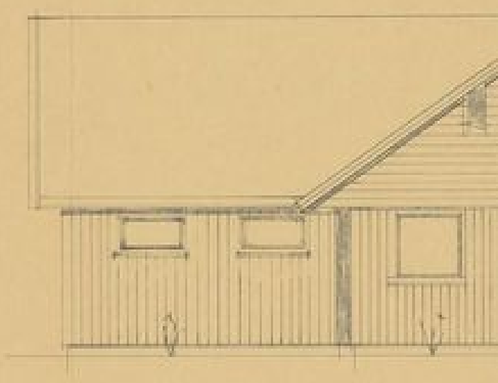
SUNNDAL KOMMUNE
Teknisk etat
Dato - 2 FEB. 1978
Arkiv

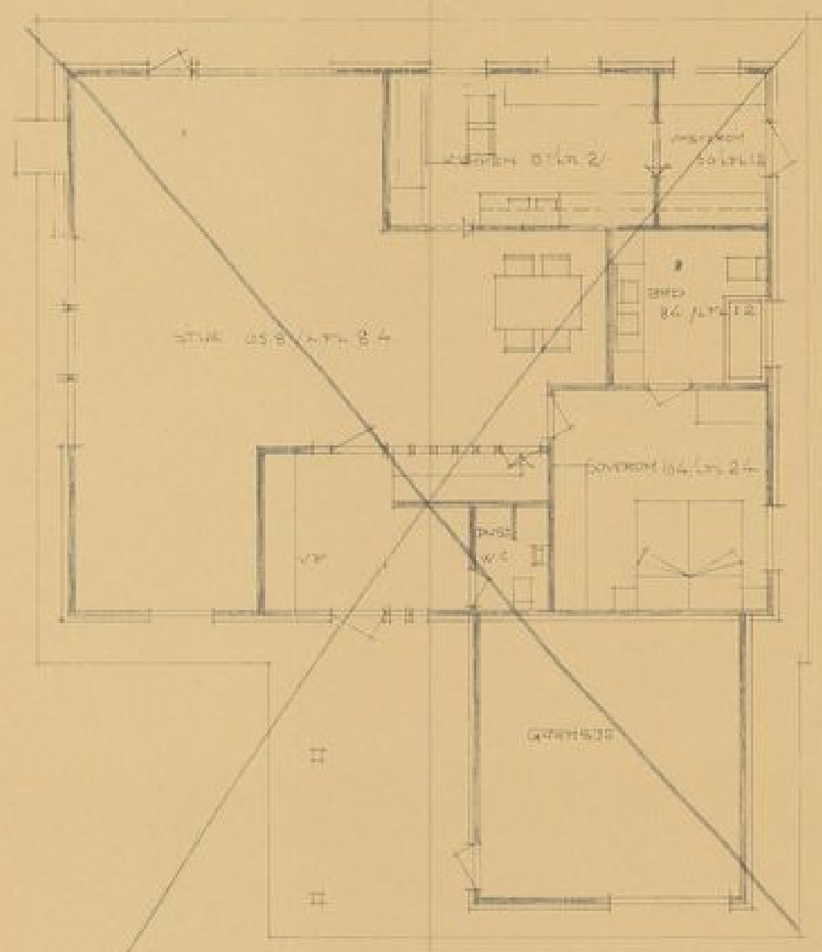


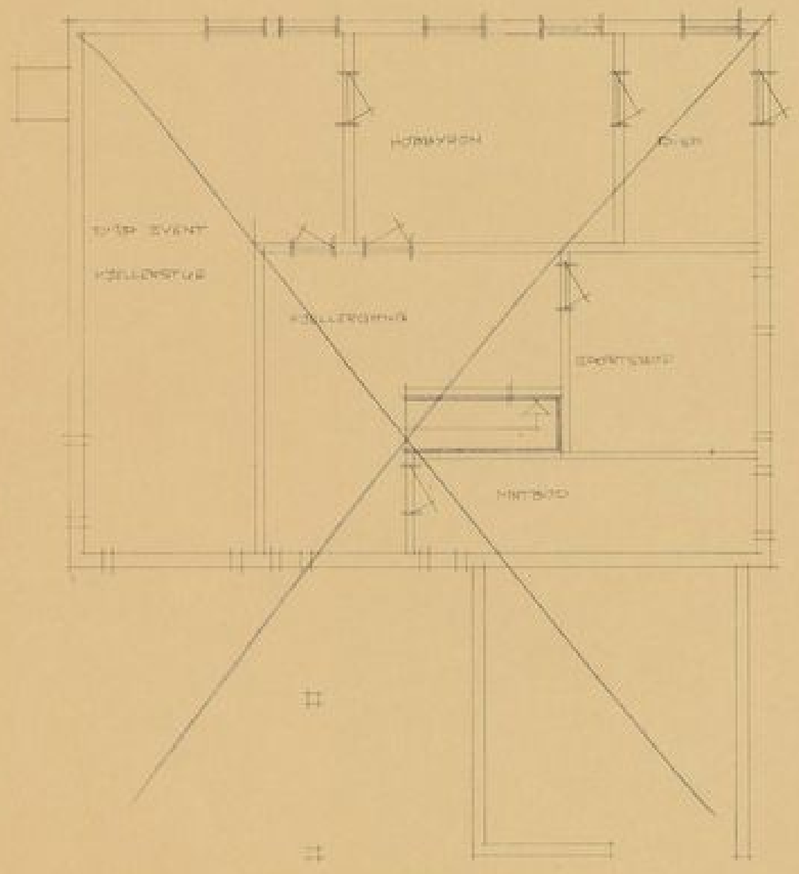


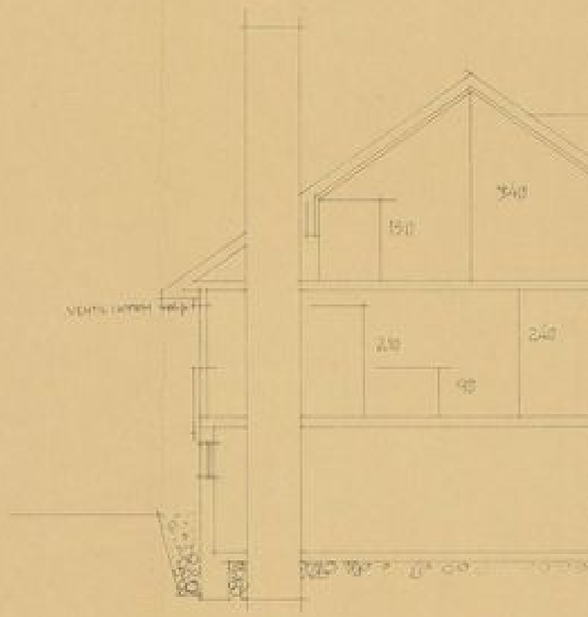












Kjellerplan og 1 etasjeplan
se tegn. i M: 1:50.

Tegn. Steinar Johansen
Storgt. 21.
6500 Kristiansund

Mål 1:100

Korrigerte dimensj
godkjent 19/9 - 7
Ordf. Gregard

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
			51/383	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Enebolig	12/10-77	7/11-77	
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Oddmund Gikling		Sunndalsøra		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Oddmund Gikling		Sunndalsøra		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Ikke anmeldt				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Følgende må utføres så snart det er mulig:

Bad og WC skal ha ei friskluftspalte under eller over dør på h.h.v. 100 og 60 cm.^{2}

Trapp til kjeller må ha rekkverk m/håndlist på begge sider.

Garasje må ha avtrekksventil som ikke er stengbar ved golvet

Gjenstående puss- og flikkarbeide må utføres innen ett år.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		**Stempel**
Sunndalsøra	5/11-79	Odd Olaf Ødegård.
		Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggelovsmyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1:77

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	BAKKETUN	Beregnet areal	1569.1
Etablert dato	09.09.1977	Historisk oppgitt areal	1569,8
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Grensejustering Grensejustering	24.06.1994	J 20/94		51/25 (-169), 51/383 (169)
Skylddeling Skylddeling	09.09.1977	T IX-77		51/25 (-1400,8), 51/383 (1400,8)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6948522.59	477306.84	0	Ja	1569.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SVENDGÅRD ODA F050489*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HÅSHJELLAN 8 6600 6600 SUNNDALSØRA	Bosatt (B)
WENNEVOLD ANDERS F310887*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HÅSHJELLAN 8 6600 6600 SUNNDALSØRA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Håshjellan 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6600 SUNNDALSØRA	Kirkesogn	08070201 Hov
Grunnkrets	209 Kalken	Tettsted	6283 Sunndalsøra
Valgkrets	7 Håsen, Litldalen og Viklandet		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	181514124		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 181514124: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	340
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	340
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	224
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Håshjellan 8	H0101	51/383	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	15	0	15	0	0	0
H02	0	70	0	70	0	0	0
H01	1	145	0	145	0	0	0
K01	0	110	0	110	0	0	0

Utskriftsdato: 15.01.2025

Eiendomskart for eiendom 1563 - 51/383//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 569,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6948522,59	**Øst**	477306,84	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6948505,3	477298,47	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,41	28,71
2	6948501,41	477302,1	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,32	
3	6948535,34	477334,04	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,60	
4	6948556,53	477323,17	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,82	
5	6948557,23	477299,95	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,23	
6	6948552,87	477298,89	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,49	
7	6948532,36	477292,55	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,47	
8	6948515,48	477287,23	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,70	
9	6948513,02	477286,48	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,57	

Utskriftsdato: 15.01.2025

Eiendomskart for eiendom 1563 - 51/383//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 569,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6948522,59	**Øst**	477306,84	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6948505,3	477298,47	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,41	28,71
2	6948501,41	477302,1	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,32	
3	6948535,34	477334,04	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,60	
4	6948556,53	477323,17	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,82	
5	6948557,23	477299,95	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,23	
6	6948552,87	477298,89	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,49	
7	6948532,36	477292,55	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,47	
8	6948515,48	477287,23	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,70	
9	6948513,02	477286,48	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,57	



Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:1000
Dato:20/1-2025
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Gjeldende planstatus

Matrikkel 1563/51/383

Håshjellan 8

Gjeldende reguleringsplan

Tomta er regulert til bolig (gult) i reguleringsplan for Kalkenområdet, endring ved Håshjellan planid. 19940420 vedtatt 11.04.1994, med tilhørende bestemmelser.

Det er vist byggegrense mot friområde og veg på plankartet.

Utsnitt av reguleringsplan:



Gjeldende kommunedelplan

Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder også for området. Kommunedelplana inneholder generelle bestemmelser nr. 0.1-0.5 som gjelder for alle områder. I tillegg er det bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana.

I kommunedelplana er tomta vist som arealformål eksisterende boligbebyggelse (gult) og bestemmelser nr. 1.1.1 gjelder.

Tomta grenser ut mot grønnstruktur friområde vist med grønn farge på plankartet, og turtrase i friområdet er vist med sort stiplet linje.

Utsnitt av kommunedelplan Sunndalsøra:



Sunndal kommune
Adresse: Postboks 94, 6601 SUNNDALSØRA
Telefon: 71 69 90 00

Utskriftsdato: 15.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1563	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	383	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Håshjellan 8, 6600 SUNNDALSØRA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

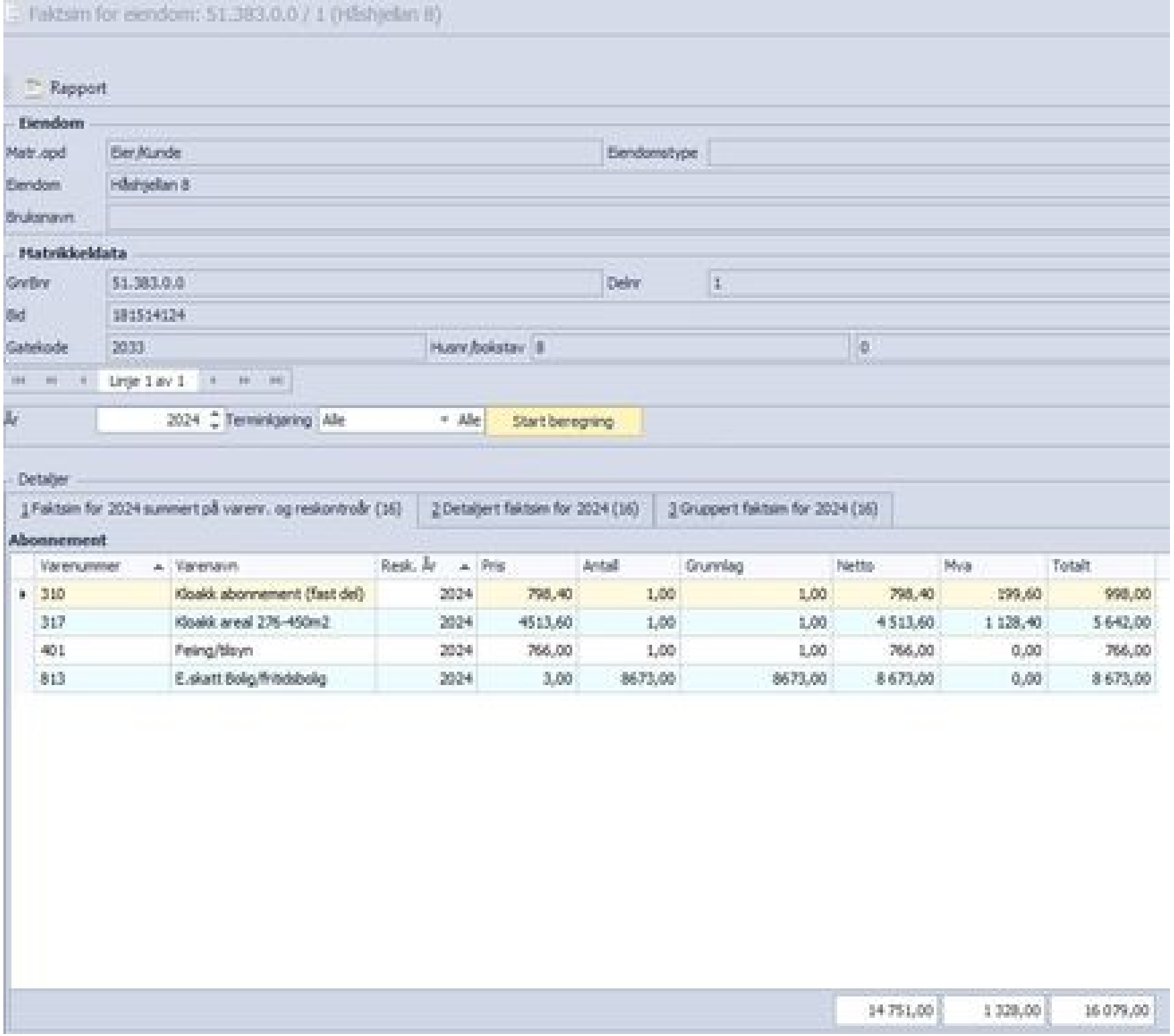
Id	20141210
Navn	Kommunedelplan Sunndalsøra
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.09.2015
Bestemmelser	- https://kart14.nois.no/orkide/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=d9e7d2b822a84f4bbc6ddfdd4f457a3a&k=1563&arkivnavn=WINMAP
Delarealer	**Delareal** 1 569 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B_09

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19940420
Navn	Kalkenområdet - endring ved Håshjellan

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.01.2019


Faktsim for eiendom: 51.383.0.0 / 1 (Håshjellan 8)
Rapport
Eiendom
Matr.opd
Eier/Kunde
Eiendomstype
Eiendom
Håshjellan 8
Brukersavn
Matrikkeldata
Gnrlbnr
51.383.0.0
Delnr
1
Bid
181514124
Gatekode
2033
Husnr/bokstav
8
0
Linje 1 av 1
År
2024
Terminkjøring
Alle
Alle
Start beregning
Detaljer
Faktsim for 2024 summert på varenr. og reskontrodr (16)
Detaljert faktsim for 2024 (16)
Gruppert faktsim for 2024 (16)
Abonnement
Varenummer
Varenavn
Resk. År
Pris
Antall
Grunnlag
Netto
Mva
Totalt
310
Kloakk abonnement (fast del)
2024
798,40
1,00
1,00
798,40
199,60
998,00
317
Kloakk areal 276-450m2
2024
4513,60
1,00
1,00
4 513,60
1 128,40
5 642,00
401
Feiing/Sløyn
2024
766,00
1,00
1,00
766,00
0,00
766,00
813
E.skatt Bolig/fritidsbolig
2024
3,00
8673,00
8673,00
8 673,00
0,00
8 673,00
14 751,00
1 328,00
16 079,00

Sunndal kommune

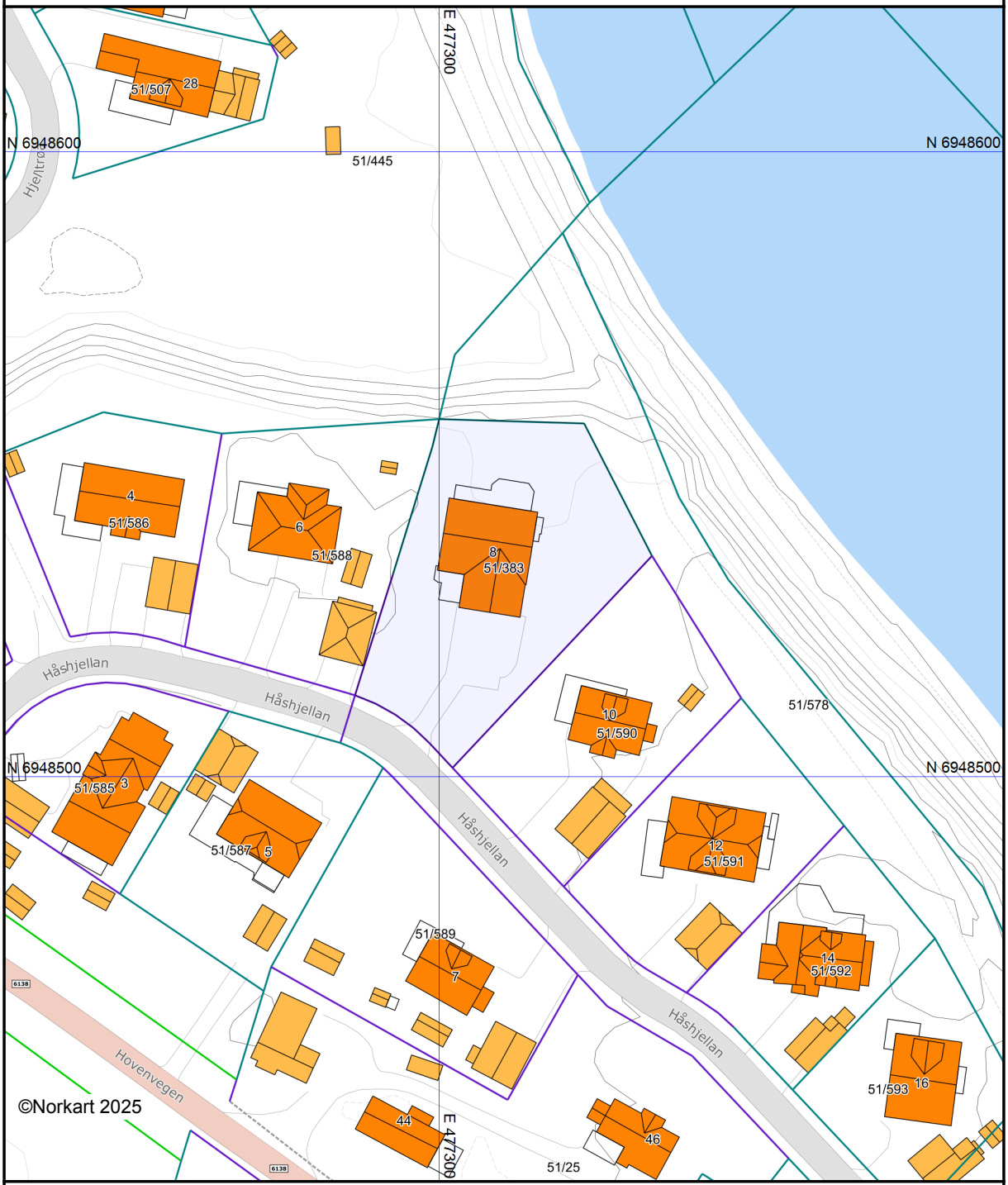
Grunnkart

Eiendom: 51/383
Adresse: Håshjellan 8
Dato: 15.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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.

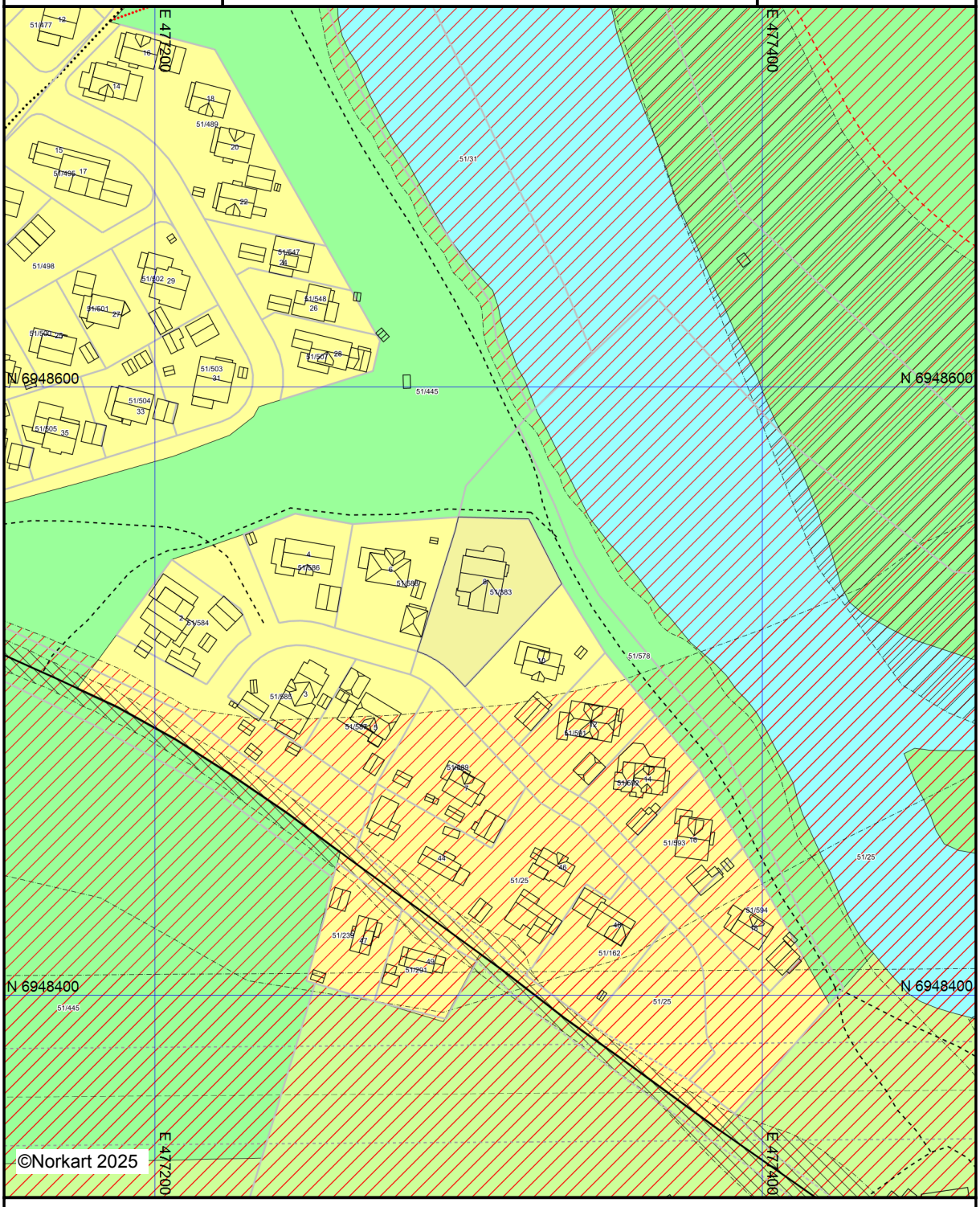
Sunndal kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 51/383
Adresse: Håshjellan 8
Utskriftsdato: 15.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

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

Kommunedelplan for Sunndalsøra 2015-2025, planid. 20141210

Vedtatt av Sunndal kommunestyre 02.09.2015

Endring punkt 8.1.2 og 8.1.3 vedtatt av Sunndal kommunestyre 05.05.2021, sak 27/2

Presisering av bestemmelse nr. 1.2 j), 8.1.4, 8.1.5 og 8.1.6 iht. kravene i teknisk forskrift, 12.01.2024

Bestemmelser

Vedtatt kommunedelplan gjelder foran eldre regulerings- og bebyggelsesplaner der ikke annet er bestemt. Eldre regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder fortsatt så langt det ikke er motstrid til kommunedelplanen.

Rettslig bindende bestemmelser med hjemmel i plan- og bygningsloven er utheva med ramme. Annen tekst er retningslinjer og henvisninger til andre aktuelle lover og forskrifter.

Generelle bestemmelser

0.1 Utbyggingsavtaler, jfr. pbl § 11-9 nr. 2

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 torg, uteoppholdsarealer og parkeringsløsninger.

0.2 Folkehelse og universell utforming, jfr. pbl § 11-9 nr. 5

a) Reguleringsplaner skal bidra til å fremme god folkehelse. Virkemidler kan være universell utforming og tilgjengelighet, tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser for alle befolkningsgrupper.
b) Reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.

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

0.3 Leke- og oppholdsareal, jfr. pbl § 11-9 nr. 5

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

naturområder/nærfriluftsområder med naturlige lekemuligheter kan erstatte opparbeidede arealer.

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

- Skal være skjermet mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- Skal ha trafikksikker adkomst.
- Skal være tilgjengelig for alle med universell utforming.
- Skal ha allsidige aktivitetsmuligheter, tilfredsstille sikkerhetskrav og skal utformes som møteplasser i nærmiljøet.
- 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.

c) Leke- og oppholdsareal skal være opparbeidet før første bolig kan tas i bruk.

d) Avstands-, areal- og adkomstkrav til lekeareal:

Nærlekeareal

Det skal være små møte- og lekeareal med størrelse minimum 200 m2 nær bolig med aktivitetsmuligheter for barn 0-6 år. Avstand fra bolig skal være maks 50 meter. Atkomst til området skal skje uten konflikt med kjørende trafikk. Maks 20 boenheter kan være felles om lekearealet som skal være minimum utstyrt med sandkasse, benk og ett lekeapparat.

Kvartalslekeareal

Det skal være felles eller offentlig møte- og lekeareal som skal inneholde allsidige aktivitetsmuligheter for barn opp til 13 år maks 150 meter fra bolig. Størrelse minimum 400 m2. Adkomst til området skal skje uten konflikt med kjørende trafikk med høyere standard enn boliggate.

Nærmiljøpark

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. Avstand fra bolig skal være maks 500 m. Størrelse minimum 2 da.

0.4 Parkering og frikjøp av parkeringsplasser, jfr. pbl § 11-9 nr. 5

a) Krav til antall parkeringsplasser:

Eneboliger, minimum 2 parkeringsplasser per boenhet
Tomannsbolig, minimum 2 parkeringsplasser per boenhet
Kjedehus/rekkehus, minimum 2 parkeringsplasser per boenhet
Leiligheter 70m2 eller større, minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet
Leiligheter mindre enn 70m2, minimum 1 parkeringsplass per boenhet
Kontor/tjenesteyting, minimum 1 parkeringsplass per 100m2 BRA
Forretning, minimum 2 parkeringsplasser per 100m2 BRA
Industri og lager, minimum 0,5 parkeringsplasser per 100m

Oppstillingsplass 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.
c) Innenfor sentrumsområdet kan det innføres tidsbegrenset parkering på offentlig eller privat areal etter gjeldende regelverk.
d) Det skal ikke tas betaling for kommunale parkeringsplasser på Sunndalsøra.

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

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

Dersom det under gravearbeider eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner skal arbeidet umiddelbart stanses og kulturvernmyndigheten varsles.

Det vises til kulturminneloven

Bestemmelser til arealformål

1. Bebyggelse og anlegg

For byggeområder vist på planen følger byggegrensen arealgrensen. Innenfor områder avsatt som byggeområder gjelder derfor ikke forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

1.1 Boligbebyggelse

1.1.1 Boligbebyggelse, signaturen B_01 – B_18 (eksisterende boligområder)

Utbyggingsområder som ikke krever ytterligere plan (forutsatt at det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal mm) jfr. pbl § 11-10 nr. 1

a) Fortetting i etablerte boligområder krever ikke ytterligere plan jfr. pbl § 11-10 nr. 1 forutsatt at minste uteoppholdsareal (MUA) er 20% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt, hvorav minst 50% skal ligge på bakkeplan. Uteoppholdsarealet skal være sikkert og egnet til lek og opphold ute.
b) Innenfor gul støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
c) Det er ikke tillatt med ny boligbebyggelse innenfor rød støysone.
d) Innenfor områder omfattet faresoner ras og skredfare er det ikke tillatt med ny boligutbygging eller utviding av eksisterende boligbebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet.
e) I områder som omfattes av faresone flom må områdene sikres mot flom før utbygging av nye boliger.

Det vises til retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442

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

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

Plankartet viser ikke områder med fare for vann i kjeller og dette må sjekkes i hver byggesak.

1.1.2 Boligbebyggelse, signaturen B_20 – B_29 (nye boligområder)

Oppføring, fradeling eller bortfesting til nye boliger kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan.

1.1.2.1 Boligbebyggelse, signaturen B_20

a) Utbygging skal ta hensyn til fare for høy grunnvannstand.
b) Det skal sikres og opparbeides kvartalslekeareal samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.

1.1.2.2 Boligbebyggelse, signaturen B_21

Utbygging skal ta hensyn til fare for høy grunnvannstand

1.1.2.3 Boligbebyggelse, signaturen B_22

a) Innenfor støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
b) Området må sikres mot og flom før utbygging og utbygging skal ta hensyn til fare for høy grunnvannstand.
c) Kvartalslekeareal i eller i nærheten av området og universell utformet gangadkomst/tursti fra Øyagata til friområdene langs Driva skal opparbeides samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.

1.1.2.4 Boligbebyggelse, signaturen B_23

a) Kvartalslekeareal i eller i nærheten av området opparbeides samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.
b) Nye boenheter skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.

1.1.2.5 Boligbebyggelse, signaturen B_24

a) Grunnforholdene utredes og hensyntas ved ny utbygging.
b) Det skal tas hensyn til fare for høy grunnvannstand.
c) Trafikksikker gang- sykkelveg som går langs området fra Øranvegen til Drivavegen skal tas vare på.
d) Det skal skaffes/opprustes erstatningsareal som kvartalslekeareal i nærmiljøet samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.
e) Nye boenheter skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.

1.1.2.6 Boligbebyggelse, signaturen B_26

a) Innenfor støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
b) Utbygging skal ta hensyn til fare for høy grunnvannstand.

1.1.2.7 Boligbebyggelse, signaturen B_27

a) Innenfor støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.

b) Ny undergang under riksvegen mot Håsøran og tilhørende gang- sykkelforbindelse skal være etablert før utbygging av området.
c) Området må sikres mot flom før utbygging og det skal ta hensyn til fare for høy grunnvannstand.

1.1.2.8 Boligbebyggelse, signaturen B_28

a) Ballbingen sikres der den står eller flyttes til nytt sted og kvartalslekeareal skal opparbeides i eller i nærheten av området samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.
b) Det skal tas hensyn til fare for høy grunnvannstand.

1.1.2.9 Boligbebyggelse, signaturen B_29

a) Innenfor støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
b) Området må sikres mot flom før utbygging og det skal tas hensyn til fare for høy grunnvannstand.
c) Kvartalslekeareal skal opparbeides i eller i nærheten av området samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.

1.2 Sentrumsformål, signaturen BS

a) Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting, bevertning, grøntarealer, torg, kjøre-, gang-, sykkelveger og parkering.
b) Oppføring, fradeling eller bortfesting til ny sentrumsbebyggelse kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljregulering eller områdereguleringsplan.
c) Reguleringsplan skal definere rammer for helhetlig utforming av byrom, bebyggelsesstruktur og trafikkløsninger. Stedskarakter, kvalitet i materialer, utforming og gode helhetsløsninger vektlegges.
d) Ny bebyggelse plasseres langs gateløp og plassrom slik at de bygger opp om en bymessig kvartalsstruktur.
e) For god arealutnyttelse skal ny større sentrumsbebyggelse være fleretasjes bygg med minimum gesimshøyde 7 meter.
f) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være min 20% av bruksarealet for boligbebyggelse på en tomt, hvorav minst 50% skal ligge på bakkeplan. Uteoppholdsarealet skal være sikkert og egnet til lek og opphold ute.
g) For nye større byggeprosjekter skal det anlegges parkeringsanlegg i bygget.
h) I nye flerleilighetsbygg skal boenheter være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.
i) Innenfor støysoner kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
j) Innenfor områder omfattet av faresoner ras og skredfare er det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til bestemmelsene i teknisk forskrift.

I 1.etg langs Sunndalsvegen, Åkersgata, Nedgardsgata, Nordmørsvegen og Bussholdeplassen bør det legges til rette for publikumsrettet virksomhet som stimulerer gatelivet.

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

1.3 Offentlig og privat tjenesteyting, signaturen BOP_6

a) Krav om detaljregulering før utbygging.
b) Ny barnehagebygning for personopphold plasseres utenfor fareområde skred 1/5000 ifølge kartlagte faregrenser NVE 2015.03.25
c) Området kan ikke bygges ut før høyspentledning som går over området er fjernet.
d) Lysløypa og området for hundeklubben må flyttes og sikres ny plassering senest samtidig med opparbeidelsen av området.
e) Det skal sikres utvidelse av gang/sykkelveg langs Skolevegen i forbindelse med utbyggingen.

1.4 Næringsbebyggelse, signaturen BN

1.4.1 Næringsbebyggelse, signaturen BN_03 – BN_07

I tillegg til næringsvirksomhet som faller inn under formålet tillates etablert bedrifter som driver med salg av plasskrevende varer som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, hagesentre, møbler, teppe, kvite- og brunevarer.

1.4.2 Næringsbebyggelse, signaturen BN_17 – BN_19

Reguleringsplan for Håsøran – endring for Sunndal næringspark planid. 20130210 med bestemmelser skal fortsatt være gjeldende for området foran kommunedelplanen.

1.5 Idrettsanlegg, signaturen BIA_2 og BIA_3

a) Området kan benyttes til golfbane med tilhørende anlegg.
b) Det skal etableres slagskjermer fra golfanlegget mot nærliggende bolig- og friområder, evt. ytterligere skjerming skal vurderes etter behov.

1.6 Andre typer bebyggelse og anlegg, signaturen BAB_6

a) Området kan benyttes til garasjeutbygging.
b) Krav om detaljregulering før utbygging.
c) Universell utformet turveg gjennom området ivaretas og utvikles samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.

1.7 Grav- og urnelund, signaturen BGU_3

a) Krav om detaljregulering før utbygging.
b) Ny balløkke/nærmiljøpark skal opparbeides som erstatning for den som faller bort senest samtidig med opparbeidelse av ny utvidet kirkegård.

1.8 Kombinert bebyggelse og anlegg, signaturen BKB

1.8.1 Kombinert bebyggelse og anlegg, signaturen BKB_1

a) Området kan nyttes til boligbebyggelse, tjenesteyting og fritids- turistformål.
b) Innenfor området omfattet av faresoner ras og skredfare 1/5000 er det ikke tillatt med ny eller utvidelse av bebyggelse i sikkerhetsklasse 3.
c) Om grunnen er tilstrekkelig stabil avklares før ny utbygging i området.
d) Felles lekeareal som både kan nyttes av turister og fastboende opparbeides ved ny utbygging av boliger i området.
e) Krav om detaljregulering før ny utbygging.

1.8.2 Kombinert bebyggelse og anlegg, signaturen BKB_2

a) Området kan nyttes til boligbebyggelse, tjenesteyting og fritids- turistformål.
b) Krav om detaljregulering før ny utbygging
c) Innenfor støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
d) Det skal ikke føres opp nybygg inne på tunet. Ved oppstart av detaljregulering skal regional kulturminnemyndighet involveres så tidlig som mulig for dialog om utforming. Eventuell nybygg skal plasseres bak tunet, og tilpasses den verneverdige bebyggelsen i størrelse, form, material- og fargevalg.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

For samferdselsanlegg vist på planen følger byggegrensen arealgrensen. Innenfor områder for samferdselsanlegg gjelder derfor ikke forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

2.1 Havn, signaturen SHA_4 og SHA_5

Tiltak må vurderes i forhold til grunnforhold før utviding av kai/havneområde. Stabiliteten av marbakken og fare for utglidninger av sjøbunnen skal vurderes før iverksetting av nye tiltak i forbindelse med havneområdene.

3. Grønnstruktur

3.1 Friområder, signaturen GF

Innenfor friområder kan det anlegges turveger, gapahuker, badeplasser og andre tiltak/anlegg som legger til rette for aktivitet og friluftsliv.

Mye av friområdene ligger innenfor faresoner flom, ras- og skredfare. Ved anleggelse av tiltak innenfor faresoner vises til bestemmelsene punkt 8.1

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

8.1 Faresoner

8.1.2 Ras og skredfare, signaturen H310_1000

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

8.1.3 Ras og skredfare, signaturen H310_5000

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

8.1.4 Ras og skredfare, signaturen H310_Pot

a) Områdene ligger innenfor aktsomhetsområde for snø- og steinskred ifølge aktsomhetskart snø- og steinskred fra NGI
b) 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.

8.1.5 Flomfare, signaturen H320_1

a) Områdene ligger innenfor faresone flom 1/200 kartlagt av NVE 2013.
b) Ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse må sikres mot flomfare i henhold til kravene i teknisk forskrift.

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.

8.1.6 Flomfare, signaturen H320_2

Flomfare fra Litldalselva skal vurderes før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse i henhold til kravene i teknisk forskrift.

8.1.7 Høyspenningsanlegg, signaturen H370

a) Det kreves utredning av magnetfelt før utbygging som skal gi grunnlag for å vurdere forebyggende tiltak for å redusere påvirkning av magnetfelt.
b) Rundt kraftlinjene er det byggeforbud iht. angitte byggegrenser.

8.2 Støysoner

8.2.1 Støysoner, signaturen H210 gul sone og H220 rød sone

Det kreves støyfaglig vurdering før utbygging av nye bygninger med støyfølsom bruk.

Det vises til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

8.3 Soner med særlig angitte hensyn

8.3.1 Bevaring av kulturmiljø, signaturen H570_1 – H570_9

a) Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.
b) Ved utbedring, ombygging og reparasjon 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.
c) Eventuelle nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer og farger som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.
d) Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i miljøet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene.

8.3.2 Bevaring av kulturmiljø, signaturen H570_3 og H570_4

a) Det er ikke tillatt å rive eller gjøre vesentlige endringer av eksteriøret på gardsbygningene på Prestgarden/Borgstutomta og på murgårdene.
b) Søknader om tiltak som går ut over vanlig vedlikehold skal forelegges regional kulturminnemyndighet for uttale.

8.3.2 Bevaring av naturmiljø, signaturen H560_1 – H560_6

a) H560_1, H560_2, H560_5 og H560_6 Fysiske inngrep som i vesentlig grad endrer den naturlige dynamikken i elva må unngås.
b) H560_3 Tiltak som virker negativt inn på fredede insektsarter er ikke tillatt.
c) H560_4 Eventuell opprensking må ikke bearbeide alle massene på en gang, men gjøres på en slik måte som tillater overlevelse av sjeldne arter.

8.4 Båndleggingssoner

8.4.1 Båndlagt etter kulturminneloven, signaturen H730

Hov mellomalderkirkegård, H730 er automatisk fredet kulturminne.

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

8.4.2 Områder båndlagt etter plan- og bygningslova, H710

H710 er regulert som naturvernområde og reguleringsplan for Håsøran nord planid. 20051100 gjelder for området.

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 16.01.2025

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**51**	Bnr:	**383**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Håshjellan 8, 6600 SUNNDALSØRA**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 22.11.2022
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 15.05.2024
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

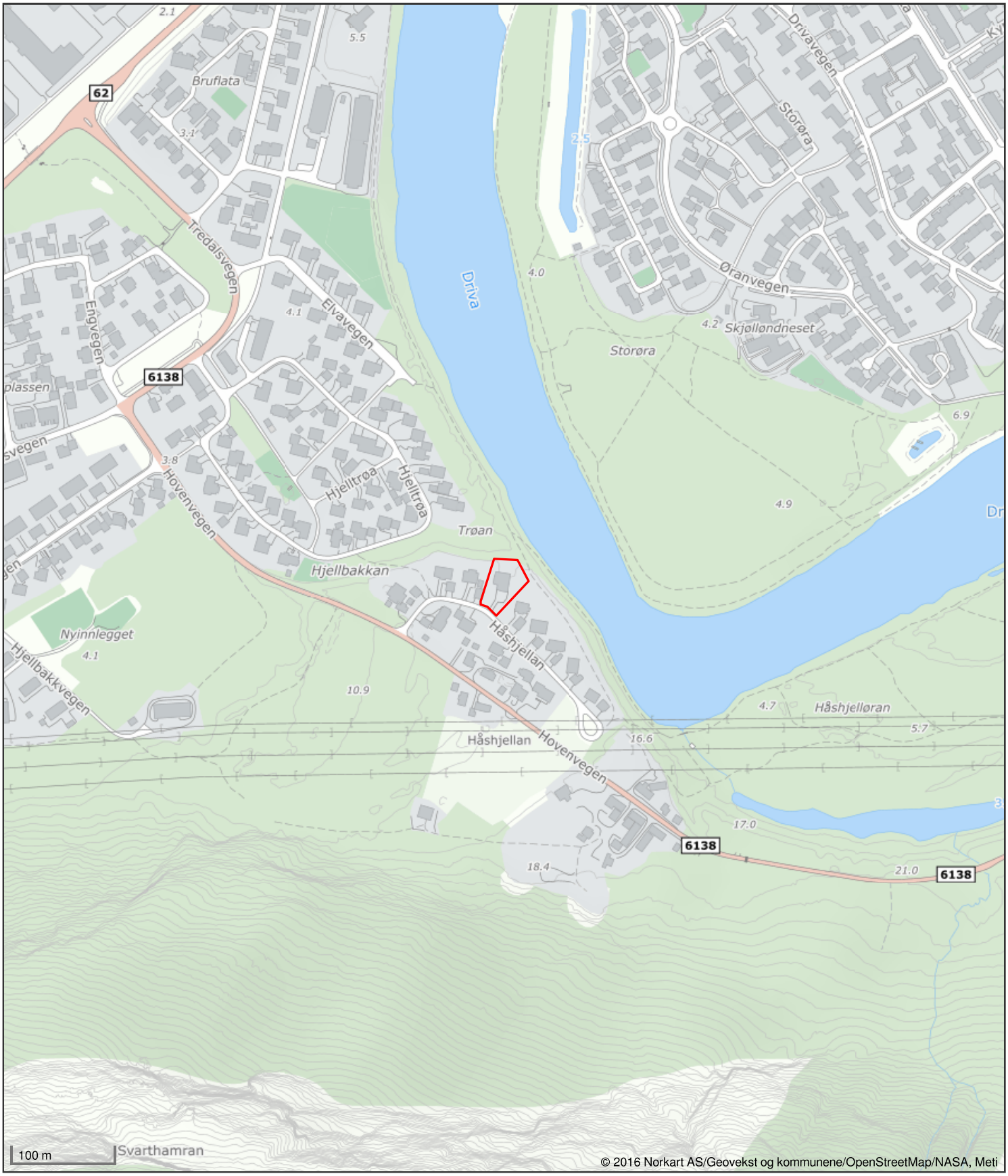
Kommentar:

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

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

Utskriftsdato: 15.01.2025

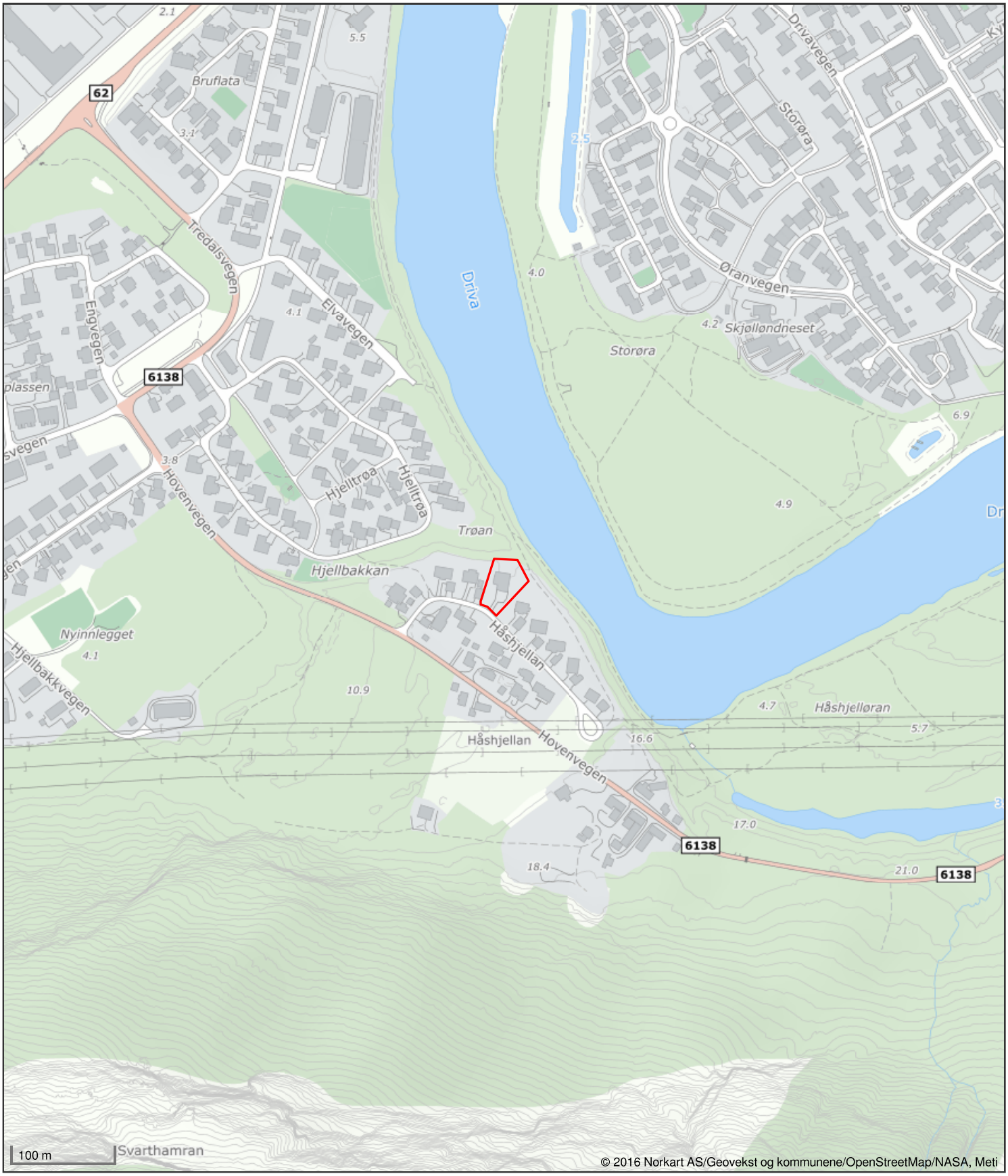
Oversiktskart for eiendom 1563 - 51/383//



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.

Utskriftsdato: 15.01.2025

Oversiktskart for eiendom 1563 - 51/383//



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.

SUNNDAL KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR KALKENOMRÅDET

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal arealene nyttes til boligtomter, friområder, gravlund, industri, forretning og trafikkareal som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsen skal orienteres med møneretning og plasseres i forhold til byggegrenser som vist på planen. Minimumsavstand fra tomtegrense mot veg skal være 5 meter hvor intet annet er angitt på planen.

§ 3

I boligfeltene B 1 til B 14 skal bygningene være kjellerløse, på grunn av grunnvannstanden. På de samme arealer skal bolighus føres opp i 2 etasjer. Bygningsrådet kan gi dispensasjon for 1 1/2 etasjes bygg, dersom grunnflaten ikke blir vesentlig øket i forhold til det som er vist på planen. På boligfeltene B 15 til B 18 kan det bygges hus med kjellere. På samme arealer kan 1 etasjes bygg tillates, men bebyggelsens høyde må tilpasses terrenger og høyden på bygg på nabotomt.

§ 4

Bygningsrådet kan kreve at garasjer plasseres i forhold til bolighus som vist på planen.

§ 5

Bolighus og garasjer skal ha sal- eller valmtak. Annen bebyggelse kan ha flate tak. Taket på boliger og garasje skal ha ensartet utforming, og helst samme taktekkingsmaterialer.

§ 6

Bebyggelsen i feltene B 9, B 11 og B 13, hvor avstanden mellom de enkelte bolighus er under 8 meter, skal planlegges som en enhet. Bygningsrådet kan ikke gi byggetillatelse for enkelthus her, uten at utformingen av samtlige hus i feltet er bestemt.

§ 7

På de regulerte industriarealer må det ikke føre opp bedrifter og anlegg som etter bygningsrådets skjønn vil medføre særlig brannfare, eller være til vesentlig ulempe for beboerne i området. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for tilgrensende boligområder. Før byggetillatelse gis, skal helserådets uttalelse foreligge.

§ 8

Innenfor de regulerte friområder kan bygninger og anlegg for lek og friluftsaktiviteter tillates etter bygningsrådets skjønn.

§ 9

Før de regulerte arealer til gravlund tas i bruk, skal det være utarbeidet plan for hele området som må godkjennes av bygningsrådet. Planen skal vise gravfeltenes plassering, vegføringer, parkeringsplasser og parkplan med eventuelle bygninger. Innenfor gravlundsarealene kan bygninger som angår utnyttelsen til gravlund så som kapell, redskapshus o.l. tillates oppført.

§ 10

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingene ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk utforming. Farge på takflater og vegger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

Huseiere har plikt til å rydde og holde i orden området mellom tomtegrense og kjørebane i veg. Disse arealer vil bli opparbeidet som rabatter. Det er derfor ønskelig at gjerder mot boliggater og gangveger sløyfes. Gjerder mot offentlig veg må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerders plassering, høyde, konstruksjon og farge.

§ 12

Ved vegkryss tillates ikke terrengbehandling, gjerde eller beplantning som kan hindre den fri sikt innenfor de siktlinjer som er påført planen. Innenfor frisiktlinjene må det være fri sikt i en høyde av 80 cm over de tilstøtende vegers planum. For kryss med fylkesveg må det være fri sikt i en høyde av 50 cm over planum.

§ 13

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlig endringer i planen.

§ 14

Det er ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot planen, eller disse reguleringsbestemmelser.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

Stadfesta i Molde
den 09.05.84

Magne Nerland
førstekonsulent

VEDTAK : B-RÅDET 03.05.1993:

Formannen satte frem slikt forslag til vedtak:

"Bygningsrådet tar fylkesmannens avgjørelse i sak 122/93 til etterretning og fatter nytt vedtak i saken som følger:

1. I samsvar med PBL § 28-1 nr. 4, er eierne av eiendommene som direkte berøres av planendringen, gitt høve til å uttale seg. Merknadene går i hovedsak ut på trafikk-sikkerhetshensyn og barnas interesser/sikkerhet. Det er også nevnt sjenanse for naboeiendommene, og at reguleringsendringen vil være i strid med intensjonene med gjeldende reguleringsplan. En del av beboerne i området har ingen merknader til omsøkte planendring.

2. Bygningsrådet mener de innkomne merknader er relevante. Men omsøkte planendring gjelder kun for to boligeiendommer med den beskjedne trafikk dette medfører. Bygningsrådet mener derfor at planendringen ikke vil gå ut over sikkerheten til gående/syklende og barn.
   I forhold til intensjonen med reguleringen i eksisterende plan, vil planendringen ikke gi noen større ulemper enn adkomst via felles friområde som det er gitt tillatelse til for eiendommene 19, 21, og 23.

3. Etter en samlet vurdering av de innkomne merknader og intensjonene i eksisterende reguleringsplan, vedtar bygningsrådet en mindre vesentlig reguleringsendring av gang/sykkelvegen frem til Hjelltrøa 9 og 11, til å gjelde som adkomstveg for disse boligeiendommene, jfr. PBL § 28-1, nr.2.

4. Garasjer tillates ikke oppført på egen tomt, men må oppføres på areal regulert til garasjer."

Ved alternativ avstemming ble det avgitt 9 stemmer for formannens forslag og 0 stemmer for innstillingen. Formannens forslag ble dermed enstemmig vedtatt.



Tegnforklaring:

- Park, turveg, lekeplass (BL. §25 Friområder)
- Felles parkeringsplass, garasjer (BL. §26 Andre bestemmelser)

Utsnitt Hjelltrøa

Sunndal kommune - teknisk etat - 26.04.93

9 og 11: B.rådet 3/5-93
J.nr. 404/93

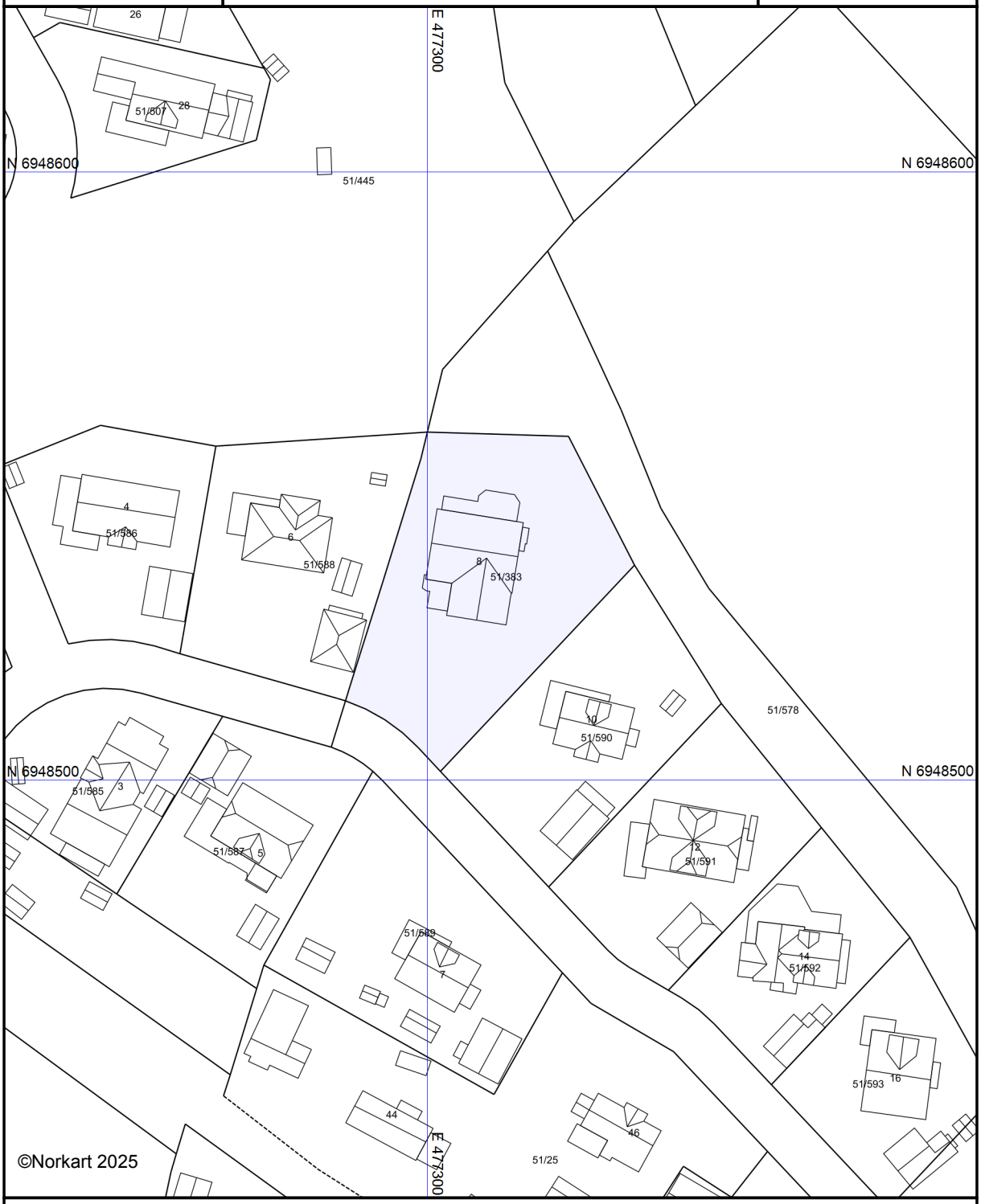
Sunndal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 51/383
Adresse: Håshjellan 8
Utskriftsdato: 15.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

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

Orkanger, 16.01.2025

KOMMUNE	1563	**GNR**	51	**BNR**	383	**FNR**	0	**SNR**	0
EIER	Wennevold Anders								
EIENDOM/GATE	Håshjellan 8								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon/slam	Restanser renovasjon/slam	Infopakke, samlet pakke
	☐	☐	☒

	RENOVASJON	**SLAM**
Type abonnement	Renovasjon: Normalt boligabonnement	
Årsgebyr inkl. mva. **(inkl. også evt. påslag kommune)**	5125,00	
Antall terminer	4	
Fakturert t.o.m.	01.01.2025	
Neste forfall	20.02.2025	
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,00	

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)		
Restanser ReMidt IKS	(Kontonr. 8653.06.93041)	0,00
Restanser inkasso Orkla Credit AS	(Kontonr. 6061.05.39060)	0,00

Det er ingen restanser på denne eiendommen

Tegnforklaring

PBL. §25 Reguleringsformål

1. Byggeområder
   - Boliger
2. Landbruksområder
3. Trafikkområder
   - Kjøreveg
4. Friområder
   - Park, turveg
5. Fareområder
   - På boligområder
   - På friområder
6. Spesialområder

PBL. §26 Andre bestemmelser

Streksymboler m.v.

- Planens begrensning
- Grense for reguleringsformål
- Byggegrense
- Tomtegrense
- Eks. eiend.grense oppheves
- Frisiktlinje
- Senterlinje regulert veg
- Omriss av planlagte bygg
- Omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- Vann

NORD

Målestokk 1:1000 Ekvidistanse: 1 m

10 0 10 20 30 40 50

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for

Kalkenområdet - endring ved Håshjellan

Kartblad nr.
BP 109-1-43

Saksbeh. G.O.Furu
Tegnet av M.I.Erstad

Revisjoner: Påført gatenavn og nummer		Sak nr.	Dato 03.11.94	Sign.
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven:				
Behandlet i bygningsrådet som mindre vesentlig reguleringsendring	B.sak	20/94	11.04.94	

19940420

Planen er utarbeidet av
Sunndal kommune
teknisk etat

Dato
21.03.94

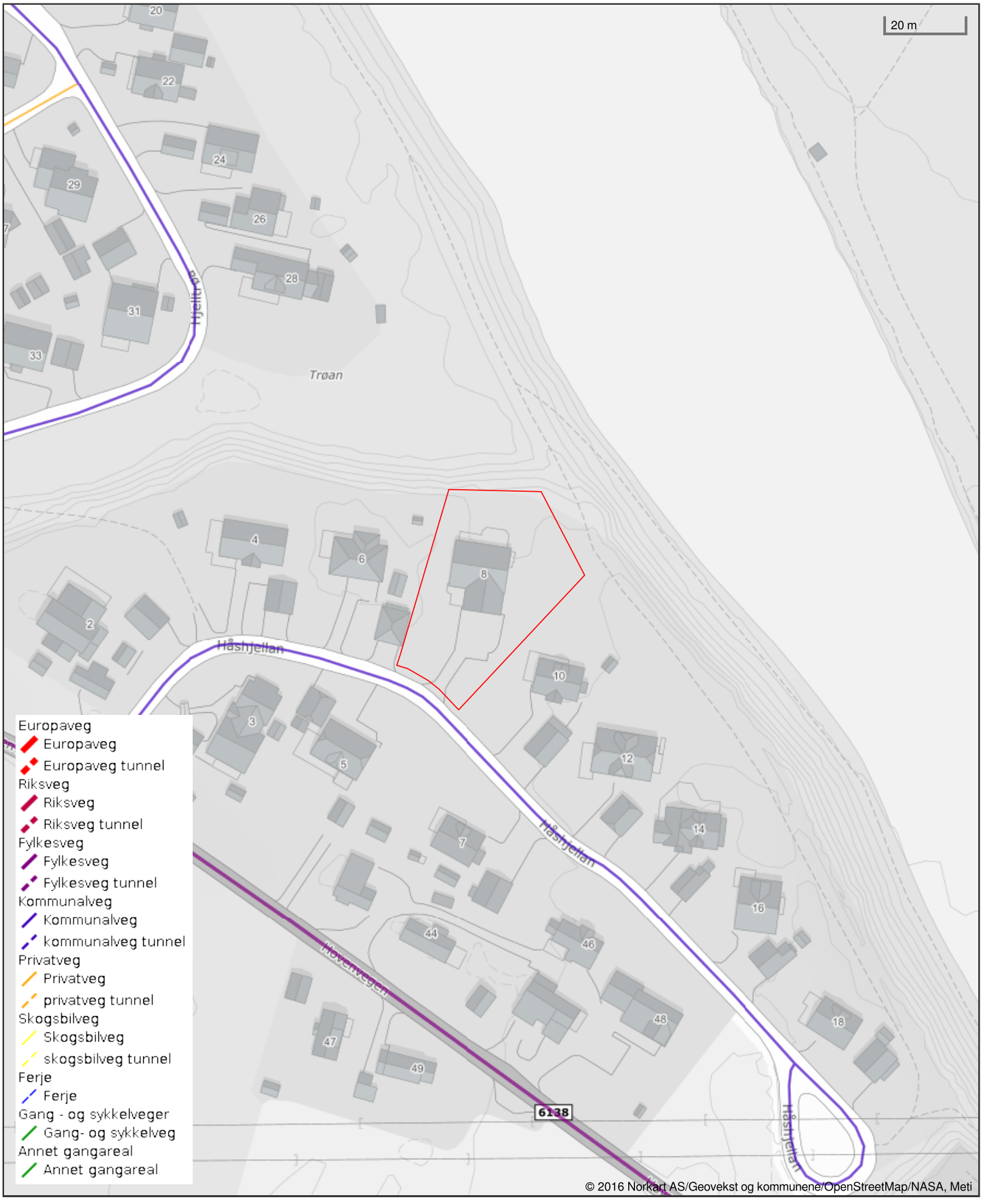
Tegning nr.
1172-2205

Rev.

Håshjellan 8 er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Utskriftsdato: 15.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 1563 - 51/383//



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.